



SADA Affinitaire Vices Cachés

Garantie des vices cachés
d'un bien immobilier

Conditions Générales
Contrat Groupe

Dans un souci de sécurité, vous venez de souscrire le contrat

SADA Affinitaire Vices Cachés

GARANTIE DES VICES CACHÉS D'UN BIEN IMMOBILIER

Vous confirmez par ce choix la confiance que vous accordez à notre compagnie.

Votre contrat se compose des Conditions Générales divisées en 2 parties :

1. Les Dispositions Générales : elles contiennent les dispositions légales.
2. Les Conventions Spéciales : elles exposent en détail la nature et l'étendue des garanties prévues par le contrat.

Ainsi que des Dispositions Particulières et le Bulletin individuel d'adhésion auquel est associé la Notice d'information : ils précisent les caractéristiques du risque assuré.

**Malgré le souci de clarté que nous avons apporté à la rédaction de ce contrat,
il se peut que vous souhaitiez obtenir des précisions complémentaires.**

Votre intermédiaire est à votre disposition à cet effet.

Votre interlocuteur :

Jelouebien Assurances

Tél. : 09.72.61.30.98

Définition	3
PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
CHAPITRE A Objet du contrat – Territorialité - Exclusions générales	4
A.1 Objet du contrat	4
A.2 Territorialité	4
A.3 Exclusions communes à tous les risques	4
CHAPITRE B Formation, durée et résiliation du contrat	4
B.1 Déclarations obligatoires	4
B.2 Sanctions	5
B.3 Déclaration des éléments variables	5
B.4 Autres assurances	5
B.5 Formation et prise d'effet du contrat	5
B.6 Durée du contrat	5
B.7 Résiliation du contrat	5
CHAPITRE C Cotisations	6
C.1 Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement	6
C.2 Adaptation des cotisations du contrat (prévisions)	6
CHAPITRE D Cotisations	6
D.1 Déchéance	6
D.2 Subrogation	6
D.3 Réquisition	6
D.4 Prescription	6
D.5 Réclamation & Médiation	7
D.6 Contrôle des Assurances	7
D.7 Droit d'accès aux informations	7
D.8 Lutte contre le blanchiment	8
PARTIE II CONVENTIONS SPÉCIALES	9
CHAPITRE 1 Garantie des vices cachés	9
1.1 Objet de la garantie	9
1.2 Modalité d'adhésion	9
1.3 Prise d'effet de la garantie	9
1.4 Durée de la garantie	9
1.5 Plafond de la garantie	9
1.6 Fin de la garantie	9
1.7 Franchise	9
1.8 Obligations de l'assuré en cas de sinistre	9
1.9 Obligations de l'assureur en cas de sinistre	9
1.10 Exclusions	9

DÉFINITIONS

Définition

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

Assuré/Adhérent : Personne(s) physique(s) désignée(s) sous ce nom sur le Bulletin Individuel d'Adhésion, résidant en France Métropolitaine ou dans les DOM-COM, acquéreur ou co-acquéreur d'un Bien immobilier couvert, y compris par l'intermédiaire d'une SCI familiale, désigné au contrat et sur laquelle pèse le risque de survenance des événements générateurs de la garantie. L'adhérent prend la qualité d'assuré à l'issue de la régularisation du BIA et de la cotisation. Un professionnel de l'immobilier ou de la construction achetant un bien immobilier dans le cadre de son activité professionnelle ne peut pas bénéficier de la qualité d'assuré.

Assureur : SADA (Société Anonyme de Défense et d'Assurance)
4 rue Scatisse 30934 NIMES Cedex 9.

Bénéficiaire : Le bénéficiaire est l'assuré, personne physique ou indivision limitée à 2 personnes qui reçoit de l'assureur le versement des indemnités prévues par le contrat suite à tout sinistre garanti.

En cas de décès de l'assuré, le bénéficiaire est son conjoint survivant non Divorcé, ni séparé de corps par un jugement définitif à la date du décès consécutif à un accident, ou son co-titulaire de PACS en cours à la date du décès, son concubin pouvant produire un certificat de vie commune.

A défaut, il s'agit des ayants droit, sauf volonté contraire, expresse de l'assuré.

Bien immobilier également dénommé lot immobilier : Bien immobilier assuré, bâti ancien à usage d'habitation et ses annexes (emplacements de parkings, garages, box, caves), objet de la vente dans l'acte notarié.

Bulletin d'adhésion : Document signé et complété par l'adhérent qui lui confère la qualité d'assuré. Il prend effet à la date mentionnée, sous réserve du paiement effectif de la cotisation unique, payable d'avance et non récurrente.

