



L'assurance d'une meilleure **couverture**

## *PACK BUILDING*

*Cover*  
**4** *you*

**FIVE**  
INSURANCE COMPANY S.A.

486, Chaussée de Marche  
B-5101 Erpent

T +32 81 84 15 20

F +32 81 84 15 29

E [info@five-insurance.be](mailto:info@five-insurance.be)

N° entreprise : 0867.376.770 - Intermédiaire d'assurance agréé par la FSMA sous le n° 62.957A | [www.fsma.be](http://www.fsma.be) |

**FIVE-INSURANCE.BE**

# **Police d'assurance « Tous risques immeubles »**

Conditions générales  
Version 05/2019

---

## **PREAMBULE**

Les présentes Conditions générales forment, avec les Conditions particulières, la police d'assurance.

Les Conditions générales décrivent le fonctionnement du contrat d'assurance, en ce compris les droits et obligations de chacune des parties, ainsi que le contenu des garanties du contrat.

Les Conditions particulières précisent l'identité du preneur d'assurance, l'immeuble et le contenu assuré, les garanties du contrat, les montants assurés, la franchise éventuelle, la prime d'assurance ainsi que toute donnée particulière à la police d'assurance.

Sauf mention expresse dans les Conditions particulières ou accord écrit entre les parties, il ne peut être dérogé aux présentes Conditions générales.

La police d'assurance est soumise aux dispositions impératives et d'ordre public de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et à ses arrêtés d'exécution.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>LIVRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
Article 1 Identification de l'Assureur .....	6
Article 2 Les personnes assurées .....	6
Article 3 Objet de l'assurance .....	6
<b>LIVRE II GARANTIES.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I<sup>er</sup> PÉRILS ASSURÉS.....</b>	<b>7</b>
Article 4 Garanties de base des dommages à l'immeuble assuré .....	7
Article 5 Assurance de la responsabilité civile afférente à l'immeuble assuré .....	7
<b>CHAPITRE II CONDITIONS DE COUVER-TURE DE CERTAINS PERILS.....</b>	<b>7</b>
Article 6 Catastrophes naturelles .....	7
Article 7 Conflits du travail et attentats .....	8
<b>CHAPITRE III EXTENSIONS DE GARANTIES ET CONDITIONS .....</b>	<b>9</b>
Article 8 Actes de vandalismes et de malveillance .....	9
Article 9 Dégâts causés par les combustibles et fuites de réservoirs.....	9
Article 10 Bris de machine .....	9
Article 11 Dégradations immobilières .....	9
Article 12 Onde de choc supersonique.....	10
Article 13 Extension automatique au contenu d'une copropriété .....	10
Article 14 Responsabilité civile « im-meuble » .....	10
Article 15 Responsabilité civile du Conseil de copropriété et des Commissaires aux comptes .....	10
<b>CHAPITRE IV GARANTIES COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>11</b>
Article 16 Principe .....	11
Article 17 Garantie en cas de décès, d'invalidité et de frais de traitement.....	11
Article 18 Frais de sauvetage .....	11
Article 19 Frais d'extinction, de conservation, de démolition et de déblais .....	11
Article 20 Frais de remise en état des jardins .....	12
Article 21 Surcoût de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques.....	12
Article 22 Frais du conseil de copropriété ou du syndic.....	12
Article 23 Frais de logement provisoire .....	12
Article 24 Chômage immobilier .....	13

Article 25 Frais d'expertise.....	13
Article 26 Pertes indirectes .....	13
Article 27 Frais liés dégâts des eaux et aux dégâts causés par des combustibles .....	13
Article 28 Frais liés à la garantie « bris et fêlure de vitrage » .....	13
Article 29 Frais liés à la garantie « électricité » .....	13
Article 30 Frais liés à la responsabilité locative .....	14
Article 31 Responsabilité civile extracon-tractuelle .....	14
<b>LIVRE III EXCLUSIONS.....</b>	<b>14</b>
Article 32 Causes d'exclusion applicables à tous les périls et garanties .....	14
Article 33 Causes d'exclusions particulières.....	15
Article 33.1 Exclusions relatives au péril inondation et débordement et refoulement d'égouts publics .....	15
Article 33.2 Exclusions relatives aux dégâts causés par des combustibles et fuites de réservoirs.....	15
Article 33.3 Exclusions relatives à la garantie « bris de machine » .....	15
Article 33.4 Exclusions relatives à la garantie « responsabilité civile immeuble » .....	16
Article 33.5 Exclusions relatives à la garantie « Responsabilité civil du Conseil de copropriété et des Commissaires aux comptes » .....	16
Article 33.6 Exclusion relative à la garantie « action de l'électricité » .....	16
Article 33.7 Exclusions relatives aux garanties « tempête », « grêle » et « pression de la neige ou de la glace » .....	16
Article 33.8 Exclusions relatives à la garantie « dégâts des eaux » .....	17
<b>LIVRE IV DISPOSITIONS ADMINIS-TRATIVES ET CONTRAT D'ASSURANCE... 17</b>	
<b>CHAPITRE I<sup>er</sup> FORMATION ET VIE DU CONTRAT .....</b>	<b>17</b>
Article 34 Conclusion du contrat .....	17
Article 34.1. Police pré signée et demande d'assurance .....	17
Article 34.2 Proposition d'assurance .....	17
Article 35 Prise de cours de la garantie d'assurance.....	18
Article 36 Échéance du contrat et tacite reconduction.....	18
Article 37 Résiliation avant terme du contrat .....	18
Article 37.1 Faculté de résiliation unilatérale octroyée aux deux parties .....	18
Article 37.2 Faculté de résiliation unilatérale octroyée au preneur d'assurance .....	18
Article 37.3 Faculté de résiliation unilatérale octroyée à l'Assureur .....	18
Article 37.4 Modalités de résiliation.....	18
Article 38 Transmission de propriété des biens assurés.....	19

<b>CHAPITRE II OBLIGATIONS DE L'ASSURÉ .....</b>	<b>19</b>
Article 39 Description du risque assuré à la conclusion du contrat .....	19
Article 40 Aggravation du risque assuré en cours de contrat .....	19
Article 41 Omission ou inexactitude intentionnelle de la déclaration du risque.....	20
Article 42 Diminution du risque assuré en cours de contrat.....	20
Article 43 Montants à assurer .....	20
Article 44 Modification des montants à assurer en cours de contrat .....	20
Article 45 Paiement de la prime .....	20
Article 46 Conséquence en cas de non-paiement.....	21
Article 47 Obligation de prévention du sinistre .....	21
Article 48 Obligation de déclaration du sinistre .....	21
Article 49 Obligation de prévention et d'atténuation des conséquences du sinistre .....	21
Article 50 Collaboration au règlement du sinistre et contrôle du respect des obligations de l'Assuré .....	22
Article 51 Sanction du non-respect des obligations de déclaration, de prévention et d'atténuation .....	22
<b>CHAPITRE III INDEMNISATION EN CAS DE SINISTRE.....</b>	<b>22</b>
Article 52 Sinistre intentionnel.....	22
Article 53 Evaluation des dommages causés aux biens sinistrés.....	22
Article 54 Modalités d'évaluation.....	23
Article 55 Détermination de l'indemnité.....	23
Article 55.1 Réversibilité des montants assurés excédents .....	23
Article 55.2 Règle proportionnelle en cas d'insuffisance des montants assurés .....	23
Article 55.3 Déduction de la franchise .....	24
Article 55.4 Pluralité d'assurances .....	24
Article 55.5 Majoration de l'indemnité.....	24
Article 56 Moment de paiement de l'indemnité .....	24
Article 57 Contestation du montant de l'indemnité .....	25
Article 58 Bénéficiaire de l'indemnité .....	25
Article 59 Subrogation.....	25
<b>CHAPITRE IV INDEXATION .....</b>	<b>26</b>
Article 60 Indexations facultatives .....	26
Article 61 Indexation obligatoire .....	26
<b>CHAPITRE V DIVERS.....</b>	<b>26</b>
Article 62 Droit applicable .....	26
Article 63 Adresse de notification .....	26

<b>Article 64 Prescription</b> .....	26
<b>Article 65 Traitement des données à caractère personnel</b> .....	26
<b>Article 66 Plaintes</b> .....	27

LIVRE I DISPOSITIONS  
GENERALES

**Article 1 Identification de l'Assureur**

La présente police d'assurance est conclue par FIVE INSURANCE COMPANY SA, dont le siège social est situé Chaussée de Marche 486 à 5101 Namur, inscrit à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0867.376.770, intermédiaire d'assurance agréé sous le n° 062957, pour le compte de FIDEA SA, dont le siège social est situé Delacenseriestraat 1 à 2018 ANTWERPEN inscrit à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0406.006.069, entreprise d'assurance agréée sous le n° 0033.

**Article 2 Les personnes assurées**

Les personnes assurées par la présente police d'assurance sont

- le preneur d'assurance ;
- les personnes vivant à son foyer ;
- leur personnel dans l'exercice de ses fonctions ;
- les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions ;
- toute autre personne mentionnée comme assuré dans les présentes Conditions générales et dans les Conditions particulières ;
- les personnes physiques ou morales, propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble désigné dans les Conditions particulières ou à qui il incombe d'assurer l'immeuble, en qualité de locataire ou de propriétaire en vertu

d'une convention particulière ou d'un contrat de bail qu'elle aurait souscrit ;

- chacun des copropriétaires, pour sa partie privative et pour sa part dans la copropriété, lorsque la copropriété est régie par un acte de base et/ou que l'assurance est souscrite par l'association des copropriétaires. En cas de responsabilité collective, les copropriétaires sont considérés comme des tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

**Article 3 Objet de l'assurance**

**§ 1** - La présente police couvre les dommages subis par l'Assuré en tant que propriétaire ainsi que les responsabilités qu'il peut encourir suite à un sinistre frappant les bien assurés désignés dans les Conditions particulières et situés en Belgique, lorsqu'ils font l'objet d'un sinistre causé par un événement incertain résultant d'un péril couvert et ne tombant pas sous une exclusion.

**§ 2** - Pour les besoins du contrat d'assurance, il faut entendre par bâtiment : l'ensemble des constructions, séparées ou non, situées à l'adresse indiquée aux Conditions particulières, ainsi que :

- les clôtures, fondations, cours intérieurs et palissades ;
- les enseignes appartenant à la copropriété ;
- les biens fixés au bâtiment à perpétuelle demeure, à l'exclusion des biens à usage professionnel ;

- les biens réputés immeubles par incorporation ;
- les piscines extérieures, les abris de jardins et les serres à usage privé ;
- les panneaux solaires fixés ou incorporés ;
- les compteurs et raccordements d'eau, de gaz, de vapeur et l'électricité, les installations calorifiques fixes, et les raccordements au téléphone, à la radiodistribution et à la télédistribution.

Sauf lorsqu'il en est convenu autrement entre les parties, le bâtiment assuré doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les murs extérieurs (en ce compris les murs mitoyens et les fondations) doivent être composés au moins à 75 % de matériaux incombustibles ;
- les murs portants extérieurs des dépendances ou annexes du bâtiment peuvent être construit en n'importe quel matériau ;
- la toiture ne peut être faite de chaume, de jonc ou de paille ;
- tout système de chauffage est autorisé.

