



CONTRAT MULTIRISQUES BAILLEUR

NOTICE D'INFORMATION



Ensemble, allons plus loin

Cette notice d'information constitue un résumé des conditions générales réf. SGB161B et des conventions spéciales 5598/P et des conditions particulières C41330G 8054 000 du contrat proposé par **SMA SA**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 12 000 000 €, régie par le Code des assurances, immatriculée au RCS de Paris n° B 332 789 296 dont le siège social est situé au 56, rue Violet 75724 Paris cedex 15. Cette notice, qui ne se substitue pas aux conditions générales et aux conventions spéciales du contrat, vous apporte les informations essentielles sur l'étendue et les conditions de mise en œuvre des garanties proposées. Le contrat est régi par le code des assurances et le droit français. L'autorité de contrôle de l'assureur est l'ACPR, 61, rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09.

OBJET DU CONTRAT

Le contrat « Multirisques Bailleur » a pour objet d'apporter aux copropriétaires une protection optimale vis-à-vis des risques de dommages et de responsabilités que peuvent subir leurs biens donnés en location. L'adhésion est liée au mandat de gestion souscrit auprès de Belvia Immobilier.

BIENS ET RESPONSABILITES ASSURES

■ Bâtiment

Nous garantissons les biens ci-dessus pour la part vous appartenant en propre dans la copropriété et pour votre part dans les parties communes, et ce, en cas d'absence ou de défaillance totale ou partielle du contrat souscrit par le syndic au nom et pour le compte du syndicat des propriétaires.

■ Contenu

Mobilier et matériel donné en location.

Les meubles et objets courants d'habitation. Sont exclus de la garantie, les bijoux, l'argenterie en métal précieux ou en alliage précieux, les objets d'art et d'antiquité et les objets de collection. *Les garanties ne s'appliquent que dans les cas de locations meublées.*

■ Responsabilités

Le paiement des conséquences financières des dommages dont vous seriez reconnu responsable, en tant que copropriétaire des biens assurés, en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés à un tiers et provenant de(s) lot(s) dont vous êtes responsable.

■ Frais et pertes

Les frais et pertes consécutives à tous dommages matériels causés aux biens garantis par un événement dont l'assurance est stipulée aux conditions particulières. Ces frais sont indemnisés dans les limites précisées au « tableau des garanties ».

TARIFICATION

La tarification mensuelle s'établit sur la base du nombre de pièces soit au 01/10/2014 :

Pour la formule « classique »

- 5,30 € TTC pour une pièce et 1,10 € TTC par pièce supplémentaire.

Pour la formule « étendue » :

- 5,70 € TTC pour une pièce et 1,20 € TTC par pièce supplémentaire.

Ces tarifs seront révisés annuellement à compter du 1^{er} janvier 2016, en fonction de l'évolution de l'indice FFB et de l'évolution conjoncturelle.

REVISION DE LA PRIME ET DES GARANTIES

La tarification et les garanties sont valables jusqu'au 31/12/2015. Elles seront reconduites par tacite reconduction sauf dénonciation de votre part ou de la nôtre moyennant préavis de 2 mois.

L'échéance de votre contrat est fixée au 1^{er} janvier de chaque année.

En cas de modification par l'Assureur du taux de la cotisation ainsi que des montants des garanties et franchises au regard des résultats techniques, l'Assuré aura alors le droit de résilier son adhésion par lettre recommandée adressée à l'Assureur dans les 60 jours qui suivent la réception de la notification d'augmentation, elle prendra effet à l'échéance annuelle.

À défaut de résiliation, la nouvelle cotisation, les nouvelles garanties et/ou nouvelles franchises seront réputées acceptées par l'Assuré.

La cotisation étant soumise à une taxe légale, toute modification de celle-ci sera à la charge de l'Assuré.