Code : Code des Assurances.

Contrat : Il est souscrit par le souscripteur. Le présent contrat est régi par le Code des Assurances ainsi que par les Conditions Générales, les Conventions Spéciales et les Dispositions Particulières jointes.

Défaut caché également appelé vice caché : désordre matériel affectant les éléments du bien immobilier assuré vendu. Le désordre doit être caché, non décelable sans investigations, antérieur au jour de la signature de l'acte authentique et rendre le bien immobilier impropre à l'usage d'habitation (au sens de l'article 1641 du Code civil).

Diagnostics techniques : Ensemble des diagnostics nécessaires à la réalisation de la vente du bien immobilier garanti tels que les diagnostics amiantes, plombs, électriques, ERSIS, termites ou autres nuisibles, mэрule, de performance énergétique, radon, métrage loi Carrez.

Eléments du bien immobilier : Eléments d'équipement permettant l'approvisionnement en eau chaude ou froide, le rejet des eaux usées et pluviales, l'électricité, les appareils de chauffage, le refroidissement et l'assainissement de l'air ainsi que l'isolation phonique ou thermique, les dispositifs d'accès à la copropriété (digicode, vigik).

Frais liés à la réparation ou au remplacement : Frais engendrés pour la réparation ou le remplacement à l'identique de l'élément vicié tels que les frais de déblais, frais de pose ou de dépose, frais de démolition, taxe d'encombrement sur la voie publique, frais de déplacement et de remplacement des objets mobiliers à l'exclusion des frais de garde.

Franchise : Part des dommages ou de réclamation restant à la charge de l'assuré.

Sinistre : Le sinistre est matérialisé en cas de survenance d'un vice caché affectant un élément du bien immobilier.

Souscripteur (Preneur d'assurance) : Agence immobilière par l'intermédiaire de laquelle se concrétise l'acquisition du bien immobilier. Il propose l'adhésion du propriétaire, assuré et bénéficiaire, désigné dans le Bulletin individuel d'adhésion.

Vendeur non professionnel : Personne physique ou morale non professionnelle de l'immobilier ou de la construction propriétaire du bien immobilier assuré au jour de la signature du compromis de vente et de l'acte authentique de vente.

Vétusté : Dépréciation causée par l'usage ou le temps. Elle est exprimée à dire d'expert.

Le contrat est régi par le Code des assurances français, ci-après dénommé le « Code ». La loi applicable est la loi de la République française.

Il se compose des présentes Dispositions Générales, des Conventions Spéciales, d'Intercalaires ou d'Annexes. Il est complété et adapté par les Dispositions Particulières et le Bulletin Individuel d'adhésion qui en font partie intégrante. S'il garantit des risques situés, au sens de l'article L.191-2 du Code, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les dispositions du Titre IX dudit Code sont applicables à l'exception, sauf convention contraire, des dispositions des articles L.191-7 et L.192-3 du Code.

CHAPITRE A

Objet du contrat – Territorialité - Exclusions générales

A.1 - Objet du contrat

L'objet du contrat est de garantir l'assuré contre les pertes pécuniaires subies en raison des vices cachés matériels des éléments du bien immobilier assuré le rendant impropre à l'usage d'habitation.

A.2 - Territorialité

Les garanties du présent contrat ne s'exercent qu'en France Métropolitaine et dans le DOM de la Réunion, à l'exclusion de la Corse et des autres DOM et COM, qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense, consécutives à un litige avec le locataire.

A.3 - Exclusions communes à tous les risques

Indépendamment des exclusions particulières à chaque garantie, le contrat ne garantit jamais :

A.3-1

Les dommages causés ou provoqués par la faute intentionnelle ou dolosive de toute personne assurée ou avec sa complicité (si le contrat a été souscrit par une personne morale, sont exclus les dommages intentionnellement causés ou provoqués par les mandataires sociaux ou le personnel de direction de la personne morale assurée) ;

A.3-2

Les dommages causés par les événements suivants :

- Guerre étrangère ;
- Guerre civile, révolution, mutinerie militaire ;
- Eruption de volcan, tremblement de terre, inondation, raz de marée, effondrement, glissement et affaissement de terrain, avalanche ou autre cataclysme ;

A.3-3

Les dommages causés en temps de guerre par des engins de guerre ou après la date légale des hostilités par les engins de guerre dont la détention est interdite et dont l'assuré ou les propriétaires dont il est civilement responsable seraient sciemment possesseurs ou détenteurs, ainsi que ceux qui seraient causés par la manipulation volontaire d'engins de guerre par les personnes assurées ;

