



PROPRIÉTAIRE ET COPROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

Notice d'information 2016

PRÉAMBULE

Le présent contrat est le fruit d'une collaboration entre Verspieren, et la SADA Assurances – SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 32 388 700 € – Siège social : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9 – Entreprise régie par le Code des assurances.

Il a pour objet de garantir :

LES ATTEINTES AUX BIENS IMMOBILIERS FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT DE LOCATION

Seuls les administrateurs de biens titulaires de la carte préfectorale de gestion peuvent adhérer au contrat groupe d'assurance PNO pour le compte de leur mandants.

En cas de vacance du bien : la garantie ne s'exerce que si le lot a été assuré précédemment lorsque la période de vacance n'excède pas douze mois au jour du sinistre.

Cette assurance ne se substitue pas à l'assurance obligatoire du locataire ni à celle souscrite par la copropriété.

Elle intervient exclusivement en complément ou à défaut de la police du locataire et/ou de la copropriété, ces dernières intervenant en franchise du contrat.

Elle intervient également en cas de recours fondé sur le défaut d'assurance du locataire.

L'assureur renonce à tous recours contre le gérant (sauf acte de malveillance de la part de celui-ci).

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 au contrat, elles ne peuvent avoir pour effet de réduire les garanties données par le présent texte.

EXCLUSIONS GÉNÉRALES

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.

Il est précisé que les dommages faisant l'objet de l'exclusion

2) ci-dessus demeurent garantis s'ils résultent d'actes de terrorisme ou d'attentats tels que définis aux articles L. 421-1 et L. 421-2 du Code pénal.

3) Les dommages résultant d'un défaut d'entretien permanent et patent d'un défaut de réparation ou d'entretien vous incombant.

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, tassements, glissements ou affaissements de terrains, les dommages causés par ces événements sont néanmoins garantis lorsqu'ils sont décrétés « catastrophes naturelles » par les pouvoirs publics.

9) Les dommages provoqués par le sable ou le sel entraînés par le vent, ainsi que les effets de la mer.

10) Sont exclus les risques situés dans un immeuble de plus de 28 mètres de hauteur.

11) Sont exclus les risques situés dans un bâtiment classé « Monument Historique ».

12) Sont exclus les risques dont la superficie des cours et jardins est supérieure à trois mille (3 000) m².

13) Sont exclus les risques situés dans les locaux à usage commercial.

14) Sont exclus les risques situés dans les garages isolés.

15) Sont exclus les risques situés dans un appartement supérieur au T5.

16) Sont exclus les risques situés dans les maisons individuelles dont la superficie habitable est supérieur à 150 m².

LES GARANTIES

PROTECTION DES BIENS DE L'ASSURÉ

LES BIENS GARANTIS

Sont couverts :

- les bâtiments ou parties privatives à usage exclusif d'habitation principale pour l'occupant, à l'exclusion des locations saisonnières et des risques en cours de rénovation et leurs dépendances occupés, clôtures, plantations dont la superficie totale n'excède pas 250 m² par lot ;
 - tous objets, installations, embellissements et aménagements incorporés aux bâtiments qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction.
- Les biens assurés ne doivent pas être à usage personnel de l'assuré ou de personnes dont il serait civilement responsables ou occupées par eux.

Les biens assurés ne doivent pas être en travaux de rénovation au moment de la souscription du contrat.

Ils ne doivent pas être destinés à l'usage de résidence principale ou secondaire du souscripteur et ne doivent pas être à usage d'hôtel ou de location meublée pour un bail de moins de 12 mois, même saisonnière.

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) ;
- qui ont été exécutés aux frais d'un occupant, sont la propriété de l'assuré.

LES ÉVÉNEMENTS GARANTIS

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

- incendie et risques annexes ;
- dégâts des eaux et de tout liquide ;
- vol ;
- bris de glaces ;
- tempêtes, ouragans, cyclones, grêle, poids de la neige et de la glace ;
- attentats et actes de terrorisme ;
- catastrophes naturelles ;
- catastrophes technologiques ;
- aux conditions ci-après.
- risques locatifs

RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROPRIÉTAIRE 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.

DURÉE DE LA GARANTIE

APPLICATION DE LA GARANTIE DANS LE TEMPS

La garantie du présent Titre est accordée conformément aux modalités de gestion définies par les articles L.112-2, L.124-5 et A.112 du Code, ainsi que l'annexe 12 de l'article A.112 du Code, et définies dans la notice d'information y afférent.