TABLEAU DES GARANTIES

FORMULE CLASSIQUE

NATURE DE L'INDICE : FEFERATION FRANCAISE DU BATIMENT (FFB)

GARANTIES DE DOMMAGES AUX BIENS		
BIENS GARANTIS	LIMITES	ÉTENDUE DES GARANTIES
Bâtiment et biens immobiliers	Valeur de reconstruction ou montant des réparations dans la limite de la LCI ⁽¹⁾	Valeur à neuf ou vétusté déduite
Clôtures	8 fois la valeur en euros de l'indice	Frais réels
Contenu <input checked="" type="checkbox"/> biens mobiliers	5 000 € uniquement pour les locations meublées	Valeur de remplacement vétusté déduite
EVENEMENTS GARANTIS	LIMITES	ÉTENDUE DES GARANTIES
Incendie et événements assimilés <input checked="" type="checkbox"/> explosion, implosion <input checked="" type="checkbox"/> foudre <input checked="" type="checkbox"/> fumées	Montant des dommages	Valeur à neuf ou montant des réparations
Dommages électriques	16 fois la valeur en euros de l'indice ou montant supérieur indiqué aux conditions particulières	Valeur vétusté déduite
Chutes d'avion, choc de véhicules terrestres, d'objet et onde de choc	Montant des dommages	Valeur à neuf ou montant des réparations
Attentat et actes de terrorisme		
Emeutes, mouvements populaires		
Tempêtes, grêle et poids de la neige sur les toitures		
Dégâts des eaux	Montant des dommages	Valeur à neuf
<input checked="" type="checkbox"/> bâtiments et biens immobiliers		
<input checked="" type="checkbox"/> gel	16 fois la valeur en euros de l'indice	
<input checked="" type="checkbox"/> ruissellement	8 fois la valeur en euros de l'indice	
<input checked="" type="checkbox"/> engorgement ou refoulement des égouts	8 fois la valeur en euros de l'indice	
Bris de glaces	8 fois la valeur en euros de l'indice	Valeur de remplacement
Vol	16 fois la valeur en euros de l'indice	Valeur à neuf
<input checked="" type="checkbox"/> détériorations immobilières		
<input checked="" type="checkbox"/> biens mobiliers	5 000 € uniquement pour les locations meublées	Valeur à neuf
Vandalisme	16 fois la valeur en euros de l'indice	Valeur à neuf
<input checked="" type="checkbox"/> bâtiments et biens immobiliers		
<input checked="" type="checkbox"/> biens mobiliers		
Catastrophes technologiques	Dispositions légales	
Catastrophes naturelles		

⁽¹⁾ LCI pour Limitation Contractuelle d'Indemnité, au-delà de cette somme quel que soit l'évènement ou la nature du sinistre, les dommages subis ne sont plus pris en compte dans le calcul de l'indemnité due par l'Assureur ;

GARANTIES RESPONSABILITES CIVILES DU FAIT DE LA PROPRIETE OU DE LA GARDE DE L'IMMEUBLE	
EVENEMENTS GARANTIS	LIMITES
Responsabilités vis-à-vis des tiers, des locataires et autres occupants	7 630 fois la valeur en euros de l'indice pour les dommages corporels et immatériels consécutifs
	1 525 fois la valeur en euros de l'indice pour les dommages matériels et immatériels consécutifs limités à 763 fois la valeur en euros pour de l'indice en cas de vol