A.3-4

Les dommages d'origine nucléaire ou causés par toute source de rayonnements ionisants ;

A.3-5

Les dommages occasionnés par saisie, réquisition, embargo, confiscation, capture, destruction ordonnés par tout gouvernement ou autorité publique ;

A.3-6

Les dommages résultant de la détention ou de l'utilisation d'armes à feu ou d'explosifs ;

A.3-7

Les amendes et les frais qui se rapportent aux dommages ou à leurs conséquences ;

A.3-8

Les conséquences d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol ou de tout dommage portant atteinte à la solidité de l'immeuble ;

A.3-9

Les conséquences de dommages résultant d'actions concertées ou non, de terrorisme, d'attentat, de sabotage ou de vandalisme.

CHAPITRE B

Formation, durée et résiliation du contrat

B.1 Déclarations obligatoires

B.1-1 Lors de la souscription

Le contrat ainsi que le montant de la cotisation sont établis en fonction des réponses aux questions posées sur le formulaire de déclaration du risque ("Proposition d'assurance"). Au vu de ces seuls éléments déclaratifs, l'assureur apprécie les risques qu'il prend en charge.

Le souscripteur doit donc répondre exactement à ces questions sous peine des sanctions du chapitre B.2.

L'assureur n'est pas tenu de vérifier la véracité des pièces justificatives qui lui sont transmises par le souscripteur et se réserve la possibilité d'un contrôle a posteriori au moment de la déclaration de sinistre.

B.1-2 En cours de contrat

Sous peine de déchéance le souscripteur doit, sauf cas fortuit ou de force majeure déclarer à l'assureur par lettre recommandée, dans un délai de 15 jours où il en a eu connaissance, les circonstances nouvelles qui ont pour effet soit d'aggraver le risque soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'assureur notamment dans le formulaire de déclaration.

Toutefois, la déchéance pour déclaration tardive au regard du délai de 15 jours ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

En cas d'aggravation du risque en cours de contrat, telle que, si les circonstances nouvelles avaient été déclarées lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat, l'assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une cotisation plus élevée, l'assureur pourra conformément à l'article L.113-4 du Code :

- Soit résilier le contrat ;
- Soit proposer un nouveau montant de cotisation.

Si dans un délai de 30 jours le souscripteur ne donne pas suite à

la proposition de l'assureur l'informant de la faculté de résiliation ou la refuse expressément, l'assureur pourra résilier le contrat au terme de ce délai.

B.2 Sanctions

Toute réticence, fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou inexactitude dans la déclaration du risque est sanctionnée par :

- si la mauvaise foi de l'assuré est établie, la nullité du contrat (même si elle a été sans influence sur le sinistre dans les conditions prévues par l'article L.113-8 du Code) ;
- si la mauvaise foi de l'assuré n'est pas établie et qu'elle est constatée :
 - avant sinistre : par une augmentation de cotisation ou la résiliation du contrat ;
 - après sinistre : par une réduction d'indemnité du sinistre en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si l'assuré avait déclaré exactement et complètement le risque dans les conditions prévues par l'article L.113-9 du Code.

Le tarif pris pour base de cette réduction est, selon le cas, celui applicable soit lors de la souscription du contrat, soit au jour de l'aggravation du risque ou, si celui-ci peut être déterminé lors de la dernière échéance précédant le sinistre.

B.3 Déclaration des éléments variables

Selon la fréquence mentionnée aux Dispositions Particulières, le souscripteur informe l'assureur mensuellement ou trimestriellement des nouveaux propriétaires qu'il souhaite voir garantis.

Dans l'un ou l'autre cas, le souscripteur communique à l'assureur impérativement avant le 10 du mois qui suit la période de mise en garantie la liste des lots assurés, comprenant les noms et prénoms des propriétaires, l'adresse complète des lots garantis, le prix d'achat tel que figurant sur l'acte notarié et le montant total de la prime.

La garantie ne sera acquise que si les deux conditions suivantes sont respectées :

- les bordereaux doivent être remis à l'assureur dans les délais énoncés ci-dessus ;
- le paiement des cotisations doit être joint aux bordereaux pour la période de référence.

B.4 Autres assurances

Si les événements, les risques et les conséquences dommageables garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, le souscripteur ou l'assuré doit en faire la déclaration par lettre recommandée conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code.

