

Article 1 - DEFINITIONS

Dans l'ensemble du présent contrat, il faudra entendre par :

ADHERENT

La (ou les) personne(s) qui signe(nt) le Bulletin d'adhésion afin d'adhérer au présent contrat.

L'Adhérent s'engage à régler le montant de la prime.

ASSURE

La (ou les) personne(s) qui signe(nt) un compromis de vente ou une promesse synallagmatique de vente, par l'intermédiaire du Souscripteur pour l'achat du Bien immobilier garanti puis qui en devient Propriétaire en signant l'acte authentique de vente. L'Assuré est désigné dans le Bulletin d'adhésion.

En l'absence de mention contraire dans le Bulletin d'adhésion, l'Adhérent est présumé être l'Assuré.

ASSUREUR

AXA France IARD,
Société Anonyme, au capital de 214 799 030 €, 722 057 460 R.C.S. Nanterre,
AXA Assurances IARD Mutuelle, Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes contre l'Incendie, les Accidents et les Risques Divers, SIREN 775 699 309, dont les sièges sociaux sont situés 313, Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex.

Les garanties données par AXA sont portées en coassurance par AXA France IARD et par AXA Assurances IARD Mutuelle
Entreprises régies par le Code des assurances

BIEN IMMOBILIER GARANTI

Bien immobilier et ses accessoires, à usage d'habitation, professionnel ou commercial qui est acheté par l'Assuré et qui est l'objet de la vente dans le compromis de vente puis dans l'acte authentique de vente.

Sont compris dans les accessoires du bien immobilier : les caves, parkings, locaux annexes, biens immobiliers par destination, éléments d'équipement permettant l'approvisionnement en eau chaude ou froide, en électricité, le rejet des eaux usées, de chauffer ou refroidir l'air.

BULLETIN D'ADHESION

Document contractuel matérialisant l'acceptation par l'Assureur de l'adhésion et indiquant les conditions de garantie et de Cotisation.

CENTRE DE GESTION

ASCORA
37, rue Pierre Lhomme - CS40001
92415 Courbevoie Cedex

ayant reçu une délégation de souscription et de gestion pour les garanties du présent contrat de la part de l'Assureur.

CODE

Le Code des assurances Français.

COMPROMIS DE VENTE OU PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

Acte par lequel le Vendeur accepte de vendre le Bien immobilier garanti et l'acquéreur de l'acheter formulant ainsi leur accord réciproque concernant le bien vendu et son prix.

COTISATION

Somme due par l'Adhérent en contrepartie des garanties accordées par l'Assureur.

FRANCHISE

Part indemnisable du Sinistre qui reste dans tous les cas à la charge de l'Assuré.

PERIODE DE GARANTIE

Pour chaque adhésion, période qui commence à la date de prise d'effet des garanties et qui se termine à la date de cessation des garanties.

PROPRIETAIRE

Personne(s) titulaire(s) d'un droit de propriété, de la nue propriété ou qui représente des personnes titulaires d'un de ces deux droits sur le bien immobilier objet de la garantie.

SINISTRE

La découverte par l'Assuré de Vices cachés touchant le Bien immobilier garanti.

VALEUR DE « REMPLACEMENT »

Montant nécessaire à la réparation, au remplacement ou au traitement des éléments du Bien immobilier garanti faisant l'objet du Vice Caché au jour du Sinistre.

VENDEUR

Personne(s) physique(s) ou morale(s) qui vend le bien immobilier dont il est Propriétaire.

VENDEUR PROFESSIONNEL

Personne(s) physique(s) ou morale(s) qui vend le bien immobilier dont il est Propriétaire et qui a pour profession marchand de biens immobiliers ou promoteur immobilier ou constructeur de biens immobiliers, ou agent immobilier ou de manière générale tout professionnel de l'immobilier soumis à la loi n° 70-9 du 02 Janvier 1970 dite loi Hoguet ainsi que toute Société Civile Immobilière dont au moins un des associés exerce une des activités professionnelles précédemment nommées.

VETUSTE

Dépréciation des biens en raison de leur âge et de leur état au jour du Sinistre si le Vice Caché n'avait pas existé.

VICE CACHE

Défauts matériels cachés antérieurs à la vente du Bien immobilier garanti qui le rendent impropre à sa destination.

Sont considérés comme cachés les défauts qui répondent aux critères alternatifs suivants:

- Les défauts qui ne pouvaient pas être décelés par l'Assuré sans sondage intrusif et détériorant la substance ou la structure du Bien immobilier garanti,
- Les défauts qui ne pouvaient pas être décelés par l'Assuré non professionnel de la construction lors d'une simple visite effectuée de façon diligente afin qu'il puisse connaître l'état du Bien immobilier garanti avant d'en devenir Propriétaire,
- Les défauts qui ne pouvaient pas être décelés par l'Assuré qu'en habitant ou en utilisant le Bien immobilier garanti,
- Les défauts qui ne pouvaient pas être décelés par l'Assuré du fait qu'ils n'étaient pas apparents avant que l'Assuré devienne Propriétaire du Bien immobilier garanti.
- Les défauts entrant dans le cadre des constats et diagnostics immobiliers obligatoires visés à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation—dès lors que ceux-ci ont été réalisés et que les documents ont été remis à l'Assuré.