Les constructions de type préfabriqué (c'est-à-dire montées à partir d'éléments partiellement ou totalement assemblés en usine) et les constructions dont les murs ou panneaux extérieurs sont incombustibles mais reposent sur des murs portants ou sont fixés sur des supports combustibles ne sont assurés que si la garantie est prévue aux Conditions particulières.

Les caves sont constituées de tout local dont le sol est situé à plus de 50 cm sous le niveau de l'entrée principale du bâtiment, à l'exception des locaux aménagés de façon permanente en pièces d'habitation ou pour l'exercice d'une profession.

Le bâtiment peut avoir un usage d'habitation, de garage privé, de bureau ou servir à l'exercice d'une profession libérale.

**§ 3** - Pour les besoins du contrat d'assurance, il faut entendre par contenu : l'ensemble des biens qui se trouvent dans le bâtiment assuré, y compris ses cours et jardins, et qui appartiennent ou sont confiés à l'Assuré.

Sauf stipulation contraire, le contenu comprend notamment :

- le mobilier, entendu comme tout bien meuble à usage privé appartenant à une personne vivant dans le bâtiment ou à ses hôtes, ainsi que les aménagements et embellissements que l'Assuré locataire ou occupant a apportés au bâtiment jusqu'à concurrence de 5.000,00 € à l'exclusion des valeurs ;
  - le matériel, entendu comme les biens meubles à usage professionnel ;
  - les animaux domestiques, qui sont couverts même en dehors du bâtiment ;
  - les valeurs, entendues comme les collections, les lingots de métal précieux, les pièces de monnaie et billets de banque, les timbres, les titres, les chèques, les effets de commerce, les titres d'action, d'obligation et de créance.
- Ces valeurs ne sont toutefois comprises dans le contenu que si elles se trouvent dans le bâtiment qui sert d'habitation, et jusqu'à concurrence de 2.500,00 € au-delà du montant assuré pour le contenu

## LIVRE II GARANTIES

### CHAPITRE I<sup>er</sup> PÉRILS ASSURÉS

#### Article 4 Garanties de base des dommages à l'immeuble assuré

Dans le cadre des conditions générales et particulières du contrat la Compagnie s'engage à indemniser tous les dégâts matériels ou la perte des biens assurés à la suite d'un événement soudain et imprévisible, résultant d'un péril non exclu.

Sans être limitativement énumérés, et soumis aux conditions et clauses d'exclusion des Conditions générales et particulières de la police, sont notamment couverts les périls suivants :

- incendie et périls connexes ;
- électricité ;
- attentats et conflits du travail ;
- tempête, grêle, pression de la glace ou de la neige ;
- catastrophes naturelles ;
- eaux ;
- bris de vitrage ;
- pertes indirectes ;
- chômage commercial par lequel une indemnité journalière est garantie.

#### Article 5 Assurance de la responsabilité civile afférente à l'immeuble assuré

Est également assurée, sous les conditions prévues par les Conditions générales et particulières, et notamment les exclusions qui y sont énoncées, la responsabilité civile encourue par l'Assuré suite à un dommage causé par l'immeuble à un tiers consécutif à la survenance d'un des périls assurés.

## CHAPITRE II CONDITIONS DE COUVERTURE DE CERTAINS PÉRILS

### Article 6 Catastrophes naturelles

**§ 1** – Sont considérées comme catastrophes naturelles :

- l'inondation, entendue comme : tout débordement de cours d'eaux, canaux, lacs, étangs ou mers, suite à des précipitations atmosphériques, à une fonte des neiges ou de glace, à une rupture de digue ou à un raz-de-marée, ainsi que les inondations, les débordements ou refoulements d'égouts publics, les glissements ou affaissement de terrain qui en résultent et le ruissellement d'eau résultant du manque d'absorption du sol suite à des précipitations atmosphériques ;

- le tremblement de terre, entendu comme : tout séisme d'origine naturelle enregistré avec une magnitude minimale de 4 degrés sur l'échelle de Richter ou qui détruit, brise ou endommage des biens assurables contre ce péril dans un rayon de 10 km du bâtiment assuré, ainsi que les inondations, débordements ou refoulement d'égouts publics, glissements ou affaissement de terrain qui en résultent ;

- le débordement ou refoulement d'égouts publics occasionné par des crues, précipitations atmosphériques, tempête, fonte des neiges ou de glace ou inondations ;

- le glissement ou l'affaissement de terrain, entendu comme : un mouvement dû en tout ou en partie à un phénomène naturel, à l'exception du tremblement de terre et de l'inondation, d'une masse importante de terrain qui détruit ou endommage des biens ;

**§ 2** – Pour la constatation de la présence d'une catastrophe naturelle, peuvent être utilisées les mesures effectuées par les établissements publics compétents ou, à défaut, par les établissements privés dotés des compétences scientifiques requises.

**§ 3** – Clause d'unicité de certaines catastrophes naturelles :

- sont considérés comme ne formant qu'une seule et même inondation, le débordement initial d'un cours d'eau, d'un canal, d'un lac, d'un étang ou d'une mer et tout débordement survenu dans un délai de 168 heures après la décrue, ainsi que les périls assurés qui en résultent directement ;

- sont considérés comme ne formant qu'un seul et même tremblement de terre, le séisme initial et ses répliques survenues dans les 72 heures, ainsi que les périls assurés qui en résultent directement.

**§ 4** – En cas de catastrophe naturelle, ne sont pas assurés :

- tout objet se trouvant à l'extérieur du bâtiment, sauf s'ils y sont fixés à demeure ;

- les constructions faciles à déplacer ou à démonter ou délabrées ou en cours de démolition et leur contenu éventuel, sauf si ces constructions constituent le logement habituel de l'Assuré ;

- les vitres, en ce compris les glaces, et les matières plastiques immeubles translucides ;

- les haies ;

- toutes clôtures de n'importe quelle nature, pour les dommages excédant 2.500,00 € ;

- les dommages causés aux accès et cours, terrasses et aux biens de nature somptuaire, notamment les piscines, terrains de tennis ou de golf, lorsque ces dommages sont dus à un glissement ou affaissement de terrain à caractère non soudain ;

- les bâtiments dont les murs extérieurs sont composés pour plus de 50 % de leur surface totale de tôle, d'aggloméré de ciment et asbeste, de tôle ondulée ou de matériaux légers tels que, notamment, le bois, le plastique, l'aggloméré de bois et matériaux analogues ;

- les bâtiments dont la toiture est composée pour plus de 20 % de sa surface totale de bois, d'aggloméré ou de matériaux analogues, de carton bitumé, de matière plastique ou d'autres matériaux légers, à l'exception des ardoises artificielles, des tuiles artificielles, du chaume et du roofing. Est considéré comme matériau léger tout matériau dont le poids par m<sup>2</sup> est inférieur à 6 kg ;

- Les bâtiments qui sont entièrement ou partiellement ouverts ;

- Les bâtiments qui sont en cours de construction, de rénovation ou de réparation, et leur contenu éventuel, sauf s'ils demeurent habités durant ces travaux ou s'ils sont définitivement clos (avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure) et définitivement et entièrement couverts ;

- Les tours, clochers, belvédères, châteaux d'eau, moulins à vent, éoliennes, tribunes en plein air, réservoirs en plein air ;

- Les objets et matériaux fixés extérieurement à un bâtiment et notamment : antennes, cheminées métalliques, installations et appareils d'éclairage, panneaux publicitaires, enseignes, stores, pare-soleil, volets battants, revêtement muraux constitués par des matériaux fixés par lattes, mais à l'exception des dégâts aux gouttières et chéneaux et leurs tuyaux de décharge, aux corniches y compris leur revêtement ainsi qu'aux volets mécaniques ;

- Les véhicules terrestres à moteur, les véhicules maritimes, lacustres et fluviaux et les véhicules aériens ;

- Les biens transportés ;

- Les biens dont la réparation du dommage est organisée par des lois particulières ou par des conventions internationales ;

- Les dommages causés par le vol, le vandalisme, les dégradations mobilières et immobilières commises lors d'un vol ou d'une tentative de vol et les actes de malveillance rendus possibles ou facilités par la survenance d'une catastrophe naturelle.

## **Article 7 Conflits du travail et attentats**

**§ 1** – Est considérée comme conflit du travail, toute contestation collective sous quelque forme que ce soit, dans le cadre des relations de travail, et notamment :

- La grève : arrêt concerté et collectif du travail en vue d'appuyer des revendications professionnelles ;

- Le lock-out : fermeture temporaire décidée par une entreprise afin d'amener son personnel à composer dans un conflit du travail.

**§ 2** – Est considéré comme attentat toute forme :

- d'émeute, entendue comme une manifestation violente, même non concertée d'un groupe de personnes qui révèle une agitation des esprits et se caractérise par du désordre ou des actes illégaux ainsi que par une lutte contre les forces publiques, sans qu'il soit cherché pour autant à renverser les pouvoirs publics établis ;

- de mouvements populaires, entendus comme une manifestation violente, même non concertée d'un groupe de personnes qui révèle une agitation des esprits et se caractérise par du désordre ou des actes illégaux ;

- d'actes de terrorismes ou de sabotage, entendus comme l'action organisée dans la clandestinité, attentant à des personnes ou détruisant

un bien, à des fins idéologiques, politiques ou sociales, en vue soit d'impressionner le public et de créer un climat d'insécurité (en ce qui concerne l'acte de terrorisme), soit d'entraver la circulation ou le bon fonctionnement d'un service ou d'une entreprise (en ce qui concerne l'acte de sabotage).

**§ 3** – Est assuré tout dommage causé directement aux biens assurés par des personnes prenant part à un conflit du travail ou à un attentat, ou qui résulterait de mesures prises par une autorité publique pour sauvegarder et protéger des biens assurés contre un conflit du travail ou un attentat.

**§ 4** – Les dommages causés aux bâtiments et contenus assurés par des conflits du travail et attentats sont couverts pour les risques simples, à concurrence de 100 % des montants assurés, dans la limite de 1.480.000,00 €.

**§ 5** – Cette garantie peut être suspendue par arrêté ministériel.

La suspension de la garantie ne prend cours que sept jours après sa notification.

## CHAPITRE III EXTENSIONS DE GARANTIES ET CONDITIONS

### SECTION I ASSURANCE DE DOMMAGE

#### Article 8 Actes de vandalismes et de malveillance

Les dégâts causés par des actes de vandalisme ou de malveillance, autres que l'incendie et les périls qui y sont assimilés, les fumées, les dégâts des eaux et les bris de vitres sont couverts

à concurrence de 25.000 € maximum par sinistre.

En cas de graffitis, l'indemnisation maximale est ramenée à 5.000,00 € par sinistre.

#### Article 9 Dégâts causés par les combustibles et fuites de réservoirs

**§ 1** – Les frais d'assainissement des sols pollués, de déblaiement et de transport des terres polluées et la remise en état de jardins, terrasses et allées après assainissement sont couverts jusqu'à 15.500,00 € lorsqu'ils font suite à un sinistre causé par des combustibles ou des fuites de réservoirs, et ce même si les biens assurés n'ont pas été endommagés.