B.5 Formation et prise d'effet du contrat et de la garantie

Le contrat est formé dès la signature par le souscripteur et par l'assureur. Il prend effet à la date indiquée aux Dispositions Particulières. Ces dispositions s'appliquent à tout avenant au contrat ou à toute modification du contrat.

A l'égard de l'assuré, le contrat prend effet lors de la signature du Bulletin Individuel d'Adhésion, à la date indiquée sur ce dernier. La date de prise d'effet de la garantie est celle de la signature de l'acte authentique passé devant le notaire (cf. paragraphe B6.2).

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 assurés sont soumis à une quelconque sanction, restriction, embargo total ou partiel ou prohibition prévus par les lois et règlements.

B.6 Durée du contrat

B6.1 Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an (ou pour la période allant de la date d'effet du contrat à la première échéance annuelle, si cette période est inférieure à 1 an, puis pour une durée d'1 an avec tacite reconduction), sauf indication contraire aux Dispositions Particulières.

A l'expiration de cette durée, il est reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins deux mois avant la date d'échéance principale, dans les formes prévues ci-après.

B6.2 – Durée des garanties à l'égard de l'assuré

Les garanties prennent effet, à l'égard de chaque adhérent, propriétaire acquéreur (qui prend alors la qualité d'assuré) pour une durée mentionnée aux Dispositions Particulières ainsi qu'au Bulletin individuel d'adhésion, à compter de la date de signature de l'acte authentique, sous réserve du paiement effectif de la cotisation unique, payable d'avance et non récurrente.

Toutefois, il sera fait application d'un délai de carence d'une durée mentionnée au Bulletin individuel d'adhésion, à compter de la date de prise d'effet.

B.7 Résiliation du contrat ou de l'adhésion

B.7-1 Le contrat peut en outre être résilié dans les cas et conditions fixées ci-après :

B.7-1-1 PAR LE SOUSCRIPTEUR

- En cas de diminution du risque, si l'assureur refuse de réduire la prime en conséquence (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre de ses contrats. La résiliation ne peut intervenir que dans le mois qui suit cette dernière, elle prend effet un mois après la notification à l'assureur (art. R.113-10 du Code) ;
- En cas de majoration de prime par la clause de révision de cotisation ;

- En cas de transfert du portefeuille de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la publication de l'avis de transfert au Journal Officiel (art. L.324-1 du Code).

B.7-1-2 PAR L'ASSUREUR

- En cas de non-paiement des cotisations (art. L.113-3 du Code) ;
- En cas de non-retour dans les 90 jours suivant la souscription, des Dispositions Particulières signées par le souscripteur
- En cas d'absence de lot en garantie et de règlement des primes sur 12 mois ;
- En cas d'aggravation du risque (art. L.113-4 du Code) ;
- En cas d'omission ou d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat (art. L.113-9 du Code) ;
- En cas de déchéance des droits à indemnité prévue aux chapitres I et II des Conventions Spéciales ;
- Après sinistre (art. R.113-10 du Code). Dans ce cas le souscripteur a alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par ses soins auprès de la Compagnie dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation.

B.7-1-3 PAR L'ASSUREUR OU LE SOUSCRIPTEUR

En cas de transfert de propriété des biens assurés par suite de leur aliénation ou de décès de l'assuré (art. L.121-10 du Code).

B.7-1-4 DE PLEIN DROIT

- en cas de retrait total de l'agrément de l'assureur (Dans les cas et conditions des articles L.326-12 et L.326-13 du Code),

- en cas de perte totale des biens sur lesquels repose l'assurance, lorsque cette perte résulte d'un événement non garanti (art. L.121-9 du Code),

- en cas de réquisition de la propriété des biens sur lesquels repose le contrat d'assurance, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur (art. L.160-6 du Code),

- en cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire : si au terme d'un délai de 30 jours après mise en demeure envoyée par nous, le mandataire n'a pas exercé l'option qui est conférée par les articles L.622-13, L.631-14-1 et L.641-10 du Code du commerce.

B.7-2 Le contrat ou l'adhésion peuvent également être résiliés dans les cas et conditions fixés ci-après :

Dans le cas d'une résiliation au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la partie de cette période postérieure à la résiliation ne sera pas acquise à l'assureur.

Toutefois, dans le cadre d'une résiliation pour non-paiement des cotisations (voir le chapitre B.7-1-2 ci-dessus), le souscripteur doit l'intégralité de la cotisation annuelle échue ; la portion de cotisation afférente à la période comprise entre la date de résiliation et la fin de l'année d'assurance au cours de laquelle cette résiliation est intervenue reste acquise à l'assureur à titre d'indemnité.