GARANTIES FRAIS ET PERTES CONSECUTIVES		
FRAIS GARANTIS	SOUS LIMITES	LIMITES GENERALES
Détériorations immobilières		La garantie est égale au montant des frais subis, dans la limite maximum de 3 275 fois la valeur en euros de l'indice, et sans pouvoir excéder : 1- le plus élevé des deux montants suivants : 20 % de l'indemnité versée au titre des dommages matériels avec un minimum de 30 fois la valeur en euros de l'indice ; 2- ni les sous limites propres à certaines garanties ; 3- ou le(s) montant(s) spécifique(s) indiqué(s) aux conditions particulières.
Frais de déblai, démolition et transports des décombres		
Frais de déblai d'objet		
Frais de déplacement et remplacement des biens mobiliers		
Frais de relogement		
Frais de réinstallation provisoire		
Frais de mise en conformité		
Frais et honoraires d'expert d'assuré	Selon barème contractuel	
Honoraires des techniciens de la construction		
Frais de mise en sauvegarde	10 fois la valeur en euros de l'indice	
Pertes d'usage	Dans la limite de 10% du montant de l'indemnité	
Pertes indirectes sur justificatifs	10 % de l'indemnité bâtiment et/ ou contenu	
Remboursement des intérêts d'emprunts		
Remboursement cotisation « dommages ouvrages » et « tous risques chantier »	16 fois la valeur en euros de l'indice	
Taxes		
Frais de recherches de fuites		

FORMULE ETENDUE

La Formule ETENDUE comprend toutes les garanties de la Formule CLASSIQUE plus les garanties complémentaires suivantes :

GARANTIES DE DOMMAGES AUX BIENS		
BIENS GARANTIS	LIMITES	ÉTENDUE DES GARANTIES
Contenu <input checked="" type="checkbox"/> biens mobiliers	10 000 € uniquement pour les locations meublées	Valeur de remplacement vétusté déduite
Graffitis	5 fois la valeur en euros de l'indice	Frais réels
Pertes de liquide ou d'eau	8 fois la valeur en euros de l'indice	Frais réels
Pertes de loyers	2 ans de valeur locative annuelle	<p>La garantie est égale au montant des frais subis, dans la limite maximum de 3 275 fois la valeur en euros de l'indice, et sans pouvoir excéder :</p> <p>1- le plus élevé des deux montants suivants : 20 % de l'indemnité versée au titre des dommages matériels avec un minimum de 30 fois la valeur en euros de l'indice ;</p> <p>2- ni les sous limites propres à certaines garanties ;</p> <p>3- ou le(s) montant(s) spécifique(s) indiqué(s) aux conditions particulières.</p>

LIMITE CONTRACTUELLE D'INDEMNITE

Les indemnités dues à l'assuré au titre de l'ensemble des préjudices couverts par le présent contrat sont limitées, après déduction des franchises, à 19 900 000 € par sinistre. Ce montant n'est pas indexé.

TABLEAU DES FRANCHISES

FRANCHISES	
GARANTIES (2)	FRANCHISE PAR SINISTRE
Incendie et événements assimilés, chutes d'avion, d'objet et onde de choc, dégâts des eaux ⁽³⁾ , bris de glaces, responsabilité civile du propriétaire et du fait du bâtiment	0.15 fois la valeur en euros l'indice
Choc de véhicules terrestres ⁽⁴⁾	0,45 fois la valeur en euros l'indice
Tempêtes, grêle, poids de la neige sur les toitures, pertes de liquide et d'eau, dommages électriques, vol	0,60 fois la valeur en euros l'indice
Vandalisme	0.50 fois la valeur en euros de l'indice
Graffitis	1 fois la valeur en euros de l'indice
Défense pénale et recours suite à accident	0,45 fois la valeur en euros de l'indice
Attentats et actes de terrorisme Emeutes, mouvements populaires	3,00 fois la valeur en euros l'indice
Catastrophes technologiques Catastrophes naturelles	Franchises légales

Dans les cas suivants la franchise est modifiée :

⁽²⁾ les franchises ne s'appliquent pas pour les frais et pertes consécutifs à un dommage garanti ;

⁽³⁾ l'inobservation des conditions d'application de la garantie « dégâts des eaux » entraîne un abattement de 50 % du montant de l'indemnité ;

⁽⁴⁾ l'identification du « véhicule terrestre à moteur » permet de réduire la franchise à Néant ;

ETENDUE TERRITORIALE

Les garanties du contrat vous sont apportées pour les biens situés en France métropolitaine.

