

# CONDITIONS SPECIALES DETERIORATIONS IMMOBILIERES (DI 01)

## SPECIAL ADHERENTS SNPI



**Société de Courtage d'Assurances**

26, Avenue Victor Hugo - 75016 Paris. Tel: 01 53 64 91 87. Fax: 01 53 64 91 88

asseris@asseris.fr / [www.asseris.fr](http://www.asseris.fr)

proposées par



Siège Social : 25 rue du Docteur Henri Abel – 26000 VALENCE  
Société Anonyme au capital de 16.422.000 € - RCS ROMANS B 350 838 686 – Entreprise régie par le Code des Assurances.

# Conditions Spéciales

## II. LA GARANTIE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

### ARTICLE 12. DÉFINITION DE LA GARANTIE

L'Assureur prend en charge les dégradations et destructions, aux biens immobiliers exclusivement (à savoir immeubles par nature et par destination tels que définis aux articles 516 et suivants du Code Civil) imputables au locataire et constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par Huissier.

Sont ainsi pris en charge :

- les frais de réparation consécutifs à toutes les dégradations, destructions et altérations occasionnées par le locataire, sur les biens immobiliers faisant l'objet du bail ainsi que pour les équipements désignés dans le bail dont le preneur a la jouissance exclusive et devenus biens immobiliers par destination,
- les dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion initiée par l'Assuré ou l'Autorité Publique,
- les frais et honoraires de l'expert qui pourrait éventuellement être missionné,
- les frais d'état des lieux de sortie établi par l'huissier pour moitié, représentant la part du locataire défaillant conformément aux dispositions légales,
- la perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire à la remise en état des locaux impropres à la location à concurrence d'une somme maximale égale à 2 fois le quittance mensuel et compris dans le plafond de la garantie Déteriorations Immobilières. La durée de l'indemnisation représente le nombre de jours d'inoccupation entre la date de réception du dossier complet par l'Assureur et la date de visite de l'expert en ajoutant à cette dernière le nombre de jours prévus par l'expertise pour exécuter les travaux. En l'absence d'expertise, la durée de l'indemnisation sera appréciée par l'Assureur en fonction de la nature des travaux à exécuter.

**Les sinistres sont appréciés de manière indépendante par type de garantie pour un même locataire. Ainsi, dans l'hypothèse où un sinistre « Déteriorations Immobilières » survient après la prise en charge d'un sinistre « Loyers Impayés », il sera considéré comme un nouveau sinistre dont la date de survenance correspondra à la date de réalisation**

**de l'état des lieux de sortie contradictoire ou du PV de constat.**

**Un sinistre « Déteriorations Immobilières » constaté après la résiliation du présent contrat ne sera pas garanti, même si d'autres sinistres sont en cours pour le même locataire.**

### ARTICLE 13 : GARANTIE VALEUR A NEUF

La garantie « Déteriorations Immobilières » est étendue à la prise en charge de la vétusté, déterminée en application du barème visé en annexe « grille de vétusté ».

Elle est applicable **aux dommages immobiliers couverts par le présent contrat et imputables au locataire, survenus et constatés postérieurement à la date de prise d'effet du présent contrat.**

Le règlement **hors valeur à neuf** se fait à **réception des devis de remise en état.**

Le règlement de **la partie valeur à neuf** se fait à réception des factures qui devront être adressées à l'Assureur au plus tard 6 mois après la survenance du sinistre.

**A défaut de factures aucun règlement complémentaire ne pourra intervenir et l'indemnisation se limitera au seul préjudice imputable au locataire vétusté déduite.**

L'indemnité déteriorations immobilières, valeur à neuf comprise, ne pourra excéder le plafond de garantie prévu aux Conditions Particulières du contrat.

### ARTICLE 14. PLAFOND DE GARANTIE

La garantie des dommages matériels ainsi que la garantie des pertes pécuniaires sont acquises à l'Assuré à concurrence d'un montant maximum prévu aux Conditions Particulières du contrat, frais et honoraires compris.