**§ 2** – L'Assuré a l'obligation d'entretenir, de réparer ou de remplacer les installations de chauffage du bâtiment dès qu'il a connaissance d'un mauvais fonctionnement de celles-ci.

Il doit également faire contrôler régulièrement les réservoirs par un installateur agréé.

L'inobservation de ces mesures de prévention peut entraîner un refus d'intervention de l'Assurance, lorsqu'elle a contribué à la survenance du sinistre.

#### Article 10 Bris de machine

**§ 1** – les dégâts causés aux installations techniques du bâtiment sont couverts à concurrence de maximum 25.000,00 € par sinistre, pour autant que ces installations techniques fassent l'objet d'un contrat d'entretien annuel.

**§ 2** – Pour autant que ces installations fassent partie du bâtiment ou d'une partie de celui-ci, les garanties sont étendues aux bris des machines et équipements suivants :

- les appareils ou partie d'appareils de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les ascenseurs et monte-charges à usage privé ;
- les appareils d'épuration, de drainage et d'évacuation d'eau ;
- les appareils de protection/surveillance et de domotique ;
- les appareils d'hydrothérapie et de relaxation ;
- les installations dites « d'énergie verte ».

**§ 3** – En cas de sinistre, le dommage couvert dans le cadre du présent article est évalué comme il suit :

- jusqu'à trois ans : en valeur à neuf de l'installation
- à partir de quatre ans : sur base d'une valeur conventionnelle déterminée de commun accord entre les experts et tenant compte d'une vétusté de 10 % par année, calculée à partir de la première année. La vétusté maximale est fixée à 75 %.
- Si le bien est réparable : au prix de réparation, sans déduction de vétusté, qui ne peut être supérieur à la valeur du bien au moment du sinistre.

#### Article 11 Dégradations immobilières

**§ 1** – Les dégradations immobilières causées par un monte-charge lors de l'emménagement ou du déménagement d'un habitant du bâtiment sont couvertes à concurrence de 25.000,00 € maximum.

**§ 2** – Les dégradations immobilières causées par un vol ou une tentative de vol sont couvertes à concurrence de 25.000,00 € maximum par sinistre.

En outre, les frais de remplacement de serrures suite à un vol ou une tentative de vol sont couverts à concurrence de maximum 3.500,00 € au bénéfice du propriétaire occupant, et à la condition que le vol ou la tentative de vol aient été déclarés auprès des autorités compétentes.

## **Article 12 Onde de choc supersonique**

**§ 1** - Les dégâts matériels causés aux vitrages extérieurs et au toit du bâtiment par le bruit résultant de l'onde de choc survenant lorsqu'un véhicule aérien franchit le mur du son sont couverts à concurrence de 7.500 EUR maximum par sinistre.

**§ 2** – En cas de sinistre, l'Assureur n'est débiteur de l'indemnité que moyennant la preuve fournie par l'Assuré qu'il a déposé une plainte auprès de la police dans les 24 heures du sinistre et qu'il a réclamé l'intervention de la police pour constater immédiatement l'onde de choc et ses conséquences.

## **Article 13 Extension automatique au contenu d'une copropriété**

Lorsque le preneur d'assurance est une copropriété, toutes les garanties du contrat d'assurance sont étendues au contenu se trouvant dans les parties communes de l'immeuble, pour autant que les dommages causés à ces biens résultent d'un sinistre survenu à l'immeuble assuré et couvert par le contrat d'assurance.

Cette extension de garantie est automatiquement acquise à concurrence de 5.000,00 € maximum par sinistre. En cas d'insuffisance de ce capital, l'Assuré peut couvrir le capital complémentaire, ce qui sera précisé dans les Conditions particulières.

Sauf convention contraire, sont exclus de cette garantie les dommages causés aux biens suite à un acte de vandalisme et les dommages purement esthétiques.

## **SECTION II ASSURANCE DE RESPON-SABILITE**

### **Article 14 Responsabilité civile « immeuble »**

**§ 1** – Dans les limites énoncées au paragraphe 3 ci-dessous, l'Assureur couvre les conséquences de réclamations exercées par des tiers contre un Assuré sur la base des articles 1382 à 1386bis du Code civil, pour les dégâts causés par un péril assuré se communiquant aux biens de ces tiers.

Sont couverts les dommages causés aux tiers par :

- Le bâtiment assuré ;
- Le contenu appartenant à la copropriété ;
- Les ascenseurs et monte-charge, pour autant qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur et qu'ils fassent l'objet d'un entretien annuel par un organisme agréé ;
- Les jardins et terrains dont la superficie totale ne dépasse pas cinq hectares ;
- Les poubelles et containers à déchets appartenant à la copropriété.

**§ 2** – Sont également couvertes, dans les limites énoncées au paragraphe 3 ci-dessous, les réclamations liées à des

troubles du voisinage ou à des atteintes à l'environnement sur base de l'article 544 du Code civil ou toute autre disposition de droit belge, pour autant qu'ils soient directement causés par un fait accidentel.

**§ 3** – La garantie est acquise par sinistre, quel que soit le nombre de victimes, à concurrence de maximum :

- 12.500.000,00 € pour les dommages corporels ;
- 2.500.000,00 € pour les dommages matériels ;
- 25.000,00 € pour les dommages immatériels à titre complémentaire, et notamment les intérêts, frais et dépenses et honoraires de toute nature.

### **Article 15 Responsabilité civile du Conseil de copropriété et des Commissaires aux comptes**

**§ 1** – Pour les besoins de cette garantie, sont considérés comme :

- Assurés : Les membres du Conseil de copropriété et les Commissaires aux comptes de l'immeuble assuré ;
- Tiers : toute personne physique ou morale autre que les Assurés (tels que définis dans le présent article), ainsi que leur conjoint et les personnes vivant sous leur toit, lorsque l'Assuré a causé le dommage par son fait personnel. Sont également considérés comme tiers entre eux, le syndic de l'immeuble, l'association des copropriétaires et les autres copropriétaires.

**§ 2** – Dans les limites énoncées au paragraphe 3 ci-dessous, la responsabilité des Assurés est assurée lorsqu'elle est mise en cause pour des dommages causés à des tiers suite à une faute ou négligence commise dans l'exercice de leur fonction.

Est assurée la responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle, dans

les limites de la loi belge, et notamment de la loi concernant la copropriété, applicable au moment du sinistre.

L'Assureur est tenu de fournir la garantie dans les limites des dispositions légales en matière de responsabilité, sans qu'il puisse être tenu à une réparation plus étendue résultant d'engagements particuliers pris par les Assurés.

**§ 3** – La garantie est acquise par sinistre, à concurrence de maximum :

- 1.250.000,00 € pour les dommages corporels et matériels confondus ;
- 250.000,00 € pour les dommages immatériels.

Aucun autre type de dommage n'est couvert par la garantie.

## CHAPITRE IV GARANTIES COMPLÉMENTAIRES

### Article 16 Principe

Les garanties décrites au présent chapitre sont automatiquement acquises à l'Assuré en cas de survenance d'un sinistre couvert par le contrat d'assurance.

### Article 17 Garantie en cas de décès, d'invalidité et de frais de traitement

**§ 1** – L'Assureur verse au conjoint de l'Assuré ou, à défaut, ses enfants par parts égales, un capital de 6.500,00 € par victime avec un maximum de 18.500,00 € par sinistre, lorsque l'Assuré décède des suites d'un accident causé par un sinistre assuré, dans l'année de la survenance de cet accident.

À défaut de bénéficiaire désigné pour cette garantie, l'Assureur intervient dans les frais funéraires à concurrence d'un montant maximum de 6.500,00 € par sinistre.

**§ 2** – Lorsque les circonstances visées au paragraphe 1<sup>er</sup> ci-dessus causent l'invalidité permanente de l'Assuré, survenue et consolidée dans l'année qui suit l'accident, et supérieure à 80% suivant le Barème Officiel Belge des Invalidités, l'Assureur verse à l'Assuré ou à son représentant légal un capital de 6.500,00 € par victime avec un maximum de 18.500,00 € par sinistre.

Toutes les dispositions prévues pour le cas du décès de l'Assuré et relatives au sinistre, aux assurés et aux indemnités sont applicables à la présente garantie.

**§ 3** – L'Assureur rembourse les frais de traitement nécessaires exposés par l'Assuré ou le sauveteur bénévole, lorsqu'ils sont couverts par le contrat d'assurance, dans l'année qui suit le sinistre, à concurrence d'un montant maximum de 2.000,00 € par victime, avec un maximum de 6.000,00 € par sinistre.

Cette garantie n'est applicable qu'en complément et après épuisement de toute autre intervention, privée ou publique, même celle prévue dans un contrat postérieur au contrat d'assurance.

L'Assureur conserve son recours contre le tiers responsable.

**§ 4** – Les montants repris dans le présent article sont fixés à l'indice ABEX 745.

### Article 18 Frais de sauvetage

**§ 1** - L'Assureur rembourse les frais réellement payés et exposés en bon père de famille, même sans succès, occasionnés :

- Soit par les mesures demandées par l'Assureur afin de prévenir ou d'atténuer les conséquences d'un sinistre couvert ;
- Soit par les mesures urgentes et raisonnables prises à l'initiative de l'Assuré pour prévenir un sinistre couvert en cas de danger imminent ou, si le sinistre a commencé, pour en prévenir ou atténuer les conséquences.

**§ 2** – La garantie complémentaire des frais de sauvetage est assurée à concurrence de 100 % des montants assurés pour le bâtiment et le contenu, dans les limites décrites par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et à l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples.

### Article 19 Frais d'extinction, de conservation, de démolition et de déblais

**§ 1** - L'Assureur rembourse les frais réellement exposés pour protéger les biens assurés lors d'un sinistre survenu dans le bâtiment assuré ou un bâtiment voisin, à condition qu'ils aient été engagés à bon escient.

L'Assureur rembourse également les frais de déblais et de démolition

- nécessités par la reconstruction ou la reconstitution des biens sinistrés ; ou
- ordonnée par les autorités pour empêcher l'extension du sinistre ; ou
- causée par les effondrements résultant de manière directe et exclusive de la survenance d'un sinistre provoqué par un péril assuré.

**§ 2** – Pour cette garantie, l'Assureur assure, sans application de la règle de proportionnalité :

- en cas de sinistre d'incendie, de conflit du travail ou d'attentat : 100 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu
- en cas de sinistre de tempête, de grêle, de pression de la glace et de la neige, de dégâts des eaux et de bris de vitrage : 10 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu pour chacun de ces sinistres

## Article 20 Frais de remise en état des jardins

§ 1 - L'Assureur rembourse les frais réellement exposés afin de remettre en état les jardins endommagés par les débris des biens assurés, par les biens ayant endommagés les biens assurés ou par les opérations de sauvetage.