Article 2 - OBJET DE LA GARANTIE

L'Assureur garantit :

- La réparation, le traitement ou le remplacement des éléments du Bien immobilier garanti faisant l'objet des Vices cachés,
- les frais liés à la réparation, au traitement ou au remplacement des éléments du Bien immobilier garanti des Vices cachés mentionnés ci-dessous :
 - Frais de démolition,
 - Frais de déblais,
 - Frais de remblais,
 - Frais de dépose,
 - Frais de repose,
 - Taxe d'encombrement de la voie publique,
 - Frais de déplacement et de remplacement des objets mobiliers.
- Lorsque le Bien immobilier garanti constitue un lot en copropriété régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et que le Vice Caché touche les parties communes de la copropriété, les sommes mises à la charge de l'Assuré en fonction de sa quote-part des parties communes afin de réparer, traiter ou remplacer la partie commune touchée par le Vice Caché.

Article 3 - PLAFOND DE GARANTIE

Pour l'ensemble des garanties du présent contrat, les indemnités dues par l'Assureur sont limitées, pour l'ensemble des Sinistres imputés à la même période de garantie, au montant fixé dans le bulletin d'adhésion.

Article 4 - FRANCHISE

Le montant de la Franchise est stipulé dans le bulletin d'adhésion.

Article 5 - ETENDUE TERRITORIALE

Les garanties du présent contrat s'appliquent exclusivement aux biens immobiliers situés en France métropolitaine.

Article 6 - SINISTRES

6.1 Etendue de la garantie

Le Sinistre devra intervenir pendant la Période de garantie de l'adhésion au présent contrat sous réserve de l'application de clauses plus restrictives édictées dans les Conditions Générales.

6.2 Dispositions en cas de Sinistre

6.2.1 Déclaration de Sinistre

L'Assuré devra déclarer le Sinistre au Centre de Gestion par courrier dans les 5 jours ouvrés suivants sa survenance ; ce dernier devra préciser :

- La nature du Sinistre,
- La date de sa découverte,
- Une copie de son Bulletin d'adhésion au présent contrat

En cas de déclaration tardive du Sinistre, l'Assureur pourra opposer à l'Assuré une déchéance de garantie dans les conditions prévues à l'article L113-2 du Code des assurances

6.2.2 Documents à adresser au Centre de Gestion en cas de Sinistre

En cas de Sinistre, l'Assuré devra envoyer dans le mois qui suit au Centre de Gestion un dossier Sinistre complet comprenant les pièces suivantes:

- Copie de la déclaration initiale,
- Compromis de vente,
- Les diagnostics réalisés lors de la vente,
- Acte authentique de vente ou attestation notarié de propriété du bien garanti,
- Devis de réparation du Vice Caché (si existant).

6.2.3 Calcul du montant de l'indemnisation

L'Assureur indemnise l'Assuré en valeur de « Remplacement » Vétusté déduite.

La Vétusté ne pourra être supérieure à 50 % de la valeur de « Remplacement ».

En cas de complexité technique dans l'appréciation des pertes réellement subies par l'Assuré, l'Assureur pourra confier l'instruction du Sinistre à un expert missionné à ses frais.

6.2.4 Modalités d'indemnisation

A réception de la déclaration de Sinistre et des documents listés dans l'article 6.2.2, le Centre de Gestion informe dans les 15 jours l'Assuré s'il entend missionner un expert à ses frais afin d'évaluer le montant du Sinistre garanti.

Tous travaux supplémentaires non prévus dans le devis ou non décelés par l'expert missionné par l'Assureur devront être soumis à l'Assureur afin qu'il se prononce sur leur prise en charge.

L'indemnisation sera versée dans les 20 jours ouvrés après fixation du montant de la remise en état du Vice Caché.

Article 7 - EXCLUSIONS DE GARANTIE

Sont exclus de la garantie :

- LES DEFAUTS TOUCHANT LES APPAREILS ELECTROMENAGERS,
- LES FRAIS DE NETTOYAGE ET D'ENTRETIEN,
- LES DOMMAGES AUX ESPACES VERTS, AUX BIENS D'EQUIPMENTS DE JARDIN, CLOTURES, MURS DE SOUTÈNEMENTS,
- LES PREJUDICES DE JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER GARANTI,
- LES CONSEQUENCES DU SINISTRE SUR D'AUTRES PARTIES DU BIEN IMMOBILIER GARANTI QUE CELLE QUI FAIT L'OBJET DU VICE CACHE,
- LES PERTES D'EAU,
- LES VICES CACHES TOUCHANT LES MEUBLES MEUBLANTS,
- LES VICES CACHES SUR DES BIENS ACQUIS POSTERIEUREMENT A LA DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE DU BIEN IMMOBILIER GARANTI,
- LES VICES CACHES DU FAIT DES REPARATIONS OU TRAITEMENT OU TRAVAUX REALISES POSTERIEUREMENT A LA DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE DU BIEN IMMOBILIER GARANTI,
- LES VICES CACHES COUVERTS DANS LE CADRE DES GARANTIES LEGALES OU CONTRACTUELLES DES FABRICANTS, FOURNISSEURS, MONTEURS OU REPARATEURS,

