

Détériorations Immobilières

1 Objet de la garantie

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré :

- des **dégradations immobilières** et/ou **destructions** causées par le(s) locataire(s) aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeuble par nature ou par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil),
- de la **perte de loyers** consécutive à l'impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux exécutés pour la remise en état du bien et garantis suite à un sinistre détériorations immobilières pris en charge,
- des **frais d'état des lieux de sortie établi par huissier** répondant du cadre légal du constat locatif loi de 1989, article 3-2.

2 Plafond

Le plafond de garantie par sinistre est fixé aux conditions particulières du contrat.

La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire à la remise en état du lot est comprise dans le plafond de la garantie. Elle est proportionnelle à la durée des travaux, sans pouvoir excéder deux mois du dernier loyer charges et taxes quittancés.

Cette indemnité complémentaire ne peut être cumulée avec une indemnité au titre de l'annexe de garantie « reconstitution du préavis » en cas de souscription.

3 Franchise

L'assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux conditions particulières exprimée en nombre de mois de loyers charges et taxes.

Dans tous les cas, la garantie de l'assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie.

IMPORTANT En l'absence ou en cas d'impayé du dépôt de garantie, une franchise d'un mois de loyer sera déduite de l'indemnité versée.

4 Conditions de mise en garantie du lot

La garantie est acquise après un délai d'attente de **trois mois**, à compter de la date d'adhésion de l'assuré. Durant cette période, le lot doit avoir fait l'objet d'un paiement régulier de primes d'assurance, et le fait générateur du sinistre doit être postérieur à cette période.

5 Fait générateur du sinistre

Par fait générateur constitutif du sinistre, il faut entendre l'état des lieux de sortie établi contradictoirement (signé chacun des locataires), ou le PV de constat (art.3-2 loi 1989) établi par huissier **constant** les détériorations immobilières du lot garanti.

Les détériorations immobilières sont déterminées par **comparaison** entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, et/ou PV de constat.

Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie pour un même propriétaire et locataire. Ainsi dans l'hypothèse où un sinistre détériorations immobilières survient après la prise en charge d'un sinistre loyers impayés, il sera considéré comme un nouveau sinistre. La date de survenance correspondra à la date de réalisation de l'état des lieux de sortie contradictoire ou le PV de constat.

6 Obligations du souscripteur

Lors du départ du/des locataire(s), un état des lieux sera établi contradictoirement entre le(s) locataire(s) et le souscripteur.

Dans le cas où, l'un ou des locataires se ferait représenter par une tierce personne lors de l'état des lieux, une procuration devra être accordée au préalable par le locataire. La promesse de porte-fort ne constitue pas une procuration.

En cas d'impossibilité de dresser un état des lieux de sortie contradictoire (ex : départ furtif du locataire, refus manifeste du locataire,...), l'assuré ou le souscripteur fera établir après convocation des parties un PV de constat par un huissier dans un délai de **20 jours maximum**.

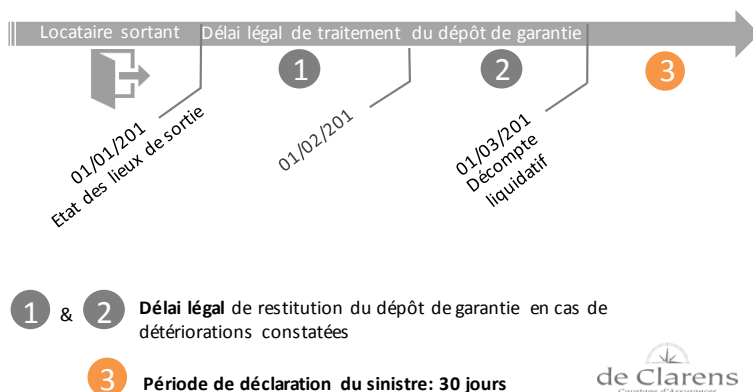
IMPORTANT En l'absence d'état des lieux de sortie contradictoire ou de PV de constat d'Huissier (art.3-2 loi 1989), l'assureur sera dérogé de toutes obligations de paiement du fait des détériorations immobilières.

Dans un délai de **deux mois** à compter de l'établissement de l'état des lieux de sortie (ou du PV de constat d'huissier) constatant les détériorations immobilières, le souscripteur établit le **décompte liquidatif de sortie détaillé** comprenant les devis/factures des détériorations immobilières, toutes sommes imputables au locataire sortant (ex : TOM, régularisation de charges, reliquat de loyer,...), déduction faite du dépôt de garantie.