### ARTICLE 15. FRANCHISE

En cas d'absence ou d'impayé du dépôt de garantie, une franchise sera déduite de l'indemnité versée :

- 1 mois de loyer si le bail a été signé depuis le 10 février 2008,
- 2 mois de loyers si le bail a été signé avant cette même date.

## ARTICLE 16. FAIT GÉNÉRATEUR DU SINISTRE

Par fait générateur, il faut entendre l'évènement à l'origine du sinistre causant le dommage à l'assuré. Le fait générateur pour la garantie Détériorations Immobilières est constitué à la date d'état des lieux de sortie ou à défaut à la date d'établissement du PV de constat par l'huissier. Le fait générateur du sinistre doit être postérieur à la date d'effet du présent contrat, et antérieur à sa date de résiliation. Les sinistres sont appréciés de façon indépendante par type de garantie.

## ARTICLE 17. IMPUTATION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Dans tous les cas, l'Assuré conserve à sa charge une franchise égale au montant du dépôt de garantie, l'Assureur n'interviendra qu'après épuisement du dépôt de garantie. Le dépôt de garantie est affecté en priorité à la couverture des dépenses occasionnées par le locataire au préjudice du propriétaire et qui ne seraient pas couvertes par les garanties du présent contrat. Le solde du dépôt de garantie restant après imputation des frais non couverts par le contrat, sera déduit de l'indemnité détériorations immobilières et si le dépôt de garantie n'est pas épuisé, le solde, après cette deuxième imputation, sera déduit de l'indemnité des loyers impayés.

## ARTICLE 18. OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

A l'entrée dans les lieux comme à la sortie, un état des lieux contradictoire ou par Huissier est obligatoire.

### 18 a. Etat des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée sert de base à l'application de la garantie.

### 18 b. Etat des lieux de sortie

Lors du départ du locataire un état des lieux sera établi contradictoirement entre le locataire et le Souscripteur.

Dans le cas où le locataire se fait représenter par une tierce personne lors de l'état des lieux de sortie, une procuration devra être accordée au préalable par le locataire.

En cas de refus manifesté par le locataire à la sortie des lieux, le Souscripteur devra aussitôt adresser au locataire, par lettre recommandée avec AR, une mise en demeure d'avoir à assister à un état des lieux de sortie.

Huit jours après cette mise en demeure restée infructueuse, le Souscripteur fera appel à un Huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

En cas de départ furtif du locataire et si sa nouvelle adresse est inconnue, le Souscripteur fera appel directement à un huissier pour établir l'état des lieux de sortie.

**En l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoires ou de constat d'Huissier, l'Assureur sera dégagé de toutes obligations de paiement et de recours du fait des Détériorations Immobilières.**

## ARTICLE 19. EXCLUSIONS

Outre les exclusions mentionnées à l'Article 5 des Conditions Spéciales des garanties de base, restent exclus :

- les dommages causés à des biens mobiliers, éléments de salle de bain et de cuisine intégrée et en général les éléments d'équipements qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,
- les réparations locatives,
- l'usure normale et la vétusté des biens immobiliers et embellissements,
- les frais d'entretien et de nettoyage ainsi que le débarras d'encombrants,
- les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire,
- les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture et de fermeture de terrains privés, piscine, barbecue abris de jardin, vérandas, équipements électriques extérieurs, etc,
- les dommages résultant de la transformation des locaux, autorisée ou effectuée par le propriétaire,
- les vols y compris d'appareils électriques et électroménagers,
- la dégradation du bien due à l'humidité, à la condensation ou la buée,
- les dommages matériels survenant dans les locaux faisant objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- les dommages couverts par une police multirisques habitation,
- les dommages d'esthétique ou d'entretien de l'immeuble,
- les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et/ou de sortie opposables au locataire.

## ARTICLE 20. EXPERTISE

A réception de la déclaration de sinistre complète, l'Assureur notifiera dans les 8 jours qui suivent, au Souscripteur, s'il a l'intention de missionner à ses frais un expert.