Lorsque le souscripteur des biens assurés a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire par lettre recommandée soit par une déclaration faite au siège de l'assureur soit au domicile de son mandataire contre récépissé.

La résiliation du fait de l'assureur sera notifiée par lettre recommandée au dernier domicile connu ou élu du souscripteur ou de son représentant.

Lorsque la résiliation est faite par lettre recommandée, le délai de résiliation court à partir de la première présentation de la lettre recommandée.

CHAPITRE C Cotisations

C.1 Paiement des cotisations et conséquences du non-paiement

La cotisation relative à chaque propriétaire acquéreur est unique, payable d'avance pour la période. La cotisation et les frais accessoires dont le montant est indiqué aux Dispositions Particulières, ainsi qu'au Bulletin individuel d'adhésion pour chaque propriétaire acquéreur, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance, sont payables immédiatement à la date de la signature de l'acte authentique, soit à notre siège, soit au domicile de l'intermédiaire d'assurance éventuellement désigné par nous à cet effet, sous réserve des dispositions de l'article L.113-3 du Code et de L.141-3 du Code.

Les dates d'échéance sont fixées aux Dispositions Particulières.

Lorsque l'assureur a accepté le paiement fractionné de la cotisation, il est formellement convenu que la cotisation de la période d'assurance ou ce qui en reste dû, deviendra immédiatement exigible en cas de sinistre, de sanctions légales ou réglementaires ou de non-paiement d'une fraction de cotisation

Si les cotisations du présent contrat sont prélevées, il est convenu que l'assureur cessera ce prélèvement dès qu'une cotisation restera impayée et qu'il présentera au souscripteur, par les voies normales, un avis d'échéance de cette cotisation impayée jusqu'à la prochaine échéance. L'assureur appliquera ensuite les dispositions ci-dessous pour la cotisation correspondant à cet avis d'échéance. Le mode de paiement annuel sera prévu d'office pour les cotisations ultérieures.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les dix jours de son échéance, indépendamment de notre droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, l'assureur peut, par lettre recommandée valant mise en demeure adressée au dernier domicile connu du souscripteur, suspendre la garantie trente jours après l'envoi de cette lettre.

L'assureur a le droit de résilier le contrat 10 jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus en le notifiant au souscripteur, soit dans la lettre recommandée de mise en demeure, soit par une nouvelle lettre recommandée.

La suspension de garantie pour non-paiement de cotisation, ne dispense pas le souscripteur de payer les cotisations suivantes à leur échéance.

Par ailleurs, les frais engendrés par l'envoi de la lettre recommandée sont à sa charge.

En cas de pluralité de cotisations, dues par le souscripteur, l'imputation des sommes payées vient acquitter prioritairement les cotisations les plus anciennes.

C2 – ADAPTATION DES COTISATIONS DU CONTRAT (RÉVISIONS)

Si en dehors de toute variation du niveau général des prix et des services, l'assureur est amené à modifier ses tarifs, le montant de la cotisation sera modifié à la première échéance annuelle dans la même proportion que le tarif.

Information obligatoire : Le souscripteur devra informer obligatoirement l'adhérent des modifications au moins 3 mois avant leur entrée en vigueur selon les dispositions de l'article L.141-4 du Code.

Le souscripteur aura alors le droit de résilier le contrat dans les trente jours qui suivent celui où il a eu connaissance de cette majoration.

La résiliation prendra effet un mois après la notification du souscripteur. Il sera alors redevable, jusqu'à la date de résiliation, du prorata de cotisation, calculé sur les bases de la cotisation précédente.

CHAPITRE D Dispositions diverses

D.1 Déchéance

Si de mauvaise foi, le souscripteur ou l'assuré faisait de fausses déclarations, employait comme justificatifs des documents inexacts ou usait de moyens frauduleux, il serait déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause.

D.2 Subrogation

L'assureur est subrogé, conformément aux dispositions de l'article L.121-12 du Code à concurrence de l'indemnité qu'il a payée, dans les droits et actions de l'assuré contre toute personne physique ou morale responsable du sinistre.

Si la subrogation ne peut plus du fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assuré, la garantie cesse d'être engagée dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

La compagnie peut renoncer à l'exercice d'un recours. Toutefois si la personne responsable est assurée pour cette responsabilité, l'assureur est en droit, malgré sa renonciation, d'exercer son recours dans la limite de cette assurance.