§ 2 – Pour cette garantie, l'Assureur assure, sans application de la règle de proportionnalité :

- en cas de sinistre d'incendie, de conflit du travail ou d'attentat : 100 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu
- en cas de sinistre de tempête, de grêle, de pression de la glace et de la neige, de dégâts des eaux et de bris de vitrage : 10 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu pour chacun de ces sinistres

## Article 21 Surcoût de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques

§ 1 – L'assureur couvre le surcoût de la reconstruction du bâtiment lorsque les règles d'urbanisme en vigueur prévoient de nouvelles règles et que l'assuré a l'obligation de s'y conformer. Cette garantie est limitée au minimum imposé par la loi et plafonnée à 10% du montant du sinistre.

## Normes de construction obligatoires

Par normes de construction obligatoires, nous entendons les normes environnementales et les règles de construction que les autorités fédérales, régionales, provinciales ou communales belges vous imposent pour la réparation ou la reconstruction du bâtiment assuré après un *sinistre* assuré.

Nous remboursons les frais supplémentaires liés aux normes de construction obligatoires si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- vous êtes le propriétaire du bâtiment assuré, situé à la situation du risque mentionné dans les conditions particulières ;
- le bâtiment assuré est une habitation, un appartement ou un immeuble à appartements ;
- le bâtiment assuré doit être réparé ou reconstruit après un *sinistre* assuré ;
- un permis de construire ou une obligation de notification est nécessaire pour la réparation ou la reconstruction du bâtiment assuré.

Les frais supplémentaires exposés, liés aux normes de construction obligatoires, doivent être prouvés. L'indemnité se limite aux frais de réparation ou de reconstruction des biens endommagés.

L'adaptation, aux normes obligatoires, de la partie non endommagée du bâtiment, n'est donc pas couverte par cette garantie.

Si les pouvoirs publics prévoient plusieurs options pour satisfaire à ces normes, nous intervenons sur la base de l'option la moins chère.

Les primes ou subsides que vous pouvez recevoir des pouvoirs publics ou de tout autre organisme et auquel(le)s vous avez droit en vertu de l'adaptation aux normes de construction obligatoires, sont dé-duit(e)s de l'indemnité.

Nous ne remboursons pas ces frais supplémentaires:

- s'il s'agit de normes de construction que vous avez négligé de respecter, alors qu'elles étaient déjà obligatoires au moment du *sinistre* ;

- s'il s'agit de normes de construction que vous devez respecter parce que vous effectuez un travail autre que la réparation ou la reconstruction nécessaire du fait du *sinistre*.

Pour les immeubles à appartements, cette garantie est limitée à 10 % des dommages assurés causés au bâtiment. Pour les appartements assurés individuellement, cette restriction n'est pas appliquée.

## Article 22 Frais du conseil de copropriété ou du syndic

§ 1 – L'assureur indemnise les frais supplémentaires réellement exposés par le conseil de conseil de copropriété et/ou par le syndic à la suite d'un sinistre couvert.

L'assureur limite sa garantie à 10% de l'indemnité due pour le bâtiment en vertu des garanties de base, à l'exclusion de la garantie catastrophes naturelles ainsi que des garanties complémentaires, avec un maximum de 2.000,00€.

## Article 23 Frais de logement provisoire

§ 1 - L'assureur rembourse à l'Assuré ses frais de logement provisoire exposés en bon père de famille lorsqu'à la suite d'un sinistre couvert, le bâtiment assuré est rendu inhabitable, et ce pendant la durée normale d'inhabitabilité du bâtiment.

§ 2 – Pour cette garantie, l'Assureur assure, sans application de la règle de proportionnalité :

- en cas de sinistre d'incendie, de conflit du travail ou d'attentat : 100 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu
- en cas de sinistre de tempête, de grêle, de pression de la glace et de la neige, de dégâts des eaux et de bris de vitrage : 10 % du montant assuré sur les

biens assurés, le bâtiment et son contenu pour chacun de ces sinistres

## Article 24 Chômage immobilier

§ 1 - Pendant la durée normale de reconstruction du bâtiment, l'Assureur indemnise le chômage immobilier de l'immeuble, à savoir :

- soit la privation de jouissance de l'immeuble, estimée à sa valeur locative, en tant que propriétaire ou occupant à titre gratuit ;
- soit la perte de loyer et des charges locatives si le bâtiment était donné en location avant le sinistre ;
- soit la responsabilité contractuelle de l'assuré locataire pour les dégâts précités.

Cette indemnité ne peut pas se cumuler avec la garantie des frais de logement provisoire portant sur la même période et le même logement.

§ 2 – Pour cette garantie, l'Assureur assure, sans application de la règle de proportionnalité :

- en cas de sinistre d'incendie, de conflit du travail ou d'attentat : 100 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu
- en cas de sinistre de tempête, de grêle, de pression de la glace et de la neige, de dégâts des eaux et de bris de vitrage : 10 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu pour chacun de ces sinistres

## Article 25 Frais d'expertise

L'Assureur prend en charge les frais et honoraires d'expert (toutes taxes comprises) réellement exposés par l'Assuré, dans les limites des pourcentages et montants (ABEX 745)

fixés ci-dessous et calculés sur le montant de l'indemnité dû pour le type d'intervention d'assurance réclamée. Les assurances de responsabilité, la TVA et les pertes indirectes ne sont pas prises en compte pour déterminer l'indemnisation.

Montant de l'indemnité	Montants et pourcentage de remboursement
De 0€ à 7.400€	5 %
De 7.401€ à 49.250€	370€ + 3,5 % sur la partie dépassant 7.400€
De 49.251€ à 246.250€	1.800€ + 2 % sur la partie dépassant 49.250€
De 246.251€ à 492.500€	5.450€ + 1,5 % sur la partie dépassant 246.251€
De 492.500€ à 1.477.450€	9.465€ + 0,75 % sur la partie dépassant 492.500€
Au-delà de 1.477.450€	16.850€ + 0,35 % sur la partie dépassant 1.477.450€

## Article 26 Pertes indirectes

En cas d'intervention d'assurance, toutes les indemnités sont augmentées de 10 %, avec un maximum de 30.500,00 € pour dédommager forfaitairement l'Assuré des frais généralement quelconques qu'il a exposés suite au sinistre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette indemnité, les indemnités payées en vertu des garanties :

- responsabilité civile immeuble ;
- responsabilité locative ;
- recours de tiers ;
- recours des locataires et occupants ;
- frais d'expertise ;
- taxes et impôts.

## Article 27 Frais liés dégâts des eaux et aux dégâts causés par des combustibles

Dans le cadre des garanties « dégâts des eaux » et « dégâts causés par des

combustibles », l'Assuré a droit au remboursement des frais réellement payés et liés :

- À la recherche de la canalisation hydraulique ou de chauffage qui est à l'origine du sinistre, lorsque cette canalisation est encastrée ou souterraine ;
- À la réparation ou au remplacement de la canalisation (en ce compris les radiateurs) qui est à l'origine du sinistre ;
- À la remise en état du bâtiment suite aux travaux de réparation ou de remplacement de la canalisation ;
- À la perte d'eau et de combustible consécutive à un sinistre, à concurrence de maximum 5.000,00 € par sinistre.

## Article 28 Frais liés à la garantie « bris et fêlure de vitrage »

Dans le cadre de la garantie « bris et fêlure de vitrage », la couverture est étendue :

- Aux frais nécessaires pour qu'il soit procédé au remplacement des vitrages assurés avec leurs décorations éventuelles d'origine ;
- Aux dégâts causés aux cadres, châssis, soubassements et biens situés à proximité du vitrage endommagé ;

## Article 29 Frais liés à la garantie « électricité »

Dans le cadre de la garantie « action de l'électricité », l'Assuré a droit au remboursement des frais réellement payés et liés :

- À la recherche, dans l'installation électrique, du défaut qui est à l'origine

du sinistre, même en tant que mesure préventive ;

- À la réparation ou au remplacement de la pièce défectueuse qui est à l'origine du sinistre ;

- À la remise en état du bâtiment suite à ces travaux ;

## Article 30 Frais liés à la responsabilité locative

§ 1 - En cas de dommage matériel résultant d'un sinistre couvert dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien du bâtiment, est assurée la responsabilité incombant à l'Assuré, en sa qualité de bailleur vis-à-vis de ses locataires ou en sa qualité de propriétaire vis-à-vis des occupants, sur pied de l'article 1721, al. 2 du Code civil.

Cette garantie s'étend aux frais et au chômage immobilier et commercial subis par les locataires ou occupants et dûment justifiés par eux, dans la limite de 30.500,00 € à titre complémentaire.

Par chômage commercial, il y a lieu d'entendre les frais généraux permanents, augmentés ou diminués du résultat d'exploitation, selon que ce dernier est bénéficiaire ou déficitaire.

§ 2 – Pour cette garantie, l'Assureur assure, sans application de la règle de proportionnalité :

- en cas de sinistre d'incendie, de conflit du travail ou d'attentat : 100 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu

- en cas de sinistre de tempête, de grêle, de pression de la glace et de la neige, de dégâts des eaux et de bris de vitrage : 10 % du montant assuré sur les biens assurés, le bâtiment et son contenu pour chacun de ces sinistres

## Article 31 Responsabilité civile extracon-tractuelle

§ 1 - La garantie accordée en application de l'article 14 des présentes Conditions générales s'étend aux frais et au chômage immobilier et commercial subis par les locataires ou occupants et dûment justifiés par eux, dans la limite de 25.000 EUR à titre complémentaire.

Par chômage commercial, il y a lieu d'entendre les frais généraux permanents, augmentés ou diminués du résultat d'exploitation, selon que ce dernier est bénéficiaire ou déficitaire.

§ 2 – Pour cette garantie, l'Assureur assure, sans application de la règle de proportionnalité, 100 % des montants assurés pour le bâtiment et de contenu, avec un maximum de 619.733,90 €

## LIVRE III EXCLUSIONS

### Article 32 Causes d'exclusion applicables à tous les périls et garanties

Sont toujours exclus pour l'ensemble des garanties, les pertes ou dommages :

1) résultant d'actes collectifs de violence, d'une guerre, déclarée ou non, de troubles civils ou militaires, d'occupation ou de réquisition par une autorité, d'un mouvement populaire ou d'une émeute ;

2) résultant d'un risque nucléaire, de la modification du noyau atomique, de la radioactivité ou de la production de radiations ionisantes, suivies ou non d'incendie ;

3) résultant directement ou indirectement de la présence ou de la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante ;

4) résultant de l'explosion d'explosifs dont la présence à l'intérieur du bâtiment assuré est inhérente à l'activité professionnelle qui y est exercée ;

5) résultant d'une pollution non accidentelle ;

6) dont la cause a été révélée lors d'un précédent sinistre et n'a pas été supprimée alors qu'elle aurait pu l'être ;

7) résultant de l'aggravation d'un dommage causé intentionnellement par l'Assuré ou le bénéficiaire de la garantie ;

8) au bâtiment ou partie de bâtiment assuré dont l'Assuré est propriétaire, qui est délabré, voué à démolition, ou, depuis plus de trois mois, à l'abandon ou inoccupé ;

9) prévisible ;

10) résultant de l'usure progressive des biens assurés ;

11) causés par l'absence de mesure préventive usuelle prise par l'Assuré ou par un manque manifeste d'entretien ou de protection,

12) causés par l'absence de remédiations en temps utile à une erreur de construction ou à un vice de conception ou dont l'Assuré, même sans le savoir, est l'auteur ;

13) causés par l'utilisation de matériaux défectueux ou inappropriés, par le vice propre, le vice caché, l'oxydation lente, ou l'usure ;

14) qui entrent dans le champ d'application de la garantie du fabricant ou du fournisseur, ou de la garantie

décennale des architectes et entrepreneurs ;

15) causés par le brouillard, la sécheresse de l'atmosphère, la pourriture, la moisissure, la fermentation, la vermine, les insectes ou les rongeurs ;

Cette exclusion, de même que celles énumérées aux points 12) à 14) ci-dessus, ne s'appliquent pas si les défauts sur lesquels elles portent sont la conséquence directe d'un sinistre survenu pendant la période de validité du contrat et dans la mesure où l'assuré n'a pas pu constater leur apparition en temps utile pour y remédier.

