

# Assurance collective de l'entreprise UMS SA

Conditions générales d'assurance (CGA)

Edition 03/2014

## 100 Dispositions générales

### 101 Objets assurés

La couverture est valable pour:

- Des biens à louer meublés loués pour une durée déterminée ou indéterminée;
- des biens à louer non meublés loués pour une durée déterminée.

En Suisse et dans la Principauté du Liechtenstein (appartements, chambres et maisons) qui ont été proposés par l'entremise de l'entreprise UMS SA, à condition qu'il existe un contrat d'entremise valable avec l'offreur de logement (ci-après le bailleur) qui justifie un droit aux prestations de cette assurance et que la conclusion du contrat de bail ou la prolongation du contrat de bail existant ait été annoncée à UMS SA au plus tard 10 jours après l'emménagement du locataire dans l'appartement ou 10 jours après le début de la période de prolongation.

Informez-nous dans un délai de 10 jours au plus tard si vous avez conclu un contrat de location/sous-location, mais aussi si vous prolongez un contrat existant.

La couverture n'est pas valable pour des biens à louer non meublés loués pour une durée indéterminée.

Pour les objets locatifs non meublés loués pour une durée indéterminée, nous recommandons la solution habituelle avec l'assurance responsabilité civile de particuliers du locataire combinée au compte de garantie de loyer.

### 102 Quels sont les risques assurés?

Les couvertures suivantes sont assurées:

- Perte de loyer;
- responsabilité civile du locataire.

L'assurance d'UMS prend en charge les dommages dont l'objet peut être vérifié après coup. Vous devez donc à tout prix conclure un contrat de location/de sous-location (idéalement via l'outil de contrat en ligne UMS) et faire de plus un état des lieux pertinent lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie (est disponible en téléchargement gratuit sur [www.ums.ch](http://www.ums.ch)).

Pour protéger votre inventaire mobilier contre les dommages naturels, nous vous recommandons de continuer à payer votre assurance inventaire du ménage. Le mobilier reste ainsi assuré contre les dommages naturels (dégâts d'eau, incendie, etc.) et contre le vol même pendant votre absence.

### 103 Début et fin de l'assurance

La couverture d'assurance débute avec le paiement du premier loyer et s'applique pendant toute la durée de location annoncée à UMS SA.

Par conséquent, ne cédez votre objet que dès que le premier loyer vous est vraiment parvenu. Si besoin est, insistez sur le procédé «clé contre paiement au comptant» et conservez un reçu dans vos dossiers.

Si le départ du locataire est retardé, nous accordons au maximum 10 jours de couverture supplémentaires.

### 104 Que se passe-t-il lorsqu'il existe des prétentions à faire valoir découlant d'autres contrats d'assurance?

Si le bailleur peut prétendre à des prestations découlant d'un autre contrat d'assurance, la couverture se limite à la partie de nos prestations qui excède celle de l'autre contrat d'assurance.

Aucune prestation n'est fournie pour les franchises résultant d'autres polices d'assurance.

### 105 Quelles franchises s'appliquent à ce contrat?

La franchise par événement s'élève à CHF 500.-. La franchise ne s'applique toutefois qu'une fois pour les dommages de locataires constatés lors de la remise de l'appartement.

### 106 A qui la prestation est-elle fournie?

Zurich verse l'indemnité directement au bailleur avec l'accord d'UMS SA.

### 107 Quelles obligations s'appliquent en cas de sinistre?

UMS SA doit annoncer immédiatement à Zurich les sinistres causés par le locataire qui ont été portés à sa connaissance et confirmer que l'entremise du contrat de bail a été exécutée par le biais d'UMS SA et que la conclusion du contrat a été annoncée. UMS SA autorise Zurich à prendre directement contact avec le bailleur et le locataire pour demander les documents ou renseignements nécessaires à la constatation du dommage.

UMS SA reconnaît que l'obligation de fournir des prestations est suspendue si le bailleur ne collabore pas à la constatation du dommage.

### 108 Communications à Zurich

Toutes les communications relatives à cette police doivent être adressées à Zurich Compagnie d'Assurances SA, case postale, 8085 Zurich.

