



**Copbail**  
**Garanties du Copropriétaire**  
**Bailleur Non Occupant**  
**Intercalaire Spécial**  
**« Gérance PLUS- Option D »**  
**annexé au contrat cadre ouvert**

## I/ Définitions modificatives

Pour l'application du présent intercalaire, on entend par :

■ **Assuré :**

Le copropriétaire ou associé, non-occupant et bailleur garantissant pour son propre compte les biens définis ci-dessous lui appartenant et situés dans un immeuble en copropriété ou en société immobilière (civile ou d'attribution).

Les occupants à quelque titre que ce soit n'ont jamais la qualité d'assuré pour les responsabilités encourues en leur qualité d'occupants ou d'usagers des biens assurés, à l'exception des cas où cette qualité est reconnue dès lors que les conditions relatives à la garantie complémentaire "risques locatifs" sont réunies.

Les copropriétaires occupants des résidences secondaires ou loueurs en meublés, même de manière saisonnière, n'ont jamais la qualité d'assuré.

■ **Biens assurés :**

a) **Bâtiment :**

**Les parties privatives à usage exclusif d'habitation principale pour l'occupant, désignées aux Dispositions Particulières, sous réserve qu'elles ne soient pas à usage de l'assuré ou de personnes dont il serait civilement responsable 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, même saisonnière.

b) **Embellissements et contenu affectés au service de l'habitation :**

Les embellissements, les vitres, glaces et séparation de balcons qu'elles comportent, leurs aménagements et éléments d'équipement (notamment cuisine intégrée, appareillages électriques et électrodomestiques, climatiseurs, éléments de décoration ou de confort, immeubles par destination, cheminées) apportées aux parties privatives aux frais de l'assuré ou s'ils ont été exécutés aux frais des locataires, qui sont devenus la propriété de l'assuré à l'expiration du bail.

c) **Tantièmes de copropriété :**

Les tantièmes de copropriété des parties communes attachées aux parties privatives définies ci-dessus, **dans la limite d'une quote part égale au quart du total des tantièmes afférents à l'immeuble collectif.**

■ **Collectivité immobilière :**

Le syndicat de copropriétaires ou la société immobilière propriétaire de l'immeuble dans lequel sont situés les biens assurés.

■ **Police de la Collectivité :**

Contrat souscrit auprès de quelque compagnie d'assurance que ce soit par le syndic pour la garantie de l'immeuble collectif.

## II/ Garanties des risques individuels de la copropriété.

Nous garantissons l'assuré contre les conséquences pécuniaires qui lui incomberaient au prorata des tantièmes de copropriété afférents aux biens assurés définis ci-après :

a) au titre de la Responsabilité Civile que peut encourir la collectivité immobilière à l'égard des copropriétaires ou associés ou des tiers.

- du fait de l'application ou de l'interprétation du règlement de jouissance ou de copropriété ;
- du fait d'une faute ou d'une omission dans l'exercice des droits et obligations attachées à sa qualité de personne morale par les lois et règlement en vigueur en vue de l'administration, de l'entretien et de la conservation de l'immeuble collectif.

Société Anonyme de Défense et d'Assurance Entreprise régie par le Code des Assurances

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 18 216 840 € RCS B580 201 127

Siège Social 4, rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9 - Tél. : 04 66 62 70 00 - Fax : 04 66 38 26 60 - [www.sada.fr](http://www.sada.fr)

Délégation de Paris - Branche Immeuble 3, rue d'Uzès 75002 Paris- Tél. : 01 44 82 73 03 06 - Fax. : 01 44 82 73 10

b) au titre de la Responsabilité contractuelle que peut encourir la collectivité immobilière à l'égard de ses préposés.

c) au titre des dommages ou indemnités restant à charge de la collectivité immobilière et résultant de sinistres dont la garantie, non prévue par la police de la collectivité, est stipulée par les garanties comprises dans l'option D des Conventions Spéciales IMMO3.

d) au titre des franchises après sinistres prévues par la police de la collectivité.

e) du fait du non-paiement par un ou plusieurs copropriétaires de leur part contributive aux charges communes d'administration, d'entretien et de conservation de l'immeuble collectif, liquidées et réparties postérieurement à la date de prise d'effet du présent contrat.