Ces exclusions ne visent que la partie entachée du vice, et ne s'appliquent pas aux autres parties du risque dont l'endommagement serait la conséquence indirecte de ces défauts exclus.

16) Liés aux supports d'informations et logiciels à des pertes de données ou aux composants électroniques de biens à usage professionnel ;

17) Causés lorsque le bâtiment est en cours de construction, de reconstruction ou de transformation, lorsque cette circonstance a contribué à la survenance du sinistre ou en a aggravé les conséquences ; Sont également exclus les dommages causés aux matériaux de construction destinés à être incorporés au bâtiment et se trouvant à l'extérieur ;

18) Causé au contenu de la copropriété par l'Assuré ou les animaux sous sa garde, ainsi que les dommages causés par l'animal ayant causé le heurt ;

19) Causés aux sanitaires raccordés à l'installation hydraulique, pour les montants des dégâts excédant 3.000,00 €, lorsqu'aucune autre partie du bâtiment n'a été endommagée ;

20) Causé par ou avec la complicité d'un locataire ou d'un occupant, des personnes vivant sous son toit, des membres de sa famille ou de ses hôtes ;

21) Liés aux rayures et écailllements de matières ;

22) Liés aux panneaux opaques en matière plastique, aux vitraux d'arts pour le montant du sinistre excédant 3.000,00 € aux objets en verre, aux verres optiques, aux vitrages lorsqu'ils font l'objet de travaux autre que le nettoyage sans déplacement, à l'opacité des vitrages isolants lorsqu'ils sont sous garantie ou que l'Assuré n'en est pas le propriétaire (pour l'application de la franchise, chaque vitrage qui devient opaque est considéré comme un fait séparé, sauf si l'Assuré démontre que les différents dommages ont été causés par une seule et même cause ;

23) Causés au contenu se trouvant dans les parties privatives ;

24) Ne résultant pas directement d'un choc entre deux corps durs, à l'exception du heurt d'animal ;

## Article 33 Causes d'exclusions particulières

### Article 33.1 Exclusions relatives au péril inondation et débordement et refoulement d'égouts publics

Ne sont pas assurés :

- le contenu des caves entreposé à moins de 10 cm du sol, à l'exception des installations de chauffage, d'électricité et d'eau qui y sont fixés à demeure ;

- tout bâtiment, partie de bâtiment, contenu ou extension au sol construits plus de 18 mois après la publication au Moniteur belge de l'arrêté royal de classement de la zone où est situé le bâtiment parmi les zones à risque.

Cette exclusion n'est toutefois pas applicable aux biens ou parties de bien qui ont été reconstruits ou reconstitués après la survenance d'un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre.

### Article 33.2 Exclusions relatives aux dégâts causés par des combustibles et fuites de réservoirs

Ne sont pas couverts les dommages :

- causés avant la prise d'effet de la garantie ;
- causés par un manquement à la réglementation relative au contrôle des citernes ;
- causés aux citernes qui sont à l'origine du sinistre ;
- non exclusivement causés par le sinistre couvert ;
- causés par un manquement aux mesures de prévention relatives aux dégâts causés par des combustibles.

### Article 33.3 Exclusions relatives à la garantie « bris de machine »

Sont exclus de cette garantie :

- les dommages causés aux biens mobiliers ;
- les dommages causés à des éléments de l'installation soumis par nature à une usure accélérée ou à un remplacement fréquent ;
- les dommages causés par la détérioration progressive ;
- les dommages causés par un vice existant au moment de la conclusion du contrat d'assurance, sauf si l'Assuré démontre que le vice lui était inconnu à ce moment-là ;
- les dommages causés par une malfaçon lors d'une réparation ou par une remise en service prématurée ;
- les dommages dus à un manque d'entretien ;

- la perte de performance, le dérangement mécanique ou le non-fonctionnement.

## **Article 33.4 Exclusions relatives à la garantie « responsabilité civile immeuble »**

Sont exclus de cette garantie :

- les dommages causés aux biens détenus par ou confiés à l'Assuré ou les membres de sa famille vivant sous son toit ;
- les dommages causés par les animaux domestiques ;
- les dommages qui sont couverts par une assurance de responsabilité objective ;
- les dommages causés par le bâtiment en construction, reconstruction ou transformation ;
- les dommages causés par un manquement à la réglementation relative au contrôle des citernes ;
- les amendes judiciaires ou administratives, les frais de poursuite pénale et les transactions conclues avec le Ministère Public

## **Article 33.5 Exclusions relatives à la garantie « Responsabilité civil du Conseil de copropriété et des Commissaires aux comptes »**

Sont exclus de cette garantie :

- les dommages causés ou aggravés par un acte illicite pénalement sanctionné ;
- les dommages qui résultent d'amendes pénales ou fiscales, ainsi que les pénalités conventionnelles dans la mesure où elles dépassent le dommage subi ;
- les dommages qui résultent d'actes excédant la compétence du Conseil de

copropriété et des Commissaires aux comptes ;

- les dommages qui résultent de la gestion financière opérée par les Assurés, en ce compris l'absence de versement ou de restitution de fonds, effets, titres et valeurs mobilières ou immobilière ;
- les dommages causés par une insuffisance ou une absence de sûreté ou d'assurance ;
- les dommages causés par une guerre, une grève, un lock-out, une émeute, un acte de terroriste ou de sabotage ou tous actes de violence d'inspiration collective ;
- les dommages causés par les propriétés nocives de l'amiante ou de fibres d'amiante présent ou dispersé ;
- les dommages dont l'origine est causée, même par succession de faits, par une source de radiation ionisante, des propriétés radioactives, toxiques, explosives ou autres propriétés dangereuses des combustibles nucléaires, produits ou déchets radioactifs.

## **Article 33.6 Exclusion relative à la garantie « action de l'électricité »**

Sont exclus de cette garantie, les dommages causés par l'action de l'électricité et/ou l'action indirecte de la foudre aux équipements électriques et électroniques ou aux installations immobilières par destination, pour le montant du dommage excédant 25.000 EUR.

## **Article 33.7 Exclusions relatives aux garanties « tempête », « grêle » et « pression de la neige ou de la glace »**

§ 1 - Sont exclus de ces garanties les dommages causés :

- à toute construction non entièrement ou non définitivement fermée ou couverte et à son contenu, sans

toutefois englober les dommages causés aux car ports qui sont ancrés dans un socle en béton ou dans des fondations ;

- à toute construction en mauvais état d'entretien, délabrée ou en démolition ;
- à toute construction et à son contenu facile à déplacer ou à démonter ;
- aux bâtiments dont les murs extérieurs sont composés pour plus de 50 % de leur surface totale de tôle, d'aggloméré de ciment et asbeste, de tôle ondulée ou de matériaux légers tels que, notamment, le bois, le plastique, l'aggloméré de bois et matériaux analogues ;
- aux bâtiments dont la toiture est composée pour plus de 20 % de sa surface totale de matériau léger tel que bois, aggloméré, carton bitumé, matériau plastique,... Est considéré comme matériau léger tout matériau dont le poids par m<sup>2</sup> est inférieur à 6 kg ;
- aux serres à usage privé, aux abris de piscine télescopique ainsi qu'à leur contenu, pour les montants excédant 3.500,00 € par serre et/ou abris de piscine télescopique ;
- au contenu situé à l'intérieur du bâtiment assuré lorsque le bâtiment n'a pas été préalablement endommagé par les sinistres visés au présent article ;
- aux biens se trouvant à l'extérieur du bâtiment et n'y étant pas fixés, à l'exception des dommages causés aux meubles de jardin en bois ou en métal et aux barbecues non mobiles, qui demeurent assurés jusqu'à concurrence de 3.500,00 € ;
- aux haies, grilles, barrières, portails ou clôtures pour les dommages excédant 3.500,00 €.

§ 2 – Il faut entendre par :

- « pression de la neige et de la glace » : la pression exercée par un amoncellement de neige ou de glace, ainsi que la chute, le glissement ou le déplacement d'une quantité compacte de neige ou de glace.

- « tempête » : les ouragans ou autres déchaînements de vents, s'ils :
- détruisent, brisent ou endommagent, dans les 10 km du bâtiment assuré, soit des constructions assurables contre ces vents, soit d'autres biens présentant une résistance à ces vents équivalente à celles des biens présentant une résistance à ces vents équivalente à celles des biens assurables ; ou
- atteignent, à la station de l'Institut Royal Météorologique la plus proche, une vitesse de pointe d'au moins 100 km à l'heure.

## Article 33.8 Exclusions relatives à la garantie « dégâts des eaux »

Sont exclus de la cette garantie, les dommages causés :

- par des infiltrations d'eaux souterraines ;
- aux boilers, chaudières et citernes à l'origine du sinistre, sauf pour les dommages dus à des fuites ou des débordements des installations hydrauliques des bâtiments voisins, et contre le responsable desquels l'Assureur se réserve d'intenter un recours ;
- à la toiture et aux revêtements qui en assurent l'étanchéité ;
- par le débordement ou le renversement de récipients non liés à l'installation hydraulique du bâtiment, à l'exception des dommages causés par les aquariums et les matelas d'eau ;
- aux appareils hydrauliques, aux toits, aux cheminées, aux gouttières et tuyaux d'écoulement, aux aquariums, aux matelas d'eaux et aux sprinklers, pour autant qu'ils soient à l'origine du sinistre ;
- par la condensation ou par la porosité des murs extérieurs ;
- lorsque l'Assuré n'a pas fermé le robinet d'arrivée d'eau en cas d'inoccupation pendant plus de trente jours, et n'a pas vidé les installations hydrauliques, sauf si la fermeture et la vidange incombaient à un locataire ou à un tiers ;

- lorsque l'Assuré n'a pas chauffé le bâtiment en période de gel et en hiver ;

Par « installations hydrauliques », il y a lieu d'entendre toutes conduites, tant extérieures qu'intérieures, qui amènent, transportent ou évacuent l'eau, quelle que soit son origine, ainsi que les appareils reliés à ces conduites.