LOI APPLICABLE

La loi applicable au contrat est la loi N° 94-5 du 4 janvier 1994.

La langue applicable au contrat est le français.

INDICE FFB

Il s'agit de l'indice «Fédération Française du Bâtiment ». L'indice de base est la valeur de l'indice de référence à la souscription du contrat ou de l'avenant. Il est indiqué sur les conditions particulières. L'indice d'échéance est la valeur figurant sur l'avis d'échéance. Il est destiné à actualiser les capitaux, les franchises, les limitations et les cotisations en cours de contrat.

EXCLUSIONS GENERALES

- Les dommages intentionnellement causés ou provoqués par l'assuré ou avec sa complicité ainsi que par les mandataires sociaux ou les associés de l'assuré lorsqu'il s'agit d'une personne morale.
- Les dommages ou l'aggravation des dommages causés par :
 - des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
 - tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou toute autre source de rayonnements ionisants si les dommages ou l'aggravation des dommages :
 - frappent directement une installation nucléaire ;

- ou engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire ;
 - ou trouvent leur origine dans la fourniture des biens ou services concernant une installation nucléaire à l'étranger ;
 - toute source de rayonnements ionisants (en particulier tout radio-isotope) utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont l'assuré, ou toute personne dont il répond, a la propriété, la garde ou l'usage,
 - ou dont il peut être tenu pour responsable du fait de sa conception, de sa fabrication ou de son conditionnement.
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité que l'assuré peut encourir, même à l'occasion d'un événement garanti au titre du contrat, pour des dommages causés aux tiers par émission, dispersion, rejet ou dépôt de toute substance solide, liquide ou gazeuse, diffusée par l'atmosphère, le sol et les eaux et provenant des biens assurés situés sur un site comprenant une installation dont l'exploitation est soumise à déclaration à la préfecture ou autorisation préfectorale, en application de la loi n° 76.633 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ou de toute loi qui lui serait substituée.
 - Les sanctions pénales et leurs conséquences ;
 - Les dommages occasionnés par la guerre étrangère ou la guerre civile. Pour la guerre étrangère, il vous appartient de prouver que le sinistre résulte d'une autre cause ;
 - Les dommages occasionnés directement ou indirectement, même en cas d'orage, par les eaux de ruissellement, l'engorgement et le refoulement des canalisations enterrées et des égouts, par les inondations, les raz-de-marée, les débordements de sources, de cours d'eau et, plus généralement, par la mer et tous plans d'eau naturels ou artificiels, ainsi que les dommages causés par les masses de neige ou de glace en mouvement, par un tremblement de terre, une éruption volcanique, l'effondrement, l'affaissement ou le glissement du sol, les coulées des boues, chutes de pierres et autres cataclysmes.

Restent toutefois garantis les dommages résultant :

- d'un incendie, d'une explosion ou de la foudre,
- de l'action du vent dû aux tempêtes, ouragans, cyclones, par l'action de la grêle sur les toitures, par le poids de la neige (ou de la glace) sur les toitures, par le gel ou par une catastrophe naturelle (vous reporter aux conventions spéciales).
- **Le terrain, les pelouses, les arbres et plantations, les ouvrages de génie civil** sauf stipulation contraire aux conventions spéciales ou aux conditions particulières ;
- **Les destructions ou disparitions de tous véhicules à moteur, de leurs accessoires et de leurs remorques (y compris les caravanes), soumis à l'obligation d'assurance (article L. 211-1 du Code), dont vous ou les personnes dont vous êtes responsable ont la propriété, la garde ou la conduite ;**
- Les conséquences d'engagements contractuels que vous auriez pris dans la mesure où ils excéderaient ceux auxquels vous seriez tenu en vertu des textes légaux ou réglementaires ;
- Les dommages aux bâtiments en cours de construction et non encore réceptionnés ainsi que les dommages aux bâtiments destinés à la démolition ou inoccupés, sauf dispositions spéciales aux conventions spéciales ou aux conditions particulières ;

POUR MIEUX COMPRENDRE LE CONTRAT MULTIRISQUES BAILLEUR

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE

■ Mesures de sauvegarde

Vous devez prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour limiter l'importance du sinistre et sauvegarder les biens garantis.