Passé le délai de 8 jours et si l'Assureur n'a pas notifié la désignation d'un expert, le Souscripteur pourra commencer les travaux.

**Si l'Assureur ne peut faire contrôler et ou faire évaluer les dommages, il peut opposer une déchéance de garantie au Souscripteur ou à l'Assuré.**

#### **ARTICLE 21. DÉCLARATION DE SINISTRE**

Dès l'établissement de l'état des lieux, si le Souscripteur constate des Détériorations Immobilières d'un montant supérieur au dépôt de garantie :

- dans les 15 jours suivant l'état des lieux de sortie : demande de devis détaillés strictement conformes aux détériorations constatées (pour chaque pièce, murs, sols et plafonds) et établissement d'un décompte liquidatif de sortie détaillé,
- dans les 8 jours du constat : le Souscripteur envoie une sommation au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de régler le montant des réparations, ou d'effectuer par lui-même ou par l'entreprise de son choix, les réparations nécessaires à la remise en état des lieux,
- dans les 20 jours suivant l'envoi des courriers : transmission du dossier de sinistre complet à l'Assureur.

A la réception du dossier sinistre complet, il appartient à l'Assureur de notifier au Souscripteur dans un délai de 8 jours s'il entend missionner à ses frais un expert.

En cas de départ du locataire sans laisser d'adresse, le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les 10 jours suivant celui où il a pu constater les dommages.

**Le non-respect de l'une ou l'autre des dispositions prévues à l'Article 21 ci-dessus, expose le Souscripteur à l'application de la déchéance de garantie prévue par le Code des assurances.**

#### **ARTICLE 22. CONSTITUTION DU DOSSIER SINISTRE**

Le Souscripteur transmettra la copie des pièces suivantes :

- la déclaration de sinistre dûment complétée,
- l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie établis contradictoirement ou dressés par l'huissier,
- les devis ou factures,
- la copie de la lettre de résiliation de bail du locataire,
- le décompte liquidatif de sortie détaillé reprenant les sommes dues par le locataire pour la remise en état des lieux,
- les copies des correspondances échangées (lettres recommandées adressées au locataire...) dont le dernier courrier adressé au locataire reprenant le décompte de la dette,
- la copie du contrat multirisques habitation du locataire,

- les pièces du dossier de location et le mandat de gérance s'ils n'ont pas été transmis dans le cadre d'un dossier déclaré en loyers impayés,
- le bulletin individuel d'adhésion,
- tous les documents ou renseignements sur la situation du locataire qui permettent le recouvrement de la dette.

#### **ARTICLE 23. RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS**

L'Assureur n'interviendra qu'au-delà du dépôt de garantie ou de la franchise prévue aux Conditions Particulières.

Ces dommages seront indemnisés par l'Assureur sur la base des devis HT ou des factures TTC après réfection définitive des locaux à concurrence du montant de garantie, vétusté déduite, calculée selon le barème annexé page 22.

Le règlement de la partie valeur à neuf se fait à réception des factures qui devront être adressées à l'Assureur au plus tard 6 mois après la survenance du sinistre.

A défaut de factures aucun règlement complémentaire ne pourra intervenir et l'indemnisation se limitera au seul préjudice imputable au locataire vétusté déduite.

**Si une convention ou une transaction intervient entre le Souscripteur et le locataire défaillant sans l'accord préalable de l'Assureur, elle lui sera inopposable.**

**Dans ce cas, et si l'Assureur avait préalablement versé des indemnités, celui-ci se réserve la possibilité de demander le remboursement des sommes versées.**

**Si le Souscripteur n'a pas transmis à l'Assureur une déclaration de sinistre complète, et que l'Assureur ne peut pas, de ce fait, évaluer le sinistre et la responsabilité du locataire, l'Assureur pourra opposer une déchéance de garantie au Souscripteur.**

## ANNEXE GRILLE DE VÉTUSTÉ

Les pourcentages indiqués dans le tableau ci-après correspondent à la valeur du bien résiduel à l'issue de la durée d'occupation et en fonction de l'état du bien au moment de l'entrée dans les lieux.