## LIVRE IV DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET CONTRAT D'ASSURANCE

### CHAPITRE I<sup>er</sup> FORMATION ET VIE DU CONTRAT

#### Article 34 Conclusion du contrat

##### Article 34.1. Police pré signée et demande d'assurance

§ 1 - En cas de projet de police pré signé adressé par l'Assureur ou de demande d'assurance émanant du preneur d'assurance, le contrat est formé dès la signature de l'un de ces documents par le preneur d'assurance.

Le projet de police pré signé et la demande d'assurance ne peuvent être utilisés que dans les limites qu'ils stipulent.

La signature de la demande d'assurance par le preneur d'assurance engage celui-ci à conclure le contrat d'assurance établi sur cette base.

§ 2 - Sauf stipulation contraire dans les Conditions particulières, la garantie prend cours le lendemain, à l'heure 0, de la réception par l'Assureur de la police pré signée ou de la demande d'assurance. Cette date est déterminée sur la base du cachet de la poste ou, à défaut, du cachet d'entrée de l'Assureur et est communiquée par l'Assureur au preneur d'assurance.

§ 3 - Sauf pour les contrats d'une durée inférieure à trente jours, le preneur d'assurance et l'Assureur disposent chacun de la faculté de résilier le contrat dans un délai de quatorze jours, à compter de la prise de cours du contrat, en ce qui concerne le preneur d'assurance, et à compter de la réception de la police pré signée ou de la demande d'assurance, en ce qui concerne l'Assureur.

Cette résiliation prend effet immédiatement au moment de sa notification par le preneur d'assurance. Elle devient effective huit jours après sa notification par l'Assureur.

##### Article 34.2 Proposition d'assurance

La proposition d'assurance n'engage ni le candidat preneur d'assurance ni l'Assureur à conclure le contrat. La signature par le candidat preneur d'assurance d'une proposition d'assurance ne fait donc pas courir la couverture.

Toutefois, si dans les trente jours de la réception de la proposition complétée et signée par le candidat preneur d'assurance, l'Assureur ne lui a pas notifié, soit la subordination de l'assurance à une demande d'enquête ou d'expertise préalable, soit le refus d'assurer, il s'oblige à conclure le contrat établi sur base de la proposition d'assurance.

Dans ce cas, la garantie prend rétroactivement effet le lendemain, à l'heure 0, de la réception de la proposition d'assurance par l'Assureur, à moins que les parties s'accordent sur une date postérieure.

## Article 35 Prise de cours de la garantie d'assurance

La garantie du contrat d'assurance prend cours à la date indiquée dans les Conditions particulières, à 0 heure, sous la condition suspensive du paiement de la première prime.

## Article 36 Échéance du contrat et tacite reconduction

Le contrat d'assurance est conclu pour une durée déterminée d'un an à dater de la prise d'effet de la garantie, et prend fin, sauf tacite reconduction, à 24 heures le jour de l'échéance.

Le contrat d'assurance se renouvelle par tacite reconduction par périodes successives d'un an, sauf résiliation par l'une des parties par courrier recommandé adressé à l'autre partie trois mois au moins avant l'échéance du contrat.

## Article 37 Résiliation avant terme du contrat

### Article 37.1 Faculté de résiliation unilatérale octroyée aux deux parties

Chacune des parties a le droit de résilier unilatéralement le contrat d'assurance en cas de survenance d'un des cas suivants :

- après chaque déclaration de sinistre et, au plus tard, un mois après le paiement ou le refus de paiement de l'indemnité.
- en cas de transmission de propriété des biens assurés suite au décès de l'Assuré ;
- en cas de faillite du preneur d'assurance, dans les conditions prévues à l'article 37.4 ;

### Article 37.2 Faculté de résiliation unilatérale octroyée au preneur d'assurance

Le preneur d'assurance a le droit de résilier unilatéralement le contrat d'assurance en cas de survenance d'un des cas suivants :

- en cas de résiliation partielle d'un péril par l'Assureur (le preneur d'assurance a alors le droit de résilier l'intégralité du contrat) ;
- en cas de modification durable du risque ;
- en cas d'augmentation de la prime d'assurance, par lettre recommandée adressée dans les trente jours de l'expédition de l'avis d'augmentation. Dans ce cas, la prise d'effet de la résiliation est fixée dans un délai de 30 jours après sa notification.

### Article 37.3 Faculté de résiliation unilatérale octroyée à l'Assureur

L'Assureur a le droit de résilier unilatéralement le contrat d'assurance en cas de non-paiement de la prime d'assurance, et dans les conditions décrites à l'article 37.4 des présentes Conditions générales.

### Article 37.4 Modalités de résiliation

§ 1 - La résiliation du contrat d'assurance se fait par courrier recommandé, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation au destinataire contre accusé de réception.

§ 2 - Sans préjudice des modalités particulières énumérées ci-dessous, la résiliation ne prend effet qu'un mois à compter du lendemain de la signification ou de la date de l'accusé de réception, ou, dans le cas d'un courrier recommandé, à compter du lendemain du dépôt à la poste.

En cas de résiliation après survenance d'un sinistre, la résiliation ne prend effet qu'au plus tôt trois mois après la date de notification. Elle peut par exception prendre cours un mois après la date de notification lorsque l'Assuré, le preneur d'assurance ou le bénéficiaire ont, avec l'intention de tromper l'Assureur, sciemment manqué à l'une des obligations nées après la survenance du sinistre. Cette exception ne peut être invoquée par l'Assureur que s'il a déposé plainte entre les mains d'un juge d'instruction avec constitution de partie civile contre l'une de ces personnes, ou s'il a directement cité l'une de ces personnes devant les juridictions de fond, sur pied des articles 193, 196, 496 ou 510 à 520 du Code pénal. Si l'Assureur se désiste de son action en cours de procédure ou si l'action publique se clôture par un non-lieu ou un acquittement, l'Assureur est tenu de réparer le dommage résultant de cette résiliation.

En cas de résiliation suite au décès de l'Assuré, la résiliation doit être notifiée au plus tard dans un délai de trois mois et quarante jours suivant le décès ou, lorsque la résiliation intervient à l'initiative de l'Assureur, suivant la connaissance du décès.

En cas de résiliation suite à la faillite de l'Assuré, l'Assureur ne peut résilier le contrat d'assurance qu'au plus tôt trois mois après la déclaration de faillite, tandis que le curateur de la faillite ne peut résilier le contrat que dans les trois mois qui suivent la déclaration de la faillite.

§ 3 - Quelle que soit la cause de la résiliation, les primes payées afférentes à la période postérieure à la date de prise d'effet de la résiliation sont remboursées dans un délai de quinze jours suivant la prise d'effet de la résiliation. En cas de résiliation partielle ou d'une diminution des prestations

d'assurance, le remboursement ne vise que la partie des primes correspondant à cette diminution et dans la mesure de celle-ci.

## Article 38 Transmission de propriété des biens assurés

§ 1 - En cas de transmission des biens assurés par suite du décès de l'Assuré, le contrat d'assurance et toutes les garanties et obligations qu'il comporte sont transmis de plein droit au bénéficiaire et à la charge du nouveau titulaire de l'intérêt assuré. Tant ce dernier que l'Assureur peuvent résilier le contrat selon les modalités précisées à l'article 37.4 des présentes Conditions générales.

§ 2 – Lorsque les biens assurés sont transmis entre vifs, le contrat d'assurance expire de plein droit en ce qui concerne les biens transférés, dans les délais suivants :

- pour les biens meubles, dès que l'Assuré n'en a plus la propriété juridique ;

- pour les biens immeubles, trois mois après la date de passation de l'acte authentique de transfert, à la condition que le contrat d'assurance ne prenne pas fin antérieurement pour une autre cause et que le cessionnaire ne bénéficie pas déjà d'une autre garantie pour les biens assurés.

Jusqu'à l'expiration de cette période, la garantie du cédant est également acquise au cessionnaire à la condition qu'il ne dispose pas déjà d'une autre garantie et qu'il abandonne son recours contre le cédant.

§ 3 – Lorsque les biens assurés sont transmis suite à une fusion par absorption de l'Assuré, le contrat se poursuit de plein droit au profit de la société ou association absorbante, qui

en reprend tous les droits et obligations, sauf si la société ou association absorbante dispose déjà d'un contrat d'assurance en cours.

## CHAPITRE II OBLIGATIONS DE L'ASSURÉ

### SECTION I OBLIGATIONS RELATIVES AU RISQUE ASSURÉ

#### Article 39 Description du risque assuré à la conclusion du contrat

À la souscription du contrat d'assurance, le preneur d'assurance doit déclarer, de manière complète et exacte, les éléments d'appréciation du risque ainsi que tout élément dont il sait ou devrait savoir qu'ils constituent pour l'Assureur des éléments d'appréciation du risque.

Le preneur d'assurance déclare être conscient que l'assurance est contractée et la prime est fixée sur la base de ces déclarations.

Le preneur d'assurance doit également déclarer

- toutes les assurances ayant le même objet et qui ont été souscrites sur les mêmes biens ;
- les éventuels refus, résiliations ou réduction de garantie qui seraient intervenus pour les mêmes périls et sur les mêmes biens ;
- les renonciations éventuelles à tous recours contre les responsables ou garants.

#### Article 40 Aggravation du risque assuré en cours de contrat

§ 1 - En cours de contrat, le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer toute circonstance nouvelle ou modification de circonstances de nature

à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de ou d'un des événement(s) assuré(s).

§ 2 – Si, en cours de contrat, le risque s'est aggravé de telle sorte que l'Assureur n'aurait consenti l'assurance qu'à d'autres conditions si cette aggravation avait existé au moment de la souscription du contrat, l'Assureur doit, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation, proposer la modification du contrat avec effet rétroactif au jour de l'aggravation.

Si la proposition de modification du contrat d'assurance est refusée par le preneur d'assurance ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'Assureur peut résilier le contrat dans les quinze jours suivant l'expiration du délai précité.

Si l'Assureur n'a pas résilié le contrat ni proposé sa modification dans les délais indiqués ci-dessus, il ne peut plus se prévaloir à l'avenir de l'aggravation du risque.

§ 3 – Si, en cours de contrat, le risque s'est aggravé de telle sorte que l'Assureur peut démontrer qu'il n'aurait au aucun cas assuré le risque aggravé, l'Assureur peut résilier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation.

Si l'Assureur n'a pas résilié le contrat dans le délai indiqué ci-dessus, il ne peut plus se prévaloir à l'avenir de l'aggravation du risque.

§ 4 – Dans les cas énumérés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, si un sinistre survient avant que la modification du contrat ou la résiliation

ait pris effet et si le preneur d'assurance a rempli son obligation de déclaration de l'aggravation du risque visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'Assureur est tenu d'effectuer la prestation convenue.

Si un sinistre survient et que le preneur d'assurance n'a pas rempli l'obligation visée au paragraphe 1<sup>er</sup> :

- lorsque le défaut de déclaration ne peut être reproché au preneur d'assurance, l'Assureur est tenu d'effectuer la prestation convenue ;
- lorsque le défaut de déclaration peut être reproché au preneur d'assurance, l'Assureur n'est tenu d'effectuer sa prestation que selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer si l'aggravation avait été prise en considération. Toutefois, si l'Assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé, sa prestation en cas de sinistre est limitée au remboursement de la totalité des primes payées, sans préjudice de l'article 41 si le défaut de déclaration est intentionnel.