Sans délai supplémentaire, le souscripteur adresse une mise en demeure de payer (lettre recommandée avec AR) à la nouvelle adresse du locataire sortant, ou à défaut à sa dernière adresse connue, ainsi qu'à la caution le cas échéant.

Dans un délai de **30 jours** à compter de la mise en demeure de payer restée infructueuse, le souscripteur déclare le sinistre au centre de gestion en transmettant les documents suivants :

- Formulaire de déclaration de sinistre
- Mandat de gestion
- Bail de location (et acte de cautionnement le cas échéant)
- Etats des lieux contradictoires d'entrée et de sortie ou PV de constat d'huissier
- Décompte liquidatif de sortie, justifiant des sommes retenues
- Devis détaillé (dénomination des postes de réparation, par pièces)
- Facture originale conforme au devis
- Lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de payer adressée au locataire (et à la caution le cas échéant)
- Justificatif de la dernière réfection ou de la date de livraison du lot
- Toutes correspondances échangées entre le(s) locataire(s), l'assuré et/ou le souscripteur relatives aux modalités de départ du locataire ou à tout litige sur l'état du logement.



IMPORTANT Faute pour le souscripteur d'envoyer une déclaration complète à l'assureur, et que ce dernier ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du locataire sortant, il pourra opposer à l'assuré un refus de garantie.

7 Indemnisation

L'assureur interviendra après épuisement du dépôt de garantie ou de la franchise prévue aux conditions particulières.

Le dépôt de garantie est affecté en priorité sur les dommages imputables au locataire non garantis par le présent contrat.

Les dommages seront indemnisés par l'assureur sur la base des devis HT ou des factures à concurrence du montant de garantie, vétusté déduite.

En présence de justificatifs, la vétusté sera calculée sur la base de **6% par an** et appliquée à partir de la dernière réfection du lot ou de la date de livraison.

En l'absence de justificatif de réfection, la vétusté maximum sera déduite, soit **50%**.

Le centre de gestion pour le compte de l'assureur s'engage à indemniser dans **le mois** suivant la réception du dossier sinistre complet à concurrence du **montant HT du devis**, après application du coefficient de vétusté. Le montant de la TVA sera réglé après transmission des factures originales.

IMPORTANT Si une convention ou une transaction de paiement intervient entre le souscripteur et le locataire défaillant sans l'accord préalable de l'assureur, elle lui sera inopposable.

Dans ce cas, l'assureur se réserve la possibilité de demander le remboursement des indemnités déjà versées.

8 Subrogation

L'assureur est subrogé, conformément à l'article L.121-12 du Code, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'assuré ou du souscripteur contre les locataires défaillants ainsi que les cautions.

Si du fait du souscripteur ou de l'assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

9 Exclusions spécifiques

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

- les frais d'entretien ou de nettoyage
- le défaut d'entretien, ou l'usure normale
- la vétusté
- les dégradations du bien due à l'humidité, la condensation ou à la buée
- les dommages causés au mobilier, même mentionné au contrat de bail
- les dommages causés aux équipements électroménagers
- les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salles de bain, ou aux chaudières
- les dommages en l'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie, opposable au locataire (c'est à dire établi contradictoirement ou, en cas d'impossibilité, par huissier de justice) et établi dans les délais impartis au contrat
- les dommages causés à l'extérieur du lot d'habitation, dont notamment dommages aux éléments de clôture et de fermeture,

piscine et accessoires liés à son fonctionnement, paraboles et antennes, parking, garage, cave, cellier

- les dommages aux espaces verts, arbres et plantations
- les dommages de nature strictement esthétique pouvant générer un retard dans la relocation du lot
- les dommages aux parties communes
- les dommages occasionnés par un vice, un défaut ou une malfaçon relatifs au bâtiment
- les dommages causés par la transformation autorisée par l'assuré du bien garanti
- le vol des biens mobiliers ou immobiliers.

10 Exemples de détériorations non garanties

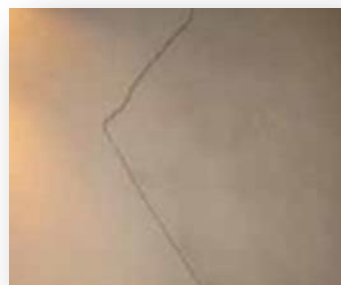
Une moquette sale, une cheminée mal entretenue, de la peinture qui s'écaille ou qui jaunit, ou un meuble sous évier abîmé ne peuvent pas être considérés comme une détérioration immobilière au sens de la présente garantie.



Présence de salpêtre



Humidité - étanchéité boiserie



Fissure