**Sont exclues les parts contributives :**

- aux appels de fonds nécessités par la construction, reconstruction ou surélévation de l'immeuble collectif, l'addition d'éléments d'équipements nouveaux ;
- à l'amortissement des emprunts contractés par le syndicat de copropriété ou la société immobilière ;
- aux défaillances à des dettes faisant l'objet de moratoires légaux, judiciaires ou conventionnels.

**Montant de la garantie**

La garantie des risques individuels de la copropriété s'exerce à concurrence de 45 fois l'indice par année d'assurance sans report d'une année sur l'autre.

## III/ Garantie des biens assurés et des limitations et exclusions prévues par la police de la collectivité

Nous nous engageons à appliquer aux biens assurés définis ci-dessus la totalité des garanties énoncées par les Conditions Générales IMMO 3 lorsque la police de la collectivité ne les comporte pas ou les en exclue.

L'option de base retenue au titre de cet intercalaire est l'option D du contrat IMMO 3.

Les franchises mentionnées aux Conventions Spéciales IMMO 3 ne sont pas applicables aux garanties du présent intercalaire hormis la franchise imposée par les dispositions légales ou réglementaires en cas de catastrophes naturelles.

Les autres conditions, limites et exclusions indiquées aux Conditions Générales IMMO 3 s'appliquent aux garanties prévues par cet intercalaire, sous réserve des dérogations et dispositions spéciales ci-après :

■ **Incendie et risques annexes :**

Les garanties définies au Chapitre I des Conventions Spéciales s'appliquent aux biens assurés.

■ **Garantie complémentaire "Risques locatifs"**

Il est accordé par le présent intercalaire, une assurance pour le compte du locataire en sa qualité d'occupant du bien en vertu d'un bail régulier établi entre lui et le souscripteur, sans déroger à l'obligation légale pesant sur le locataire.

Elle tend à garantir les risques locatifs encourus par le locataire (au titre des garanties incendie, dégâts des eaux exclusivement), impliquant pour le souscripteur du présent contrat de subir une responsabilité par ricochet, pour les cas de défaut d'assurance ou d'insuffisance de garantie lors de la souscription par le locataire de son contrat personnel.

Notre garantie complémentaire des risques locatifs souscrite pour le compte du locataire interviendra en excédent ou à défaut de l'assurance que le locataire aura souscrite par ailleurs dont le montant constituera une assurance de première ligne.

Ce montant constituera une franchise absolue en cas de sinistre pour lequel nous serions amenés à intervenir.

#### ■ **Dommages électriques :**

La garantie définie au Chapitre II des Conventions Spéciales s'applique, dès lors qu'ils sont réputés parties privatives, aux appareils électriques ou électroniques et canalisations électriques ainsi que, par dérogation à l'exclusion numéro 5, aux appareils électroménagers laissés à la disposition des locataires des biens assurés.

#### ■ **Tempêtes-Grêle- Poids de la neige :**

Les garanties prévues pour les antennes et paraboles collectives par le Chapitre III des Conventions Spéciales sont transférées sur les antennes et paraboles privatives.

#### ■ **Dégâts des eaux :**

Les garanties et options définies au Chapitre IV des Conventions Spéciales y compris l'extension aux dommages dus au gel s'appliquent aux parties et aux éléments privatifs (notamment canalisations, conduites, appareils fixes à effet d'eau, installations de climatisation, de chauffage et radiateurs) se trouvant à l'intérieur des biens assurés.

Les sanctions prévues au Chapitre IV des Conventions Spéciales ne sont pas applicables lorsque l'inobservation des obligations de sécurité est le fait des locataires.

#### ■ **Vol :**

Les garanties et options définies au Chapitre V des Conventions Spéciales s'appliquent aux biens assurés ainsi qu'aux vols et détournements de leurs loyers.

Par dérogation à l'exclusion numéro 6 du Chapitre V, la garantie est étendue aux vols des embellissements, aménagements et équipements entrant dans la définition des biens assurés commis par les occupants de l'immeuble ainsi que par les locataires des biens assurés, sous réserve que plainte nominative soit déposée contre eux.

Toutefois, cette dérogation ne s'applique pas aux actes de vandalisme commis par les locataires des biens assurés.

#### ■ **Bris de glaces :**

Les garanties et options définies au Chapitre VI des Conventions Spéciales s'appliquent aux produits verriers, marbres, skydômes, pyrodômes, séparations de balcons équipant les parties privatives assurées.

#### ■ **Catastrophes naturelles :**

La garantie définie au Chapitre VII des Conventions Spéciales, s'applique aux biens assurés.