### **Article 41 Omission ou inexactitude intentionnelle de la déclaration du risque**

Si le preneur omet intentionnellement de déclarer le risque ou son aggravation, ou s'il fait sciemment une déclaration inexacte du risque ou de son aggravation, dans l'intention d'induire l'Assureur en erreur, l'Assureur peut refuser sa garantie. Les primes échues jusqu'au moment où l'Assureur a eu connaissance de la fraude lui sont dues à titre de dommages et intérêts.

### **Article 42 Diminution du risque assuré en cours de contrat**

Lorsque, en cours de contrat, le risque de survenance de ou des événement(s) assuré(s) a diminué de façon sensible

et durable au point que, si la diminution avait existé au moment de la souscription, l'Assureur aurait consenti l'assurance à d'autres conditions, celui-ci est tenu d'accorder une diminution de la prime à due concurrence à partir du jour où il a eu connaissance de la diminution du risque.

Si les parties contractantes ne parviennent pas à un accord sur la prime nouvelle dans un délai d'un mois à compter de la demande de diminution formée par le preneur d'assurance, celui-ci peut résilier le contrat.

## **SECTION II OBLIGATIONS RELATIVES AUX MONTANTS À ASSURER**

### **Article 43 Montants à assurer**

À l'exception de l'assurance de responsabilité contenue dans le contrat d'assurance, les montants à assurer sont déterminés par le preneur d'assurance, sous sa propre responsabilité.

Ces montants comprennent toutes les taxes non récupérables.

Ils sont estimés sur la base des critères suivants :

➤ Bâtiment (lorsque l'Assuré en est le propriétaire) : en Valeur à neuf de reconstruction (y compris de la quotité des parties communes dont l'Assuré est propriétaire, lorsque l'assurance ne couvre qu'une partie du bâtiment)

➤ Contenu : en Valeur à neuf de remplacement, à l'exception

- Du mobilier confié à l'Assuré : en Valeur réelle ;
- Du linge et des effets d'habillement : en Valeur réelle ;

- Des véhicules non-automoteurs et du matériel informatique : en Valeur réelle, sans dépasser le prix de remplacement de biens neufs de performance comparable ;

- Les documents, plans et modèles, bandes magnétiques et autres supports informatiques : en Valeur de reconstitution matérielle, à l'exclusion des frais de recherche et d'étude ;

### **Article 44 Modification des montants à assurer en cours de contrat**

Le preneur d'assurance peut à tout moment demander que les montants assurés soient modifiés pour les mettre en concordance avec la valeur des biens assurés fixée à l'article 43 des présentes Conditions générales.

## **SECTION III PAIEMENT DE LA PRIME D'ASSURANCE**

### **Article 45 Paiement de la prime**

La prime d'assurance mentionnée aux Conditions particulières, augmentée de tous impôts, taxes ou cotisations à charge du preneur d'assurance, est payable sur présentation de la quittance ou à la réception de l'avis d'échéance.

Ces montants sont quérables et indivisibles.

Lorsqu'il n'est pas fait directement à l'Assureur, le paiement de la prime au producteur d'assurance est libératoire lorsque ce dernier est porteur de la quittance, ou lorsqu'il est intervenu à la conclusion ou lors de l'exécution du contrat.

En cas de pluralité de preneurs d'assurance, ils sont tenus de manière solidaire et indivisible.

## Article 46 Conséquence en cas de non-paiement

§ 1 - Le défaut de paiement de la prime à l'échéance peut donner lieu à la suspension de la garantie ou à la résiliation du contrat d'assurance.

Préalablement, l'Assureur doit mettre le preneur en demeure de payer, soit par exploit d'huissier, soit par courrier recommandé à la poste. Cette mise en demeure comporte sommation de payer la prime dans un délai de quinze jours à compter du lendemain de la signification de l'exploit ou du dépôt du courrier recommandé.

§ 2 - La suspension ou la résiliation ne prennent effet qu'à partir du lendemain de l'expiration du délai de quinze jours prévu au paragraphe précédent.

§ 3 - Si la garantie a été suspendue, le paiement par le preneur d'assurance des primes échues met fin à cette suspension.

La suspension de la garantie ne porte pas atteinte au droit de l'Assureur de réclamer les primes afférentes à deux années consécutives venant ultérieurement à échéance à condition que le preneur d'assurance ait été mis en demeure conformément au paragraphe 1er ci-dessus.

En cas de non-paiement dans les délais, le dossier pourra être transféré à un tiers spécialisé, mandaté pour récupérer les montants dus, augmentés des frais de mise en demeure et d'encaissement de 125,00 € et d'une indemnité forfaitaire de 10% du montant dû.

§ 4 – Si l'Assurance s'en est réservé la faculté dans la mise en demeure suspendant la garantie, il peut

également résilier le contrat d'assurance.

La résiliation prend alors effet à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter du premier jour de la suspension.

Si l'Assureur n'a pas notifié la résiliation du contrat dans la même mise en demeure que celle ouvrant la suspension, la résiliation ne peut intervenir que moyennant une nouvelle mise en demeure faite conformément au paragraphe 1<sup>er</sup> ci-dessus.

## SECTION IV OBLIGATIONS DE PREVENTION ET D'ATTENUATION

### Article 47 Obligation de prévention du sinistre

L'Assuré est invité à prendre toute mesure habituelle et raisonnable afin de prévenir la survenance d'un sinistre.

Il a l'obligation de mettre en place et de maintenir les mesures de prévention de sinistre qui lui sont imposées par la police d'assurance, tant en ce qui concerne l'état matériel des biens assurés que le dispositif de protection de ceux-ci. En cas de manquement à cette obligation, les dommages encourus ne sont pas couverts.

### Article 48 Obligation de déclaration du sinistre

§ 1 - En cas de survenance d'un sinistre, le preneur d'assurance ou, le cas échéant, l'Assuré, doivent déclarer le sinistre dans les huit jours de leur connaissance de sa survenance, en précisant, dans la mesure du possible, ses circonstances connues ou présumées, ses causes, l'étendue des dégâts, ainsi que l'identité des témoins et/ou victimes éventuels.

Le délai de déclaration est ramené à 24 heures en ce qui concerne les sinistres de vol et les dommages aux animaux.

§ 2 – Le preneur d'assurance ou, le cas échéant, l'Assuré, doivent adresser le plus rapidement possible après sa survenance, et en tout état de cause dans les 45 jours, un état estimatif certifié sincère des dommages et de la valeur des biens assurés avec indication de l'identité des propriétaires autres que l'Assuré, ainsi que les frais de sauvetage des biens assurés.

### Article 49 Obligation de prévention et d'atténuation des conséquences du sinistre

§ 1 - En cas de survenance d'un sinistre, l'Assuré doit prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir et atténuer les conséquences du sinistre, et ce sans préjudice des mesures particulières décrites ci-dessous.

§ 2 – En cas de vol, de tentative de vol, d'une dégradation immobilière ou d'un acte de vandalisme ou de malveillance, l'Assuré doit prendre toutes les mesures pour, selon le cas, retrouver les objets, déclarer le vol et déposer plainte auprès des autorités compétentes dès la constatation du sinistre.

§ 3 – En cas de sinistre mettant en cause une des responsabilités faisant l'objet d'une garantie en vertu du contrat d'assurance, l'Assuré assume les obligations suivantes :

- Transmettre à l'Assurance toute citation ou assignation ainsi que tous les actes judiciaires ou extrajudiciaires, et ce dans les 72 heures de leur remise ou signification ;
- Comparaitre aux audiences et accomplir les actes de procédure

demandés par l'Assureur. En cas de divergence d'intérêts entre l'Assureur et l'Assuré, ce dernier conserve seul l'initiative des négociations avec le tiers et la conduite du procès civil dans la mesure où ses propres intérêts sont en jeu. Lorsque les intérêts de l'Assureur et de l'Assuré sont communs, l'Assureur se réserve direction de la négociation et du procès civil. L'Assureur se réserve la faculté de suivre le procès pénal ;

- S'abstenir de toute reconnaissance de responsabilité, transaction, fixation du dommage, promesse d'indemnisation et de tout paiement. À cet égard, il est précisé que le fait de porter les premiers secours et la reconnaissance de la matérialité des faits ne constituent pas une reconnaissance de responsabilité ;

**§ 4** – En cas de dommage aux biens assurés, l'Assuré ne peut pas délaisser ces biens.

L'Assureur peut, à son choix, reprendre, remplacer ou faire réparer les biens sinistrés.

**§ 5** – En cas de sinistre résultant d'attentats ou de conflits du travail, l'Assuré doit accomplir dans les plus brefs délais toutes démarches auprès des autorités compétentes en vue de l'indemnisation des dommages causés aux biens assurés.

Le bénéficiaire de l'assurance s'engage à rétrocéder à l'Assureur l'indemnisation des dommages causés aux biens assurés qui lui est versée par les autorités, dans la mesure où elle fait double emploi avec l'indemnité octroyée pour le même dommage en exécution du contrat d'assurance.

## **Article 50 Collaboration au règlement du sinistre et contrôle du respect des obligations de l'Assuré**

**§ 1** – Dès qu'un sinistre survient, les dégâts doivent être évalués même s'il apparaît ultérieurement que le sinistre n'est pas couvert.

L'Assuré est tenu de permettre l'accès dans le bien assuré aux experts et inspecteurs chargés par l'Assureur d'examiner les mesures de prévention prises en application des articles 47 et 49 des présentes Conditions générales, ainsi que les causes et conséquences du sinistre.

L'Assuré doit faciliter leurs constatations, fournir sans retard à l'Assureur tous renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites pour déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre.

L'Assuré doit transmettre sans délai à l'Assureur, ou, le cas échéant, l'autoriser à se procurer, tous documents utiles et renseignements nécessaires à la bonne gestion du dossier.

L'Assuré doit veiller à rassembler dès la survenance du sinistre toutes les pièces justificatives des dégâts et de leur évaluation.

**§ 2** - L'Assuré ne peut, de son propre chef, apporter sans nécessité aux biens sinistrés des modifications de nature à rendre impossible ou plus difficile la détermination des causes du sinistre ou l'estimation du dommage.

## **Article 51 Sanction du non-respect des obligations de déclaration, de prévention et d'atténuation**

En cas de manquement aux obligations des articles 47 à 49 des présentes Conditions générales, l'Assureur peut prétendre à la réduction ou au

remboursement de l'indemnité à concurrence du préjudice qu'il subit.

Si l'Assuré a agi avec une intention frauduleuse, l'Assureur peut décliner sa couverture et résilier la police d'assurance, avec effet immédiat dès notification de la résiliation.

## CHAPITRE III INDEMNISATION EN CAS DE SINISTRE

### **Article 52 Sinistre intentionnel**

L'Assureur n'est jamais tenu de fournir sa garantie à l'égard de quiconque ayant causé intentionnellement le sinistre.