D.3 Réquisition

Conformément à l'article L.160-6 du Code, la réquisition de la propriété de tout ou partie d'un bien entraîne de plein droit, la suspension des effets du contrat relatif à ce bien, dans la limite de la réquisition et dans la mesure de la responsabilité de l'Etat.

D.4 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 fautive 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 mentionnées aux articles 2240 et suivants du Code civil, en ces termes :

Art. 2240 : La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription.

Art. 2241 : La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure.

Art. 2242 : L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Art. 2243 : L'interruption est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande ou laisse périmer l'instance, ou si sa demande est définitivement rejetée.

Art. 2244 : Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

Art. 2245 : L'interpellation faite à l'un des débiteurs solidaires par une demande en justice ou par un acte d'exécution forcée ou la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription contre tous les autres, même contre leurs héritiers.

En revanche, l'interpellation faite à l'un des héritiers d'un débiteur solidaire ou la reconnaissance de cet héritier n'interrompt pas le délai de prescription à l'égard des autres cohéritiers, même en cas de créance hypothécaire, si l'obligation est divisible. Cette interpellation ou cette reconnaissance n'interrompt le délai de prescription, à l'égard des autres codébiteurs, que pour la part dont cet héritier est tenu.

Pour interrompre le délai de prescription pour le tout, à l'égard des autres codébiteurs, il faut l'interpellation faite à tous les héritiers du débiteur décédé ou la reconnaissance de tous ces héritiers.

Art. 2246 : L'interpellation faite au débiteur principal ou sa reconnaissance interrompt le délai de prescription contre la caution.

Le régime juridique de la prescription est défini aux articles 2219 et suivants du Code civil.

D.5 Réclamation & Médiation

D.5.1. Réclamation

En cas de difficulté dans l'application du présent contrat le souscripteur ou l'assuré en saisit l'intermédiaire d'assurance selon les modalités de la procédure de traitement des réclamations dont ce dernier l'a informé préalablement à la souscription du contrat.

Si le désaccord persiste, le preneur d'assurance a ensuite la faculté de saisir l'assureur de toute réclamation selon les modalités suivantes :

- par courrier adressé au Service Traitement des réclamations et de la Médiation à l'adresse suivante : SADA Assurances - Service Relations Clientèle – Médiation 4 rue Scatisse 30934 Nîmes Cedex 9

- ou par courriel : accueilmediation@sada.fr

Chaque réclamation reçue fait l'objet d'un suivi particulier et unique.

Dès réception du courrier, un dossier est ouvert. Il comporte une fiche de renseignements sur la réclamation, ainsi que toutes pièces justificatives nécessaires à un traitement gratuit, rapide et aussi efficace que possible pour trouver une solution qui apporte satisfaction au preneur d'assurance.

L'ensemble des informations ainsi recueillies feront l'objet uniquement d'un traitement en interne.

Les modalités de traitement de la réclamation sont les suivantes :

Le traitement de la réclamation est gratuit. Le preneur ne supportera aucun coût lié au traitement de sa réclamation.

L'assureur s'engage à répondre rapidement et à traiter les réclamations de ses clients par ordre chronologique d'arrivée.

Le traitement des réclamations répond aux exigences suivantes :

- accuser réception de la réclamation dans un délai maximum de 10 jours ouvrables à compter de sa réception (sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai) ;

- apporter au preneur d'assurance une réponse par courrier dans un délai de 2 mois maximum entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client, sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

D.5.2. Médiation

Lorsque les recours précédents n'ont pas permis de trouver une solution et sous réserve de l'éligibilité du dossier à la Médiation, il pourra être soumis à l'association La Médiation de l'Assurance afin de rechercher une solution amiable au litige. L'association La Médiation de l'Assurance peut être contactée à l'adresse suivante :

www.mediation-assurance.org

ou par voie postale : LMA - TSA 50 110 75 441 Paris Cedex 09

D.6 Contrôle des Assurances

Les activités de SADA Assurances sont soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 4 Place de Budapest. CS 92459. 75436 PARIS CEDEX 09.

D.7 Droits d'accès aux informations

Les informations collectées par SADA Assurance directement auprès de vous sont traitées dans le respect de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et du Règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016 entré en application le 25 mai 2018.

Lorsque nécessaire, il vous est indiqué au moment de leur collecte si ces informations sont obligatoires ou facultatives.

