

## **DISPOSITIONS GENERALES ROUKY**

### **ASSURANCE POUR VILLAS LOUEES**

#### **DEVOIR D'INFORMATION DE ROUKY SA**

selon l'article 45 de la loi sur la surveillance des assurances (LSA).

#### **L'intermédiaire lié**

ROUKY SA est un intermédiaire d'assurance lié. Elle propose des produits d'assurance relevant des branches d'assurances de choses, de responsabilité civile et de protection juridique.

Le siège social est situé dans ses locaux au 8 rue Le-Corbusier à Genève.

#### **Liens contractuels, conseils et responsabilité**

ROUKY SA propose des produits d'assurances en collaboration avec les compagnies d'assurances GENERALI, FORTUNA et ZURICH. Concernant ses liens avec les compagnies d'assurances précitées, ROUKY SA ne perçoit pas de commissions de courtage des compagnies concernées, étant précisé que les frais de gestion et de distribution sont inclus dans la prime d'assurance facturée aux preneurs d'assurances.

ROUKY SA ne prodigue pas de conseils auprès des preneurs d'assurances. Les conseillers sont les partenaires de ROUKY SA, au bénéfice d'une convention de collaboration et inscrits auprès de la FINMA en tant qu'intermédiaires liés ou non liés aux assurances. ROUKY SA s'engage à vérifier que chaque partenaire est au bénéfice d'une convention de collaboration et inscrit à la FINMA en tant qu'intermédiaires liés ou non liés aux assurances.

En cas de négligences, fautes ou conseils erronés donnés aux preneurs d'assurances, se sont les partenaires de ROUKY SA qui sont responsables du conseil donné. ROUKY SA ne pourra pas être tenu pour responsable au-delà des engagements précités sous réserve de l'article 100 al. 1 du CO en application duquel ROUKY SA ne pourrait se départir de sa responsabilité en cas de dol ou de faute grave.

#### **Traitement des données personnelles**

ROUKY SA traite les données qui lui sont confiées conformément aux principes de la législation suisse sur la protection des données.

Les données découlant des documents contractuels et du traitement des contrats sont transmises à la compagnie d'assurances concernée. La compagnie d'assurances utilise ces données en particulier pour la détermination de la prime, pour l'appréciation des risques, pour le traitement de cas d'assurance, pour les évaluations statistiques ainsi qu'à des fins de marketing. Les données sont conservées sous forme physique ou électronique. Dans la mesure nécessaire, la compagnie d'assurances peut transmettre ces données pour traitement aux tiers participant à l'exécution du contrat en Suisse et à l'étranger, en particulier aux coassureurs et aux réassureurs, ainsi qu'aux sociétés suisses ou étrangères faisant partie de son groupe. La compagnie d'assurances est en outre autorisée à demander tous les renseignements pertinents auprès d'autorités officielles ou d'autres tiers, par exemple sur l'évolution des sinistres ou en relation avec la conclusion du contrat, le traitement du contrat ou un éventuel cas d'assurance.

ROUKY SA peut conserver dans son dossier une copie des documents contractuels et recevoir, de la part de la compagnie d'assurances, des données sur les clients telles que les données concernant l'exécution du contrat, l'encaissement et les cas d'assurance. Le preneur d'assurance et la personne assurée ont le droit de demander aussi bien à la compagnie d'assurances qu'à ROUKY SA les renseignements prévus par la loi relatifs au traitement des données qui les concernent. L'autorisation portant sur le traitement des données peut être révoquée à tout moment.

## **GENERALITES**

Le certificat d'assurance atteste que les prestations d'assurances mentionnées (résumées à l'essentiel) ont bien été conclues par le preneur d'assurances. Pour plus d'information, veuillez-vous référer aux présentes dispositions générales Rouky. Le contrat d'assurance mentionné ci-dessous et les conditions générales correspondantes font partie intégrante du contrat d'assurance et font foi quant à l'étendue des couvertures d'assurances, notamment les limitations de couvertures et les franchises applicables.

## **CONTRAT D'ASSURANCE**

Generali Assurances Générales SA - Avenue Perdttemps 23 - 1260 Nyon 1 – Suisse  
Police d'assurance "parcs immobiliers REALIA" n° 22951955 vs – 26.02.2019

### **Date d'effet, échéance et expiration**

- Date d'effet selon certificat d'assurance
- Echéance principale 1er janvier
- Date d'expiration 31 décembre
- Renouvellement tacite annuellement

### **Résiliation**

- Le contrat peut être résilié par écrit pour la fin de la première année d'assurance ou de chacune des années suivantes, moyennant un préavis de trois mois.
- Il est précisé que Rouky SA est en droit de résilier la couverture d'assurance pour un ou plusieurs propriétaires, sans en référer à la compagnie.