■ Déclaration

Vous devez :

- nous aviser par écrit, de préférence par lettre recommandée, de tout événement de nature à faire jouer notre garantie dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans un délai de **10 jours** ouvrés suivant immédiatement le sinistre ou la publication de l'arrêté interministériel pour les catastrophes naturelles ; ce délai est ramené à 2 jours ouvrés en cas de vol ;
- nous indiquer la date et les circonstances du sinistre, ses causes connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages, les garanties souscrites sur les mêmes biens auprès d'autres assureurs ;

- en cas de vol, prévenir la police ou la gendarmerie locale, déposer une plainte au Parquet et nous communiquer la copie originale du procès-verbal de gendarmerie ou du récépissé de dépôt de plainte ;
- nous fournir, dans un délai de **30 jours**, un état des pertes, c'est-à-dire un état estimatif détaillé, certifié sincère et signé, du montant des dommages susceptibles d'être couverts au titre du contrat ou un devis de réparation indiquant le détail des travaux à effectuer et leur coût ;
- nous transmettre dès réception tout avis, lettre, convocation, assignation, acte extrajudiciaire et pièce de procédure qui serait adressé à vous-même ou à vos préposés, concernant un sinistre susceptible d'engager votre responsabilité.

Catastrophes naturelles : Quand plusieurs assurances peuvent permettre la réparation des dommages, vous pouvez déclarer le sinistre à l'assureur de votre choix.

Attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires et actes de sabotage :

Vous devez avertir immédiatement les autorités locales compétentes et accomplir dans les délais réglementaires, auprès des autorités, les démarches relatives à l'indemnisation prévue par la législation en vigueur.

- Nous ne sommes tenus au règlement de l'indemnité qu'à partir du moment où vous nous avez remis le récépissé délivré par les autorités.
- Vous vous engagez à nous reverser toute indemnité que vous pourriez recevoir de l'Administration à concurrence des dommages réglés au titre de cette garantie.

Conséquence du non respect de vos obligations

- Sauf cas fortuit ou de force majeure et dispositions spéciales à la garantie vol, si le dépassement du délai de déclaration nous cause un préjudice, **la déchéance** (perte de garantie) peut être prononcée (article L. 113-2 du code des Assurances). Nous pouvons aussi, dans ce cas, vous réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que ce manquement nous a causé.
- Si vous faites de fausses déclarations, prétendez détruits des biens n'existant pas lors du sinistre ou qui ne sont pas sinistrés, dissimulez ou soustrayez tout ou partie des biens assurés, omettez sciemment de déclarer l'existence d'autres assurances portant sur les mêmes risques, ou usez de moyens frauduleux, vous êtes entièrement déchu de tout droit à indemnité.

BASE DE L'INDEMNISATION

Modalités d'indemnisation des biens immobiliers

■ **INDEMNISATION DITE EN « VALEUR À NEUF »**

Les bâtiments et les aménagements sont garantis en « valeur à neuf ». C'est-à-dire à concurrence du coût de remise en état à l'identique, des bâtiments et aménagements endommagés, dans la limite de leur valeur de reconstruction, « vétusté déduite », majorée de 25 % de leur valeur de reconstruction à neuf, sans pouvoir excéder cette dernière valeur.

L'indemnité en « valeur à neuf » sera limitée en tout état de cause, au montant des travaux et des dépenses figurant sur les factures que vous nous aurez produites, étant précisé que dans le cas où ce montant serait inférieur à la valeur vétusté déduite, fixée par expertise, vous n'aurez droit à aucune indemnisation au titre de la dépréciation (différence entre la « valeur à neuf » et la valeur « vétusté déduite »).