Ces traitements ont pour finalités la passation, la gestion et l'exécution de vos contrats d'assurance ; la gestion des clients, le suivi de la qualité et la gestion de la politique technico commerciale interne ; la gestion des risques et de la médiation, l'exécution des dispositions légales, réglementaires et administratives en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre la fraude pouvant conduire à l'inscription sur une liste de personnes présentant un risque de fraude, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les traitements listés ci-dessus reposent sur au moins l'une des bases suivantes :

- l'exécution d'un contrat auquel vous êtes partie ou l'exécution de mesures précontractuelles prises à votre demande,
- le respect d'une obligation légale à laquelle le responsable de traitement est soumis,
- l'intérêt légitime poursuivi par le responsable de traitement, notamment la lutte contre la fraude, la définition de la politique technico commerciale interne.

Lorsque le traitement n'est fondé sur aucun des éléments définis ci-dessus, un consentement au traitement vous sera demandé.

Dans le cadre de la gestion des sinistres, SADA Assurance peut être amenée à traiter des données dites sensibles, relatives à la santé des personnes. Ce traitement se fait dans le respect du secret médical. Vous consentez explicitement, au moment de leur collecte, à ce que ces données personnelles soient traitées pour cette finalité précise.

Les destinataires de ces données sont les différents services de l'assureur dans le cadre de leurs activités (techniques, commerciaux, contrôle, juridique), les éventuels sous-traitants, prestataires, intervenants (avocats, experts, auxiliaires de justice, officier ministériels, curateurs, tuteurs, enquêteurs et professionnels de santé), assureurs, co assureurs, ou réassureurs partenaires, les organismes professionnels ou organismes sociaux, Agence pour la lutte contre la fraude à l'assurance (ALFA), organismes de contrôle de l'assureur.

Vos données ne sont transférées en dehors de l'Union Européenne que lorsque c'est nécessaire à l'exécution de votre contrat.

Les données sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à la gestion du contrat d'assurance augmentée des délais de prescription prévus par les codes civil et des assurances.

Vous disposez sur vos données des droits d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de limitation, de définition de directives relatives à leur conservation en cas de décès, à leur effacement et à leur communication après votre décès, un droit à la portabilité.

Vous avez le droit de vous opposer à tout moment au traitement des données à caractère personnel vous concernant à des fins de prospection commerciale, y compris au profilage dans la mesure où il est lié à une telle prospection.

Lorsque votre consentement a été recueilli pour le traitement de certaines données, vous pouvez retirer votre consentement au traitement de ces données à tout moment.

L'ensemble de ces droits peut être exercé, par écrit ou sur place, sur présentation d'une pièce d'identité en cours de validité, auprès du service relation clientèle – information CNIL – 4 rue Scatisse, 30934 Nîmes Cedex 9 – Courriel : infocnil@sada.fr

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

D.8 Lutte contre le blanchiment

Les contrôles que nous sommes légalement tenus 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.

CHAPITRE 1

Garantie des vices cachés

1.1 Objet de la garantie

L'assureur garantit à l'assuré exclusivement le remboursement des pertes financières consécutives à la réparation ou au remplacement à l'identique d'un élément du bien immobilier faisant l'objet de défauts cachés tels que définis à l'article 1641 du code civil et suivants. Les pertes financières se composent :

- du montant de la réparation ou du remplacement à l'identique de l'élément vicié du bien immobilier
- des frais nécessaires liés à cette réparation ou ce remplacement. Dans le cas d'un lot en copropriété, si le défaut caché atteint une partie commune, l'assureur garantit le montant appelé à l'assuré de la quote-part de parties communes de son lot immobilier nécessaire à la réparation ou au remplacement de ladite partie commune viciée.

1.2 Modalité d'adhésion

L'acquéreur devra communiquer à l'assureur la demande d'adhésion complétée et signée ainsi que règlement de la cotisation au plus tard dans les 20 jours qui suivent la signature de l'acte authentique visant l'acquisition du bien immobilier assurée.

1.3 Prise d'effet de la garantie

La garantie prend effet à la date de signature de l'acte authentique de vente du bien immobilier transférant la propriété à l'Assuré sous réserve du bon acquittement de la prime.

1.4 Durée de la garantie

La garantie cessera à l'expiration de la durée mentionnée aux Dispositions Particulières ainsi qu'au Bulletin individuel d'adhésion, à compter de la signature de l'acte notarié de vente.

1.5 Plafond de la garantie

En aucun cas l'indemnité de l'assureur ne pourra excéder par sinistre le montant mentionné aux Dispositions Particulières.

1.6 Fin de la garantie

La garantie du présent contrat cesse automatiquement à l'arrivée du terme de la garantie.