### **Objet assuré**

- Villas, par logement, en location
- En dérogation des « Conditions complémentaires pour l'assurance Garantie des loyers : Edition août 2016 », est exclu de la couverture, les loyers impayés de tout objet à usage commercial (tel que par exemple un objet affecté à un usage artisanal, dépôt de marchandises, commercial, industriel, administratif, ...).
- Lieux de risque en Suisse.

### **Conditions Générales**

Les conditions générales d'assurances (CGA) de référence sont mentionnées ci-dessous et disponibles sur le site [rouky.ch](http://rouky.ch). En tant que propriétaire de l'objet assuré, vous confirmez en avoir pris connaissance.

- 1-Dispositions communes Realia : Edition mars 2016
- 2-Conditions générales pour l'assurance du Parc Immobilier : Edition mars 2016
- 3-Règles pour l'assurance des bâtiments : Version 2012
- 4-Conditions générales pour l'assurance responsabilité civile des propriétaires d'immeubles : Edition juin 2015
- 5-Conditions complémentaires pour l'assurance Garantie des loyers : Edition août 2016
- 6-Conditions complémentaires dommages aux locaux loués : Edition août 2016
- 7-Conditions générales d'assurance de protection juridique entreprises FORTUNA Complete : Edition 2017
- 0-Convention protection juridique (voir ci-dessous)

### **ASSURANCE INCENDIE, DOMMAGES NATURELS**

Franchises : incendie CHF 0 ; dommages naturels selon condition spéciale\* ; roussissement CHF 500

Biens meubles selon chiffre 2.2.2 des règles des bâtiments (uniquement pour les cantons sans établissement cantonal d'assurance incendie), valeur à neuf

- Somme d'assurance CHF 100'000

Frais de déblaiement (y compris pour les cantons avec établissement cantonal d'assurance incendie, en complément à l'ECA, selon condition spéciale\*)

- Jusqu'à CHF 15'000 par objet

Revenu locatif (y compris pour les cantons avec établissement cantonal d'assurance incendie, en complément à l'ECA, selon condition spéciale\*), au premier risque, durée de garantie : 24 mois

- Somme d'assurance CHF 240'000

\*conditions spéciales : Pour plus d'information, veuillez-vous référer aux derniers articles des présentes dispositions générales Rouky.

### **ASSURANCE VOL PAR EFRACTION**

Franchise : CHF 200

Détériorations des biens meubles selon chiffre 2.2.2 des règles des bâtiments, Choses particulières et frais, au premier risque par objet

- Somme d'assurance CHF 5'000

Détériorations du bâtiment, portes palières, subsidiairement à toute couverture, Choses particulières et frais, au premier risque par objet

- Somme d'assurance CHF 5'000

### **ASSURANCE DEGATS D'EAU**

Franchise : CHF 500

Biens meubles selon chiffre 2.2.2 des règles des bâtiments, au premier risque

- Somme d'assurance CHF 60'000
- Frais de déblaiement jusqu'à CHF 15'000

Frais de recherche de fuite d'eau et de dégagement de conduites par bâtiment y compris la réparation et le remplacement des conduites endommagées jusqu'à CHF 5'000

Revenu locatif, à la valeur totale, durée de garantie : 12 mois

- Somme d'assurance CHF 120'000

### **ASSURANCE BRIS DE GLACES**

Franchise : CHF 0

Bris de glaces (couverture globale), vitrages du bâtiment ; revêtements muraux en verre ; coupoles en matière synthétique ; verres de collecteurs solaires ; peintures, inscriptions, tains et vernis sur vitrage ; lavabos, WC, urinoirs, plaques de cuisson en vitrocéramique, couverture d'assurance subsidiaire à toute autre garantie couvrant les mêmes risques, au premier risque

- Somme d'assurance CHF 10'000
- Dommages résultant de troubles intérieurs (franchise 10% de l'indemnité)

### **ASSURANCE RC IMMEUBLES**

Franchise par événement (art. B4 CGA) : CHF 100

Assurance de la responsabilité fondée sur les dispositions légales en matière de responsabilité civile découlant des bâtiments et des terrains désignés dans la police

- Par événement et par année d'assurance pour lésions corporelles et dégâts matériels ensemble CHF 3'000'000

Couverture subsidiaire et complémentaire à l'assurance RC immeuble de la PPE et / ou de la RC privée du propriétaire

## ASSURANCE GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

Durée de la garantie : 12 mois d'impayés (sous déduction du délai de carence de 3 mois)

- Revenu locatif assuré, au maximum CHF 10'000.- par mois

Dommages aux locaux loués

- Somme d'assurance de CHF 20'000 (franchise CHF 500), garantie subsidiaire et complémentaire pour autant qu'une prestation de loyers impayés est allouée.

## ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE (en option)

La garantie est accordée si le certificat d'assurance en fait mention.

Fortuna assure la défense des intérêts juridiques des propriétaires de villas jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 250'000 par sinistre, dans les domaines suivants :

- Prise en charge de la procédure d'expulsion justifiée d'un locataire une fois le contrat de bail résilié
- Renseignements juridiques en matière de droit du Bail, au téléphone par une équipe de juristes et avocats de FORTUNA, 5 heures de consultations par an.

## PRIMES

Prime annuelle selon certificat d'assurance, mode de paiement annuel

Canton sans établissement cantonal d'assurance incendie.

Avec l'assurance protection juridique.

- Prime forfaitaire annuelle de CHF 475
- Mode de paiement annuel.
- Détail de la prime : CHF 333.33 prime d'assurance nette ; CHF 16.67 timbre fédéral ; CHF 66.50 frais de distribution ; CHF 58.50 frais de gestion.
- Frais d'encaissements de la prime : selon le mode de paiement.
- Part de prime pour dommages naturels : Bâtiment 0.46‰, contenu 0.35‰, part de prime obligatoire pour contribution incendie : 0.05‰. Le droit de timbre fédéral ne s'applique pas à la part pour contribution incendie

Canton sans établissement cantonal d'assurance incendie.

Sans l'assurance protection juridique.

- Prime forfaitaire annuelle CHF 410
- Mode de paiement annuel.
- Détail de la prime : CHF 285.71 prime d'assurance nette ; CHF 14.29 timbre fédéral ; CHF 57.40 frais de distribution ; CHF 52.60 frais de gestion.
- Frais d'encaissements de la prime : selon le mode de paiement.
- Part de prime pour dommages naturels : Bâtiment 0.46‰, contenu 0.35‰, part de prime obligatoire pour contribution incendie : 0.05‰. Le droit de timbre fédéral ne s'applique pas à la part pour contribution incendie

Canton avec établissement cantonal d'assurance incendie.

Avec l'assurance protection juridique.

- Prime forfaitaire annuelle CHF 415
- Mode de paiement annuel.
- Détail de la prime : CHF 285.71 prime d'assurance nette ; CHF 14.29 timbre fédéral ; CHF 58.10 frais de distribution ; CHF 56.90 frais de gestion.
- Frais d'encaissements de la prime : selon le mode de paiement.

Canton avec établissement cantonal d'assurance incendie.

Sans l'assurance protection juridique.

- Prime forfaitaire annuelle CHF 350
- Mode de paiement annuel.
- Détail de la prime : CHF 238.10 prime d'assurance nette ; CHF 11.90 timbre fédéral ; CHF 49.00 frais de distribution ; CHF 51.00 frais de gestion.
- Frais d'encaissements de la prime : selon le mode de paiement.

## CONVENTION PROTECTION JURIDIQUE

Fortuna assure la défense des intérêts juridiques des propriétaires de villas jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 250'000 par sinistre, dans les domaines suivants :

- Prise en charge de la procédure d'expulsion justifiée d'un locataire une fois le contrat de bail résilié
- 5 heures de consultations par an pour des renseignements juridiques en matière de droit du Bail (au téléphone par une équipe de juristes et avocats de FORTUNA)

Fortuna n'assure pas la défense des intérêts juridiques des assurés :

- Pour des cas non mentionnés dans la rubrique ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE des présentes dispositions générales Rouky.
- En cas de litiges relatifs à la loi fédérale sur la poursuite pour dette et faillite (LP), y compris le simple encaissement de créances.
- Quand l'origine du sinistre et le besoin de protection juridique qui en découle sont survenus avant l'entrée en vigueur de la couverture d'assurance (à moins que l'assuré n'ait pris connaissance du sinistre ultérieurement) ou après son expiration.
- Quand l'assuré a commis intentionnellement le sinistre dont il demande la couverture.
- En cas de litige avec FORTUNA assurance de protection juridique.

## TRANSFORMATIONS

Condition spéciale

Sont assurés les travaux d'assainissement, d'entretien et de transformation à l'intérieur du bâtiment assuré ainsi que la rénovation du toit et des façades, lors de projets de construction dont le coût total n'excède pas CHF 200'000.- selon le code des frais de construction 2. Les travaux doivent être exécutés par des spécialistes du métier reconnus.