Dans un premier temps vous serez indemnisé en valeur « vétusté déduite ». Le montant de la différence entre cette indemnité et celle en « valeur à neuf » ne sera payé qu'après reconstruction, remplacement ou réparation, sur justification de son exécution par la production de mémoires ou factures.

■ **CONDITION POUR L'INDEMNISATION DITE EN « VALEUR À NEUF »**

Trois conditions sont nécessaires pour l'indemnisation en « valeur à neuf » :

- reconstruction (ou réparation) achevée dans un délai de 2 ans à partir de la date du sinistre ;
- reconstruction effectuée sur l'emplacement du bâtiment sinistré ou à l'intérieur de l'enceinte de l'établissement sinistré ;
- aucune modification importante de l'activité initiale de l'ensemble du bâtiment sinistré.

■ **CE QUI EST EXCLU**

L'assurance « valeur à neuf » ne porte pas sur :

- les appareils, machines, moteurs, électriques et électroniques et leurs accessoires, ainsi que sur les canalisations électriques, dans le cas où ils sont atteints par un dommage de nature « dommages électriques » ;
- les biens dont la valeur n'est pas réduite par la vétusté ;

DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'INDEMNITÉ

- L'assurance ne peut être une cause de bénéfice pour vous, elle ne vous garantit que la réparation de vos pertes réelles ou celles dont vous êtes responsable. Il vous appartient de justifier de la réalité et de l'importance de votre préjudice.
- Aucune reconnaissance de responsabilité, aucune entente sur le montant de l'indemnisation intervenant sans notre accord ne nous est opposable.

L'indemnité que nous vous devons est égale au montant des dommages sans excéder les montants fixés aux conditions particulières ou dans le «tableau des garanties et de franchises par sinistre» du contrat.

Les modalités de calcul de votre indemnisation sont décrites aux conventions spéciales.

■ RESILIATION

Par dérogation aux conditions générales, la résiliation de l'adhésion par le bailleur adhérent est possible à tout moment. Elle prendra effet le dernier jour du mois de réception de la demande de résiliation.

La demande de résiliation doit être adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à :

Belvia Immobilier

Pôle Mandats

33-43, avenue Georges Pompidou – Bât C

31131 BALMA

Le contrat peut être résilié, par l'assureur, avant la date d'échéance annuelle dans les cas suivants :

- en cas de non-paiement des cotisations (art. L. 113-3 du Code des Assurances)
- en cas d'aggravation des risques (Art. L113-4 du Code des Assurances) ;

L'adhésion est résiliée de plein droit, en cas de :

- résiliation du contrat cadre par BELVIA IMMOBILIER
- rupture du mandat de gestion confié à BELVIA IMMOBILIER
- destruction ou disparition du bien assuré
- réquisition du bien assuré, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

■ RECLAMATIONS

Toute réclamation concernant ce contrat doit être adressée à :

Si la réclamation concerne l'adhésion au contrat d'assurance :

Belvia Immobilier - Pôle Mandats

33-43, avenue Georges Pompidou – Bât C

31131 BALMA

multirisques-bailleur@belvia.fr

Si la réclamation concerne l'exécution ou l'interprétation du contrat :

SMA SA Service réclamations

56, rue Violet

75724 PARIS Cedex 15

Les conditions générales, les conventions spéciales et les conditions particulières sont disponibles sur simple demande auprès de votre administrateur de biens



SMA COURTAGE, DÉPARTEMENT COURTAGE DE SMA SA
SMA SA

Siège social : 56 rue Violet – 75724 Paris cedex 15
société anonyme à directoire et conseil de surveillance, entreprise régie par
le code des assurances au capital de 12 000 000 euros,
RCS PARIS 332 789 296