#### ■ **Risques technologiques :**

##### a) **L'objet de la garantie**

Couvrir les conséquences pécuniaires des dommages aux biens à usage d'habitation ou placés dans des locaux à usage d'habitation objet du présent contrat résultant de l'état de catastrophe technologique conformément aux termes de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003.

##### b) **La mise en jeu de la garantie**

La garantie ne pourra être mise en jeu qu'après publication au Journal Officiel de la république française de l'arrêté de l'autorité administrative (la parution du décret désignera son identité exacte) ayant constaté l'état de catastrophe technologique.

##### c) **L'étendue de la garantie**

L'assureur garantit la réparation intégrale des dommages subis par les biens à usage d'habitation de l'assuré **de manière à remplacer ce dernier dans la situation qui était la sienne avant la catastrophe.**

L'assureur indemnise les dommages des biens mobiliers dans les limites des valeurs déclarées ou des capitaux mentionnés aux Dispositions Particulières.

L'indemnisation inclut le remboursement total des frais de démolition, déblais, pompage, désinfection, décontamination et nettoyage rendus nécessaires à l'habitabilité de votre logement ainsi que les frais relatifs aux honoraires d'architectes et à la cotisation dommages-ouvrage en cas de reconstruction.

##### d) **La territorialité**

La garantie porte sur les biens assurés en France métropolitaine.

##### e) **Les obligations de l'assuré**

L'assuré doit procéder à la déclaration de tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans le délai fixé au Chapitre D des Dispositions Générales.

L'assuré s'engage à autoriser et à faciliter l'accès aux lieux sinistrés pour permettre l'exercice du recours envers les responsables de la catastrophe technologique.

#### f) **Les obligations de l'assureur**

Nous nous engageons à verser à l'assuré l'indemnité due au titre de la garantie légale dans un délai de trois mois à compter de la date de remise de l'état estimatif des biens endommagés.

En tout état de cause, si la date de la publication de l'état de catastrophe technologique est postérieure à la date de remise de l'état estimatif, le délai d'indemnisation ne pourra excéder trois mois à compter de cette date de publication.

#### ■ **Responsabilité civile propriétaire d'immeubles :**

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

**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.**

Les garanties et options définies au Chapitre VIII des Conventions Spéciales s'appliquent aux responsabilités encourues par l'assuré du fait de la propriété des biens assurés, y compris en cas de vice de construction ou défaut d'entretien à l'égard des tiers et notamment des autres copropriétaires ainsi que, sur le fondement de l'article 1721 du Code Civil ou en cas d'accident causé par les éléments privatifs laissés à disposition, à l'égard des locataires des biens assurés.

Elles s'appliquent également en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs causés aux locataires et aux tiers du fait des biens assurés y compris cours et jardins y attenant dans la limite d'une superficie de 3000m<sup>2</sup>, des installations et plantations qui s'y trouvent, dans les limites des tantièmes de copropriété des parties communes rattachées aux parties privatives.

La garantie est étendue à la responsabilité pouvant incomber personnellement à l'assuré :

- en sa qualité de membre du Conseil Syndical
- ou du fait des petits travaux d'entretien des biens assurés qu'il effectuerait lui-même, sous réserve que ces travaux ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble collectif.

#### ■ **Obligations de sécurité applicables aux parties privatives vacantes (toutes garanties). Sanctions.**

Dans les parties privatives vacantes, notamment en attente de relocation ou de vente, la distribution d'eau, de gaz et de courant électrique doit être interrompue dans les trois jours suivant le début de la vacance.

Dans le même délai, les canalisations d'eau et les installations de chauffage central doivent être vidangées en hiver si l'immeuble n'est pas chauffé.

En cas d'inobservation de ces obligations, nous appliquerons une franchise de 50 % du montant de l'indemnité à moins que l'assuré ne prouve qu'un cas de force majeure l'a mis dans l'impossibilité de les exécuter.

Ces obligations de sécurité se cumulent avec celle prévues au Chapitre IV des Conventions Spéciales.

#### ■ **Renonciation à recours :**

La renonciation à recours définie au Chapitre D des Dispositions Générales s'applique également contre l'administrateur de biens si ce dernier se trouve souscripteur du contrat.

**Il n'est pas autrement dérogé aux dispositions des Conditions Générales IMMO3 (Référence : Mkt-IMMO2-03/09-2002) auxquelles cet Intercalaire est annexé.**