FAIT DOMMAGEABLE POUR LES PARTICULIERS

La garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre.

BASE RÉCLAMATIVE POUR LES PROFESSIONNELS

La garantie déclenchée par la réclamation couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie, et que la première réclamation est adressée à l'assuré ou à son assureur entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration d'un délai subséquent à sa date de résiliation ou d'expiration mentionnée par le contrat, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs des sinistres. Toutefois, la garantie ne couvre les sinistres dont le fait dommageable a été connu de l'assuré postérieurement à la date de résiliation ou d'expiration, que si, au moment où l'assuré a eu connaissance de ce fait dommageable, cette garantie n'a pas été re-souscrite ou l'a été sur la base du déclenchement par le fait dommageable. L'assureur ne couvre pas l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres s'il établit que l'assuré avait connaissance du fait dommageable à la date de la souscription de la garantie.

La garantie subséquente couvre les réclamations portées à la connaissance de l'assureur pendant un délai de 5 ans après la date d'expiration ou résiliation de la garantie. Lorsque la garantie souscrite par une personne physique pour son activité professionnelle est la dernière garantie avant sa cessation d'activité professionnelle ou son décès, le délai prévu ci-dessus et indiqué aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 124-5 du Code des assurances est porté à 10 ans. En cas de reprise de la même activité par l'assuré, ce délai est réduit à la durée comprise entre la date d'expiration ou de résiliation de la garantie et la date de reprise d'activité, sans que cette durée puisse être inférieure à cinq ans.

Le plafond de garantie pour toute la durée de la subséquente est égal au plafond de la garantie en vigueur pendant l'année précédant la date d'expiration ou de résiliation de la garantie.

Les plafonds par sinistre ainsi que les franchises prévues aux conditions particulières s'appliquent aussi pendant la période subséquente.

Ces montants s'épuisent par tout règlement d'indemnité ou de frais versé par l'assureur au cours du délai subséquent sans qu'ils puissent se reconstituer.

LES RESPONSABILITÉS GARANTIES

RESPONSABILITÉ CIVILE IMMEUBLE

Sont notamment garanties, les conséquences pécuniaires de la responsabilité de l'assuré en cas de dommages causés par les :

- bâtiments, embellissements ;
- ascenseurs et monte-charge ;
- antennes de télévision, de radios ou autres ;
- clôtures, murs de soutènement ;
- terrains, arbres, plantations, cours et jardins y compris les installations qui en dépendent ;
- garages, parkings de l'immeuble ;
- mobiliers, approvisionnements.

RESPONSABILITÉ DU FAIT DES ÉVÉNEMENTS DÉFINIS AU PARAGRAPHE 1-1 PROTECTION DES BIENS DE L'ASSURÉ

RESPONSABILITÉS DIVERSES

Responsabilité du fait de la pollution accidentelle.

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.

GARANTIE DE DÉFENSE

OBJET DE LA GARANTIE

A. Nous nous engageons :

- à pourvoir à la défense de l'assuré devant les tribunaux répressifs s'il est poursuivi en raison d'un sinistre garanti ainsi que dans les actions amiables ou judiciaires dirigées contre lui par la Sécurité Sociale en vue d'établir sa faute inexcusable,
- à réclamer à l'amiable ou judiciairement aux responsables autres que les personnes assurées au titre de la responsabilité civile, la réparation des préjudices éprouvés par l'assuré à la suite d'un sinistre qui aurait été garanti au titre du présent contrat s'il l'avait causé au lieu de le subir. L'assuré adresse les pièces justificatives des dommages matériels qu'il estime avoir subi et l'assureur ne peut transiger sans son accord.

B. Conformément aux dispositions de l'article L. 127-3 du Code, lorsqu'il est fait appel à un avocat ou à une personne légalement qualifiée pour défendre, représenter ou servir les intérêts de l'assuré, ce dernier a la liberté de les choisir et peut choisir son conseil habituel ou le choisir parmi ceux inscrits au barreau du tribunal compétent. L'assureur peut, si l'assuré le souhaite, lui proposer un avocat partenaire, sur demande écrite de sa part.

Cette liberté de choix est également ouverte à l'assuré en cas de conflit d'intérêt entre lui et l'assureur.

Dans les deux cas, nous réglons directement leurs honoraires et frais judiciaires dans la limite du montant de la garantie indiqué au tableau ci-après, sauf si ces derniers ont été engagés à notre insu ou antérieurement à la déclaration de sinistre, à moins que l'assuré puisse justifier d'une urgence à les avoir demandés.