- LES DEFAUTS DU BIEN IMMOBILIER GARANTI LORSQU'ILS FONT L'OBJET D'UNE GARANTIE LEGALE DES VICES CACHES, CONFORMEMENT AUX ARTICLES 1641 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL, OCTROYEE PAR UN VENDEUR PROFESSIONNEL A UN ACQUEREUR QUI A LE SATUT DE CONSOMMATEUR,
- LES DEFAUTS DU BIEN IMMOBILIER GARANTI LORSQU'ILS FONT L'OBJET D'UNE GARANTIE LEGALE DES VICES CACHES, CONFORMEMENT AUX ARTICLES 1641 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL, OCTROYEE PAR UN VENDEUR PROFESSIONNEL A UN ACQUEREUR PROFESSIONNEL LORSQUE LE CONTRAT DE VENTE NE CONTIENT PAS UNE CLAUSE STIPULANT QUE LE VENDEUR NE SERA PAS TENU DE LA GARANTIE DES VICES CACHES,
- LES DESORDRES TOUCHANT LE BIEN IMMOBILIER GARANTI LORSQU'ILS FONT L'OBJET D'UNE GARANTIE DECENNALE OU D'UNE GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT CONFORMEMENT AUX ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL,
- LES DEFAUTS DE CONFORMITE DU BIEN IMMOBILIER GARANTI LORSQUE LE VENDEUR EST UN PROFESSIONNEL ET L'ACQUEREUR UN CONSOMMATEUR,
- LES DEFAUTS RELATIFS AU MESURAGE OU A LA SURFACE DES BIENS IMMOBILIERS GARANTIS,
- LES PERTES FINANCIERES SUBIES PAR L'ASSURE EN RAISON DE LA NON-RESTITUTION OU LE NON VERSEMENT DE FONDS, EFFETS OU VALEURS REÇU PAR LE SOUSCRIPTEUR OU SES PREPOSES,
- LES DOMMAGES CAUSES PAR LA GUERRE CIVILE OU ETRANGERE, LA GREVE ET LE LOCK-OUT,
- LES DOMMAGES CAUSES PAR TOUTE SOURCE DE RAYONNEMENT IONISANTS OU D'ORIGINE NUCLEAIRE,
- LES DOMMAGES CAUSES PAR DES ARMES OU ENGINS DESTINES A EXPLOSER PAR MODIFICATION DE STRUCTURE DU NOYAU DE L'ATOME,
- LES DOMMAGES CAUSES PAR UNE UTILISATION ANORMALE DU BIEN PAR L'ACQUEREUR OU D'UN USAGE AUQUEL LE BIEN N'EST PAS DESTINE.
- LES DOMMAGES RESULTANT DES EFFETS DE L'USURE NORMALE OU D'UN DEFAUT D'ENTRETIEN.

Article 8 - DATE D'EFFET, DUREE ET CESSATION DES ADHESIONS

8.1 Modalité d'adhésion au contrat

L'acquéreur devra signer un Bulletin d'adhésion au présent contrat pour y adhérer.

Le Bulletin d'adhésion devra être signé entre la date de signature du compromis de vente et la date de signature de l'acte authentique formalisant la vente du Bien immobilier garanti.

Lorsqu'il existe plusieurs acquéreurs sur un même compromis de vente, il devra être signé un seul et même Bulletin d'adhésion pour tous les acquéreurs.

Le Bulletin d'adhésion doit être adressé au Centre de Gestion avant la date d'effet de l'adhésion accompagné du règlement de la prime.

8.2 Date d'effet, durée et cessation des adhésions

La garantie prendra effet à la date de signature de l'acte authentique de vente du Bien immobilier garanti transférant sa propriété à l'acquéreur, sous réserve du paiement effectif de la Cotisation.

La garantie cessera à l'expiration de la durée de garantie prévue dans chaque Bulletin d'adhésion décompter à partir de la date de signature de l'acte authentique de vente du Bien immobilier garanti.

Article 9 - COTISATIONS

La Cotisation toutes taxes comprises doit être réglée lors de chaque adhésion.

La Cotisation toutes taxes comprises est forfaitaire pour toute la durée de garantie. Son montant est fixé dans le Bulletin d'adhésion.

La garantie ne prendra effet qu'à la condition que la cotisation soit réglée au Centre de Gestion.