1.7 Franchise

A l'occasion de chaque sinistre et quel qu'en soit le montant, l'assuré conservera à sa charge une franchise égale au montant mentionné aux Dispositions Particulières exprimé en euros.

1.8 Obligations du bénéficiaire en cas de sinistre

Le bénéficiaire s'oblige à déclarer à l'assureur le sinistre dans les trente jours ouvrés à compter de la survenance ou de la manifestation du vice de l'élément du lot immobilier garanti. La déclaration de sinistre devra contenir les éléments suivants :

- Le Bulletin individuel d'adhésion,
- Un imprimé de déclaration ou un courrier décrivant la nature du sinistre et la date d'apparition du défaut caché,
- L'acte notarié d'acquisition du bien immobilier garanti,
- L'ensemble des diagnostics techniques obligatoires en vue de la réalisation de la vente du bien immobilier garanti,
- Les assurances professionnelles valables à la date de réalisation des diagnostics pour l'ensemble des diagnostiqueurs,
- Impérativement, un procès-verbal de constat d'huissier décrivant le ou les défauts matériels du bien immobilier ou un rapport d'expert. En cas de vices avérés, les frais de constat d'huissier ou les honoraires d'expert seront pris en charge pour un montant maximum de 2 500 €,
- Le certificat d'entretien annuel des éléments permettant de chauffer

(exemple chaudière, chauffe-eau, radiateur à fuel ou gaz),

- Le devis détaillé de réparation ou de remplacement à l'identique,
- Si le vice atteint un élément des parties communes, le diagnostic technique et le carnet d'entretien de l'immeuble en copropriété.

1.9 Obligations de l'assureur en cas de sinistre

Après réception de l'intégralité des documents de la déclaration, l'assureur se réserve le droit, s'il le juge nécessaire, de missionner un ou plusieurs experts de son choix afin de vérifier et constater la matérialité du vice. Il en informe le bénéficiaire sous 5 jours à compter de la réception de la déclaration complète. En cas de prise en charge, l'assureur s'engage à verser dans les 15 jours à compter de la réception du devis ou le cas échéant du rapport d'expertise, une indemnité immédiate égale à 50% du montant total dû au bénéficiaire déduction faite de la franchise et de la vétusté. Le solde de l'indemnité sera versé à réception de la ou des factures acquittées. **Si par la faute du bénéficiaire, le ou les experts ne peuvent procéder aux investigations en vue de l'établissement du rapport d'expertise, aucune indemnité ne pourra être versée et le sinistre ne sera pas garanti.**

1.10 Exclusions

Outre les exclusions générales prévues au chapitre A des Dispositions Générales, le contrat ne garantit pas :

- Le lot immobilier situé dans un immeuble insalubre ou en état de péril en vertu des articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- Le lot immobilier vendu ou acquis si une des parties ou les deux à l'acte notarié est un professionnel de l'immobilier ou du bâtiment,
- Le lot immobilier autre qu'à usage d'habitation,
- Les conséquences dommageables causées par les vices cachés des éléments du lot immobilier assuré autres que le montant de la réparation ou le remplacement à l'identique desdits éléments,
- Les vices apparents au moment de la vente du lot immobilier,
- Les vices résultant de travaux réalisés postérieurement à l'acquisition du lot immobilier garanti,
- Les vices ne rendant pas le bien impropre à l'usage d'habitation,
- Les vices résultant d'un défaut d'entretien incombant à l'assuré ou résultant d'une utilisation anormale de l'assuré,
- Les vices cachés juridiques,
- Les vices de la construction ou les vices du sol,
- Les vices cachés affectant le mobilier ou les appareils électroménagers,
- Les vices affectant les éléments extérieurs (espaces verts, portails électriques, portillons, terrain de sport, équipement de jardins, dispositif d'arrosage intégré ou non, terrasses, clôtures, murs de soutènement) à l'exception des éléments affectant les dispositifs d'accès à la copropriété,
- Les vices affectant les piscines et spas extérieurs ou intérieurs ainsi que leurs accessoires,
- Les pertes immatérielles ou financières causées par les vices cachés des éléments du lot immobilier,
- Les frais du procès-verbal d'huissier ou rapport d'expertise si les vices ne sont pas avérés,
- La consommation liée aux pertes d'eau résultant du vice d'un élément d'équipement du lot immobilier,
- Les vices cachés couverts par d'autres garanties légales ou contractuelles telles que garantie des fabricants, fournisseurs, monteurs ou réparateurs, garantie décennale et de bon fonctionnement,
- Les dépenses nécessaires à la remise aux normes des éléments viciés du bien immobilier.

