

# Valorimo (Contrat Groupe)

## “Garantie de Valeur” Notice d’Information

### Objet

*Durée 10 ans ferme non résiliable*

Si l’acquéreur d’un bien immobilier à usage d’habitation est amené à revendre **en urgence** son bien par suite des évènements suivants :

➔ **Investissement locatif**

- ➔ Décès par suite d’accident,
- ➔ Invalidité permanente totale par accident,
- ➔ **Divorce, séparation de concubins, ou PACS**, limité à 5 ans
- ➔ **Naissances multiples**
- ➔ Perte d’emploi (**salariés**)
- ➔ Perte d’activité suite à la liquidation judiciaire pour les **TNS (commerçants, professions libérales, etc ...)**

Et que la revente du bien intervient dans le délai de 18 mois suivant la survenance de l’un des ces évènements,

La Compagnie d’assurance **rembourse à l’acquéreur la perte financière** qu’il pourrait subir lors de la revente de son bien, **l’éventuelle réintégration de l’avantage fiscal** qui pourrait en découler, **la commission d’agence**, ainsi que **l’acompte versé par l’acheteur à la réservation** en cas de décès entre le compromis et la vente.

### Montant

La Compagnie d’Assurance prend en charge sans aucune franchise la différence entre le prix de revient à l’achat et le prix de revente net.

<b>PRIX D’ACHAT</b>	
<b>+ FRAIS NOTARIES</b>	
<b>+ FRAIS D’HYPOTHEQUE</b>	
<b>+ TRAVAUX</b>	(prévus dans l’acte de prêt)
<b>= PRIX DE REVIENT</b>	
<b>PRIX DE REVENTE</b>	
<b>- COMMISSION D’AGENCE</b>	(jusqu’à 7 % si transaction réalisée par Omnium)
<b>= PRIX DE REVENTE NET</b>	

La différence entre le prix de revente net et le prix de revient sera prise en charge à concurrence de **20 % DU PRIX DE REVIENT AVEC UN PLAFOND DE 31 000 €.**

### Les atouts

- 1 Plus d’angoisse pour l’avenir**, sécurité complète, **la valeur de votre patrimoine est protégée, vous pouvez acheter sans crainte**, si vous devez vendre moins cher la compagnie paie la différence.
- 2 Vous êtes certain d’acheter au juste prix** car il est **garanti sans franchise** donc plus d’angoisse pour savoir si vous achetez trop cher ou pas, nous **garantissons la différence** si vous revendez moins cher.
- 3 Les banques considèrent cette garantie comme des fonds propres**, vous obtiendrez donc **plus facilement des crédits à 100% et moins cher.**





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.