Si l'assuré a lui-même fait l'avance des honoraires, le remboursement incombant à l'assureur interviendra à la première demande et dans les plus brefs délais.

Nous ne présentons jamais de réclamations relatives aux dommages matériels subis par l'assuré ou ses biens lorsqu'elles sont fondées sur l'inexécution ou la mauvaise exécution d'un contrat par le tiers responsable.

DÉSACCORD ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

A. Désaccord entre l'assuré et l'assureur

Conformément aux dispositions de l'article L. 127-4 du Code, en cas de désaccord entre l'assuré et nous au sujet de mesures à prendre pour régler un différend, cette difficulté peut être soumise à l'appréciation d'une tierce personne désignée d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le Président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés. Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à notre charge. Toutefois, le Président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés, peut en décider autrement lorsque l'assuré a mis en œuvre cette faculté dans des conditions abusives.

Si l'assuré a engagé à ses frais une procédure contentieuse et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée par nous ou la tierce personne mentionnée à l'alinéa précédent, nous l'indemnisons des frais exposés pour l'exercice de cette action dans la limite du montant de la garantie.

B. Disposition particulière aux sinistres mettant en jeu nos intérêts d'assureur responsabilité civile

Conformément aux dispositions de l'article L. 127-6 du Code, les dispositions ci-dessus concernant les modalités de gestion des sinistres, le libre choix de l'avocat ou du mandataire qualifié et les procédures visant le cas de conflit d'intérêts et de désaccord entre l'assuré et nous, ne s'appliquent pas lorsque la défense ou la représentation de l'assuré dans toutes procédures judiciaires ou administratives s'exerce en même temps dans notre intérêt d'assureur responsabilité civile.

C. Modalités de gestion

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-2-3 et R. 127-1 du Code, les sinistres relevant de la présente garantie sont traités par un service spécialisé distinct des autres services de notre compagnie.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. TERRITORIALITÉ

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine et dans le DOM de la Réunion, à l'exclusion des autres DOM et COM.

2.2. PRISE D'EFFET

Le contrat prend effet à partir du jour indiqué au bulletin d'adhésion, à zéro heure.

Exception à la prise d'effet : les garanties du contrat sont sans effet :

- lorsqu'une interdiction de fournir un contrat ou un service d'assurance s'impose à l'assureur du fait de sanction, restriction ou prohibition prévues par les lois et règlements ;
- ou
- lorsque les biens et/ou les activités assurées sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

2.3. DURÉE DE L'ENGAGEMENT DES PARTIES

Le présent 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 préavis de :

- trois mois pour la police mère ;
- deux mois pour les adhésions.

La résiliation du contrat entraîne la résiliation des adhésions ;

les mandataires sont tenus d'en informer les propriétaires/bailleurs.

Les garanties cessent à compter de la date d'expiration du mandat de gestion, à charge par le mandataire d'en informer le propriétaire/bailleur.

2.4. PÉRIODE DE GARANTIE

Les garanties s'exercent pour des dommages survenus pendant la période comprise entre les dates d'effet et d'expiration du contrat, sous réserve que les garanties ne soient pas suspendues.

En ce qui concerne les risques de responsabilité, la garantie est acquise pour l'ensemble des réclamations formulées entre la date d'effet et la date de cessation des garanties concernées et relatives à des dommages survenus pendant la période de validité du contrat.

2.5. 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 reproduits ci-après :

ARTICLE L. 114-1 DU CODE

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 fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance.
2. En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque là.

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

ARTICLE L. 114-2 DU CODE

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

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.

2.6. DISPOSITIONS DIVERSES

DROITS D'ACCÈS AUX INFORMATIONS

Les informations communiquées par le preneur d'assurance ne feront en aucun cas l'objet d'une quelconque utilisation par SADA Assurances, autre que celle nécessaire à la gestion, l'exécution du contrat, au suivi qualité et à la définition de la politique technico commerciale interne.

Pour ces besoins, les destinataires des informations sont les différents services de l'assureur : informatiques, production, sinistres, commerciaux, contrôle, leurs sous traitants, prestataires, intervenants, les assureurs, les réassureurs partenaires et organismes professionnels et de contrôle de l'assureur.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 le preneur d'assurance bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations le concernant, qui peut être exercé auprès du Service relations clientèle – Informations CNIL : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9 / Courriel : infocnil@sada.fr

Également, SADA Assurances, pour répondre à ses obligations légales, informe le preneur d'assurance qu'elle met en œuvre un traitement de surveillance ayant pour finalité la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

RÉCLAMATION ET MÉDIATION

En cas de désaccord entre le propriétaire bailleur et l'assureur à l'occasion de l'application des termes du contrat ou du règlement d'un sinistre, le propriétaire bailleur doit d'abord faire valoir sa réclamation auprès de Verspieren, gestionnaire habituel des garanties.