### *Appareils sanitaires - plomberie (lavabos, éviers, bidet, baignoire, WC traditionnels)*

| DURÉE D'OCCUPATION       | NEUF  | BON ÉTAT | MAUVAIS ÉTAT |
|--------------------------|-------|----------|--------------|
| < à 10 ans               | 100 % | 80 %     | 0 %          |
| = à 10 ans et < à 15 ans | 90 %  | 70 %     |              |
| = à 15 ans et < à 20 ans | 80 %  | 50 %     |              |
| = à 20 ans et < à 25 ans | 60 %  | 30 %     |              |
| = à 25 ans et < à 30 ans | 40 %  | 20 %     |              |
| au-delà de 30 ans        | 20 %  | 10 %     |              |

### *Persiennes, volets roulants, menuiseries intérieures et extérieures, revêtements de sols et murs (carrelage, parquet et faïences)*

| DURÉE D'OCCUPATION       | NEUF  | BON ÉTAT | ÉTAT MOYEN | MAUVAIS ÉTAT |
|--------------------------|-------|----------|------------|--------------|
| < à 10 ans               | 100 % | 80 %     | 50 %       | 0 %          |
| = à 10 ans et < à 15 ans | 80 %  | 70 %     | 50 %       |              |
| = à 15 ans et < à 20 ans | 70 %  | 50 %     | 10 %       |              |
| = à 20 ans et < à 25 ans | 60 %  | 30 %     |            |              |
| = à 25 ans et < à 30 ans | 30 %  | 10 %     |            |              |
| au-delà de 30 ans        | 10 %  |          |            |              |

### *Peintures - papier peints - moquettes et sols plastiques*

| DURÉE D'OCCUPATION      | NEUF  | BON ÉTAT | ÉTAT MOYEN | MAUVAIS ÉTAT |
|-------------------------|-------|----------|------------|--------------|
| < à 2 ans               | 100 % | 80 %     | 50 %       | 0 %          |
| = à 2 ans et < à 4 ans  | 85 %  | 50 %     | 30 %       |              |
| = à 4 ans et < à 6 ans  | 70 %  | 30 %     | 10 %       |              |
| = à 6 ans et < à 8 ans  | 50 %  | 10 %     |            |              |
| = à 8 ans et < à 10 ans | 30 %  |          |            |              |
| au-delà de 10 ans       | 10 %  |          |            |              |

L'état moyen s'entend d'un revêtement de murs défraîchi par la lumière ou la poussière mais non dégradé ou d'un revêtement de sol normalement usé, légèrement défraîchi ou taché.

*Exemple : moquette neuve à l'entrée dans les lieux.*

*Au départ du locataire, au bout de 18 mois, la moquette est très tachée et doit être remplacée.*

*Le locataire supporte la totalité du coût de remplacement.*

*Si le locataire part au bout de 6 ans, il supporte 50 % du coût du changement, etc...*

### *Meubles sous évier - vasques en résine - vide-ordure individuel - électricité - radiateurs*

| DURÉE D'OCCUPATION       | NEUF  | BON ÉTAT | ÉTAT MOYEN | MAUVAIS ÉTAT |
|--------------------------|-------|----------|------------|--------------|
| < à 5 ans                | 100 % | 80 %     | 50 %       | 0 %          |
| = à 5 ans et < à 6 ans   | 90 %  | 70 %     | 40 %       |              |
| = à 6 ans et < à 8 ans   | 80 %  | 50 %     | 30 %       |              |
| = à 8 ans et < à 10 ans  | 70 %  | 30 %     | 20 %       |              |
| = à 10 ans et < à 15 ans | 60 %  | 20 %     | 10 %       |              |
| = à 15 ans et < à 20 ans | 40 %  | 10 %     |            |              |
| au-delà de 20 ans        | 20 %  |          |            |              |