Sont assurés les dommages dus :

- a) aux nouvelles prestations en matière de construction, au bâtiment existant et à l'inventaire qui s'y trouve, causés par :
  - détérioration ou destruction subites et imprévues (accidents de construction) survenant et se manifestant pendant la durée des travaux et qui sont la conséquence directe de ces travaux de construction ;
  - infiltration d'eau à travers des ouvertures pratiquées dans le toit si les travaux nécessitent de telles ouvertures et que toutes les mesures pouvant être raisonnablement exigées pour prévenir de telles infiltrations ont été prises;
- b) les dommages causés par l'incendie et les événements naturels aux nouvelles prestations en matière de construction assurées ainsi que le bris de vitrages du bâtiment qui est la conséquence directe des travaux de construction.

L'indemnité pour les dommages au bâtiment existant et au mobilier ensemble est limitée à CHF 100'000.-.

Ne sont pas assurés :

- a) les défauts de qualité, fissures, égratignures et défauts purement esthétiques tels que rayures, tâches sur les vitrages, baignoires, bacs de douche, plans de travail de cuisine, de salle de bains, tablettes de cheminée, revêtements, parquets et dallages ;
- b) les dommages occasionnés par une démolition ou un démontage effectués par erreur ;
- c) le numéraire, les papiers-valeurs, livrets d'épargne, métaux précieux, monnaies, médailles, bijoux, timbres postes, objets d'art et antiquités ;
- d) les constructions nouvelles et agrandissements sur le toit, en façade ou à l'extérieur du bâtiment assuré ;
- e) les dommages qui doivent être pris en charge par un autre assureur choses ou responsabilité civile.

## RENONCIATION À L'IMPUTATION D'UNE SOUS-ASSURANCE POUR BÂTIMENTS

Condition spéciale

La compagnie renonce à l'imputation de la sous-assurance :

- totalement en cas de dommage partiel ;
- pour un dommage total, GENERALI répond du dommage à hauteur de la somme d'assurance convenue.

En application des dispositions légales, la présente clause ne s'applique pas à la couverture des dommages naturels.

## **FRANCHISE**

### Condition spéciale

En cas de sinistre, l'ayant droit supportera toute franchise convenue dans la police, qui sera déduite de l'indemnité calculée en vertu des dispositions légales et contractuelles. Pour chaque événement, la franchise sera déduite séparément pour les assurances des biens meubles, des bâtiments et pertes d'exploitation (pertes de loyer et revenus locatifs). Si les conditions générales prévoient une franchise plus élevée, celle-ci sera alors appliquée.

## **FRANCHISE DOMMAGES NATURELS**

### Condition spéciale

En dérogation à toutes clauses ou conventions contraires il est précisé que la franchise à la charge de l'ayant droit en cas de sinistre consécutif à un « dommage causé par les forces de la nature » (dommage naturel) est la suivante :

- a) 10% de l'indemnité, mais au minimum CHF 1'000.- et au maximum CHF 10'000 pour les bâtiments servant uniquement à l'habitation ou à des fins agricoles
- b) 10% de l'indemnité, mais au minimum CHF 2'500.- et au maximum CHF 50'000 pour les autres bâtiments

Lorsque plusieurs bâtiments du même ayant droit ont subis des dommages causés simultanément par le même événement la franchise ne sera déduite qu'une seule fois, toutefois s'ils font l'objet d'affectations différentes la franchise applicable sera de 10% de l'indemnité mais au minimum CHF 2'500 et au maximum CHF 50'000. Par ayant droit l'assureur entend par propriétaire de bâtiment.

## **REVENU LOCATIF POUR LES CANTONS AVEC ECA**

### Condition spéciale

Si une assurance du revenu locatif existe auprès de l'établissement cantonal d'assurance incendie pour les bâtiments, la couverture du présent contrat assure le revenu locatif uniquement si le dommage dépasse la somme d'assurance couverte par l'établissement cantonal d'assurance bâtiment.

## **COUVERTURE DES DOMMAGES CONSÉCUTIFS AU TERRORISME POUR L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE D'IMMEUBLES**

### Condition spéciale

En dérogation partielle des Conditions générales pour l'assurance de la responsabilité civile des propriétaires d'immeubles, édition juin 2015, art. A11, let. q) sont couverts par événement et par année dans le cadre de la somme d'assurance globale convenue, les dommages de tout genre dus directement ou indirectement au terrorisme, sans égard aux causes ayant provoqué le dommage.

Est considéré comme terrorisme tout acte ou menace de violence perpétré pour des raisons politiques, religieuses, ethniques, idéologiques ou similaires. Est considéré comme tel, l'acte ou la menace de violence lorsqu'il est de nature à répandre la peur, la terreur dans la population ou dans une partie de celle-ci ou à exercer une influence sur un gouvernement ou des organismes d'état.

Ne tombent pas sous la notion de terrorisme les troubles civils. Sont réputés tels les actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses et occasionnés lors d'attroupements, de désordre ou de manifestations de rue, ainsi que les pillages causés en relation avec de tels troubles civils.

Fait à Genève, le 30 novembre 2022