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le preneur d'assurance interroge son intermédiaire habituel.

Si le désaccord persiste, il a ensuite la faculté de saisir par courrier le Service Relations Clientèle & Médiation à l'adresse suivante :

SADA Assurances – Service relations clientèle – Médiation : 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9

Courriel : accueilmediation@sada.fr

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution, sous réserve que le dossier soit éligible à la Médiation, le médiateur pourra être consulté.

Ses coordonnées vous seraient alors communiquées sur simple demande.

Il s'agit d'un organe indépendant, qui après avoir instruit le dossier avec le concours des parties, rend un avis motivé dans les trois mois.

DÉCHÉANCES DE GARANTIE

Le propriétaire bailleur sera déchu de tout droit à garantie, en cas de fausse déclaration sur la nature, les causes, les circonstances et les conséquences du sinistre.

Le propriétaire bailleur se verra appliquer une déchéance partielle de garantie, en cas de non respect par son mandataire des délais prévu au chapitre 2.1.1. si ce retard a causé un préjudice à l'assureur.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Les contrôles que nous sommes légalement tenu d'effectuer au titre de la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement du terrorisme, notamment sur les mouvements de capitaux transfrontaliers, peuvent nous conduire à tout moment à vous demander des explications ou des justificatifs, y compris sur l'acquisition des biens assurés ou sur les sommes versées au contrat.

TABLEAU DES GARANTIES ET FRANCHISES

PROTECTION DES BIENS

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES
DOMMAGES MATERIELS	Valeur de reconstruction à neuf (vétusté reversée dans la limite de 25 %) dans la limite de 19 999 999 € non indexé, par sinistre.
Sous-limitation par garantie : – vol ; – bris de glace ; – dégâts des eaux.	Montant des dommages dans la limite de 15 245 € par sinistre
DOMMAGES IMMATÉRIELS	
Pertes indirectes	10 % sur biens immobiliers et mobiliers en valeur à neuf
Perte de loyers	Deux annuités de loyer ou de valeur locative
Frais de démolition, déblais, déplacement et remplacement, de décontamination	Dépenses engagées dans la limite de 10 % de l'indemnité versée sur bâtiment et contenu
Frais de recherche de fuites	Dépenses engagées dans la limite de 15 245 € par sinistre
Frais de sondage	Dépenses engagées dans la limite de 5% de l'indemnité sur bâtiment
Frais de mise en conformité	
Frais de sauvetage et de sauvegarde	
Assurance Dommages ouvrage	Dépenses engagées dans la limite de 5% de l'indemnité sur bâtiment
Honoraires d'expert	Barème contractuel
Honoraires divers	Dépenses engagées dans la limite de 5% de l'indemnité sur bâtiment

RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROPRIÉTAIRE IMMEUBLE

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE DE :
Pour l'ensemble des garanties	
Dommages matériels corporels	7 500 fois l'indice
Limitations particulières	6 000 fois l'indice
Dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 fois l'indice, dont 20 % au maximum pour dommages matériels immatériels consécutifs, franchise 0,3 indice
Limitations particulières :	
Incendie, explosion, dégât d'eau hors locaux	500 fois l'indice
Vol	75 fois l'indice
Pollution accidentelle	150 fois l'indice

FRAIS DE JUSTICE

NATURE DES GARANTIES	MONTANT DANS LA LIMITE, PAR SINISTRE DE :
Frais judiciaires ou d'expertise judiciaire	150 fois l'indice
Honoraires	
D'assistance à expertise	1 fois l'indice
De représentation ou arbitrage dans les relations assuré-assureur	1 fois l'indice
Dans les relations assuré-assureur	1 fois l'indice
Par plaidoirie ou intervention à l'audience devant :	
– des juges de proximité	1 fois l'indice
– le juge des référés ou de la mise en état	1 fois l'indice
– les tribunaux, la cour d'appel, la Commission de contentieux de la Sécurité sociale	1,5 fois l'indice
– la cour de cassation ou le Conseil d'État	3 fois l'indice

FRANCHISES

NATURE DES GARANTIS	MONTANTS
Tous dommages	350 € par sinistre
Catastrophes naturelles	Légal et réglementaire