### 109 Quel est le for déterminant?

Pour tout litige découlant du présent contrat, le preneur d'assurance ou l'ayant droit aux prestations peut choisir comme for:

- Berne ou Zurich;
- le lieu de toute succursale de Zurich en relation matérielle avec le présent contrat d'assurance.

### 110 Quelles sont les dispositions légales appliquées?

Les dispositions de la loi fédérale du 2 avril 1908 sur le contrat d'assurance (LCA) sont applicables.

## 200 Perte de loyer

### 201 Qu'est-ce qui est assuré?

Est assuré le loyer convenu selon le contrat de bail.

### 202 Quand la prestation pour perte de loyer peut-elle être réclamée?

Zurich fournit au bailleur une prestation pour des loyers impayés à condition que le bailleur présente l'un des justificatifs suivants:

- Un commandement de payer non frappé d'opposition concernant les créances de loyers envers le locataire;
- ou un jugement exécutoire ou une décision de mainlevée passée en force de chose jugée concernant la créance de loyer envers le locataire;
- pour les locataires qui ne peuvent être ni mis aux poursuites ni attaqués en justice, la perte de loyer doit être prouvée de manière probante.

### 203 Quelles sont les limites des prestations?

La prestation pour perte de loyer est limitée à 3 loyers mensuels par contrat de bail. Les coûts pour l'obtention des justificatifs mentionnés (p. ex. les frais de poursuite, etc.) ne sont pas assurés.

Les dépôts de garantie de loyer éventuellement existants sont déduits du dommage.

## 300 Responsabilité civile du locataire

### 301 En quelle qualité les personnes assurées sont-elles assurées?

Est assurée la responsabilité civile légale pour les dommages matériels à l'objet loué et aux biens meublés causés par le locataire, les membres de la famille proches ou des personnes faisant ménage commun avec lui.

Indiquez donc bien le nom de tous les habitants dans le contrat de location/sous-location.

### 302 Pour quels dommages l'assurance est-elle valable?

L'assurance est valable pour les dommages causés pendant la durée du bail à l'objet loué, à l'ameublement installé, aux éléments constitutifs et installations utilisés en commun et aux biens meublés dont on peut prouver qu'ils ont été confiés pour usage au locataire.

Si le locataire a conclu une assurance responsabilité civile privée, Zurich ne fournit la prestation que si celle-ci ne prend pas en charge le sinistre et qu'il existe une lettre de refus y relative.

### 303 Quelles sont les limites des prestations?

Pour les dommages occasionnés à l'objet loué, y compris les objets d'ameublement à installation fixe et les éléments de construction et les installations à utilisation commune, le montant de couverture maximal est de CHF 5 mio. par événement. Pour les objets locatifs mobiliers, la prestation est limitée à maximum 3 mois de loyer par contrat de location.

Pour les dommages provoqués par une faute grave, la prestation est limitée à maximum 3 mois de loyer par contrat de location.

Les dépôts de garantie de loyer éventuellement existants sont déduits du dommage.

### 304 Quand les prestations ne sont-elles pas fournies pour les biens meublés?

Sont exclus de l'assurance:

- Les véhicules à moteur, remorques, caravanes, mobil homes, véhicules nautiques y compris leurs accessoires;
- les dommages à des animaux.

### Marche à suivre en cas de sinistre

Les dommages doivent d'abord être déclarés à UMS SA. Celle-ci vérifie si les conditions pour une obligation de verser des prestations sont réunies ou si d'autres assurances ont pris en charge le dommage totalement ou partiellement.

Si l'assurance UMS intervient, l'affaire est cédée à Zurich. Celle-ci se procure les documents/renseignements nécessaires à la constatation du dommage directement auprès de vous et/ou de votre locataire.

L'obligation de verser des prestations est suspendue si vous ne contribuez pas à la constatation du dommage. Les indemnités éventuelles sont versées par Zurich aux fournisseurs.

Assureur:  
Zurich Compagnie d'Assurances SA

Recommandation d'UMS SA