### **Article 53 Evaluation des dommages causés aux biens sinistrés**

**§ 1** - L'évaluation des biens sinistrés est réalisée sur la base des montants assurés tels que définis à l'article 43 des présentes Conditions générales, sous les conditions suivantes :

➤ **Bâtiment** : l'évaluation se réalise sur base de sa Valeur à neuf, sous déduction de la part de vétusté excédant 30 % de cette valeur. En cas d'intervention en exécution de la garantie « catastrophes naturelles », l'entièreté de la vétusté est déduite de la valeur du bâtiment lorsque cette vétusté dépasse 30 % de la Valeur à neuf.

Si le bâtiment n'est pas reconstruit, reconstitué ou remplacé, l'indemnité correspondra à 80 % de la Valeur à neuf du bâtiment, après déduction de la vétusté.

➤ **Contenu** :

- Dégâts causés aux appareils électriques, électroniques et domotiques (dans le cadre d'une intervention sur la base de la garantie « action de l'électricité ») : si l'appareil est techniquement réparable, l'Assureur prend en charge les frais de réparation dûment attestés par une facture, avec un maximum s'élevant à la Valeur à neuf d'un appareil neuf de performance comparable. Dans le cas contraire, l'Assureur indemnise en Valeur à neuf, sans que celle-ci ne puisse dépasser la valeur d'un appareil neuf de performance comparable ;

- Les Valeurs et les animaux : à la Valeur du jour (sans tenir compte, en ce qui concerne les animaux, de leur valeur de concours ou de compétition) ;

- Les meubles d'époque, les objets d'art ou de collection, les bijoux et plus généralement les objets rares et précieux : en Valeur de remplacement ou en valeur agréée expressément convenue entre les parties dans les Conditions particulières de la police d'assurance ;

- Les marchandises : à leur prix de revient ;

- Les documents, plans et modèles, bandes magnétiques et autres supports informatiques : à leur Valeur de reconstitution matérielle, à l'exclusion des frais de recherche et d'étude ;

- Les plantations : à concurrence du coût de leur remplacement par des plantes de même nature d'un an d'âge.

**§ 2** – Dans le cadre du contrat d'assurance, il faut entendre par :

- Prix de revient : le prix que l'Assuré devrait exposer pour remplacer le bien dans l'état où il se trouvait ;

- Valeur à neuf : le prix coûtant de la reconstruction à neuf d'un bâtiment, en ce compris les honoraires d'architecte,

ou de la reconstitution à neuf du mobilier ;

- Valeur de remplacement : le montant nécessaire pour acheter un bien équivalent, ainsi que la valeur du jour ;

- Valeur du jour : la valeur de bourse, de marché ou de remplacement ;

- Valeur réelle : la valeur à neuf après déduction de la vétusté ;

- Valeur commerciale : le prix d'un bien que l'Assuré pourrait normalement obtenir s'il le mettait en vente sur le marché national ;

- Vétusté : la dépréciation d'un bien par l'effet de son âge, de son usage ou de la fréquence et de la qualité de son entretien

## Article 54 Modalités d'évaluation

**§ 1** - Après survenance d'un sinistre, les dégâts sont évalués de commun accord entre les parties à leur valeur au jour du sinistre, et en tenant compte des modalités particulières des garanties.

**§ 2** - À défaut d'accord, les dégâts sont évalués de commun accord entre deux experts, l'un mandaté par l'Assureur, et l'autre par l'Assuré.

En cas de désaccord entre les experts des parties, ils désignent un troisième expert. Les trois experts statuent à la majorité ou, à défaut, l'avis du troisième expert prévaut. Les experts sont dispensés de toute formalité judiciaire.

**§ 3** - À défaut pour l'une des parties de désigner un expert, ou pour les experts mandatés par les parties de désigner un troisième expert, la désignation est faite par le Président du Tribunal de première instance du domicile de l'Assuré, à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert qui ne remplit pas sa mission peut être remplacé par un expert nommé selon les mêmes modalités.

**§ 4** – L'Assurance prend en charge les frais et honoraires de son expert, ainsi que, dans les limites du contrat d'assurance, ceux de l'expert désigné par l'Assuré.

Les frais et honoraires du troisième expert sont partagés par moitié.

## Article 55 Détermination de l'indemnité

### Article 55.1 Réversibilité des montants assurés excédents

Si le contrat d'assurance mentionne des montants assurés distincts et que, parmi les biens appartenant à un même ensemble et situés dans un même lieu, certains montants excèdent, au jour du sinistre, ceux qui résultent des modalités d'évaluation prévue à l'article 43 des présentes Conditions générales, l'excédent sera réparti entre les montants relatifs aux biens insuffisamment assurés, sinistrés ou non, et ce au prorata de l'insuffisance des montants et proportionnellement aux taux des primes.

### Article 55.2 Règle proportionnelle en cas d'insuffisance des montants assurés

**§ 1** - Si la valeur des biens sinistrés excède le montant assuré de ces biens, l'Assureur n'est tenu de fournir sa prestation que dans le rapport de ce montant effectivement assuré à la valeur réelle des biens sinistrés telle qu'elle aurait dû être assurée.

La règle proportionnelle n'est toutefois d'application que si les montants assurés représentent moins de 90 % de la valeur qui aurait dû être assurée.

**§ 2** – La règle proportionnelle ne s'applique pas aux garanties de recours, de chômage immobilier, aux frais prévus dans le cadre des garanties complémentaires, aux assurances au premier risque absolu et aux assurances en valeur agréée.

Elle n'est pas non plus applicable à la responsabilité civile immeuble.

### **§ 3 – Non-application de la règle proportionnelle**

Nous n'appliquons pas la règle proportionnelle lorsque les capitaux couverts ont été vérifiés et validés par une expertise ou évaluation préalable réalisé par nos soins.

Dans ces deux cas, aucune limite d'indemnisation n'est applicable aux bâtiments. Le montant éventuellement mentionné dans les conditions particulières l'est uniquement à titre informatif, puisque nous indemnisons également les dommages qui excèdent ce montant.

### **Article 55.3 Déduction de la franchise**

Une franchise de 243,66 € (Indice 235,12 – base 1981) par sinistre est déduite de l'indemnité d'assurance.

En cas de sinistre lié à un tremblement de terre ou à un glissement ou affaissement de terrain, la franchise est portée à 1.434,23 € (Indice 235,12 – base 1981) par sinistre.

En cas de sinistre lié à un bris de machines, une franchise correspondant à 10 % de l'indemnité est appliquée, après déduction de la vétusté, avec un minimum de 500 EUR et un maximum de 5.000,00 € (Indice 235,12 – base 1981)

Ces franchises sont indexées comme indiqué à l'article 60 des présentes Conditions générales.

### **Article 55.4 Pluralité d'assurances**

**§ 1** - En cas de pluralité d'assurances couvrant les mêmes biens et ayant le même objet, la charge du sinistre est répartie entre co-assureurs conformément à la loi.

En cas de pluralité d'assurances de chose, toutes les assurances successives sont censées être souscrites simultanément pour les besoins de l'indemnisation. L'indemnité est répartie dans la proportion des montants assurés pour chacune des assurances, excepté en cas d'assurance souscrite antérieurement « au premier risque » ou selon une formule similaire. Dans ce cas, l'Assureur intervient à titre conservatoire.

**§ 2** - Si le contrat d'assurance souscrit auprès d'un co-assureur est résilié en faveur de l'Assureur, l'Assureur interviendra également pour les dommages non-assurés par le co-assureur dans le sinistre survenu avant la résiliation, dans les limites des engagements de l'Assureur à dater de cette échéance.

### **Article 55.5 Majoration de l'indemnité**

Si l'indexation de l'indemnité est prévue au contrat, l'indemnité sera majorée en fonction de l'augmentation de l'indice du coût de la reconstruction au cours des travaux, sans que l'indemnité ainsi majorée ne puisse dépasser 120 % de l'indemnité initialement fixée, ni excéder le coût total de la reconstruction.

### **Article 56 Moment de paiement de l'indemnité**

**§ 1** – Sous réserve des dispositions spécifiques précisées ci-dessous, l'indemnité est payée intégralement dans les trente jours qui suivent la date de clôture de l'expertise ou, à défaut, la date de fixation du montant du dommage.

**§ 2** – En cas de reconstruction, de reconstitution ou de remplacement des biens sinistrés, si l'indemnisation a lieu à la Valeur à neuf, l'indemnité est payée selon les modalités suivantes :

- Une première tranche de 80 % de la Valeur à neuf, sous déduction de la part de vétusté excédant 30 %, est payée dans les trente jours qui suivent la date de clôture de l'expertise ou, à défaut, la date de fixation du montant du dommage ;
- Le solde de l'indemnité est payé, après épuisement de la première tranche, au fur et à mesure de l'avancement de la reconstruction ou de la reconstitution, ou, en cas de remplacement, à la passation de l'acte authentique d'acquisition du bien de remplacement, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment.

**§ 3** – Après la survenance du sinistre, les parties peuvent convenir d'un autre mode de répartition du paiement des tranches de l'indemnité.

**§ 4** – Si l'Assuré reste en défaut, à la clôture de l'expertise, d'exécuter toutes les obligations mises à sa charge par le contrat d'assurance, les délais prévus aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne commencent à courir qu'à partir du lendemain du jour où ces obligations sont exécutées.

Tel sera notamment le cas en présence d'un sinistre résultant d'un attentat ou d'un conflit du travail, lorsque l'Assuré reste en défaut de démontrer qu'il a

effectué dans les plus brefs délais toutes les démarches auprès des autorités compétentes en vue d'obtenir l'indemnisation des dommages causés aux biens assurés.

**§ 5** – En cas de vol ou lorsque l'Assureur peut faire valoir des présomptions que le sinistre a peut-être été causé par un acte intentionnel de l'Assuré ou du bénéficiaire de l'assurance, l'Assureur peut se réserver le droit de lever le dossier répressif préalablement à toute indemnisation.

L'Assureur doit adresser la demande de copie ou de consultation au plus tard dans les trente jours de la clôture de l'expertise.

Le paiement de l'indemnité doit intervenir dans les trente jours de la connaissance par l'Assureur des conclusions du dossier répressif, sauf si l'Assuré ou le bénéficiaire qui réclame l'indemnité est poursuivi pénalement.

**§ 6** – Si le montant de l'indemnité ou les responsabilités assurées sont contestées, le paiement de l'éventuelle indemnité intervient dans les trente jours qui suivent la clôture définitive de ces contestations.

## Article 57 Contestation du montant de l'indemnité

**§ 1** - En cas de contestation du montant de l'indemnité, chaque partie désigne un expert, ces deux experts fixant le montant de l'indemnité de commun accord.

À défaut d'accord, les deux experts désignent de commun accord un troisième expert. Les trois experts statuent à la majorité pour prendre la décision définitive quant au montant de l'indemnité.

La clôture de l'expertise ou la fixation du montant de l'indemnisation doivent intervenir dans un délai de nonante jours suivant la date à laquelle l'Assuré a été informé de la désignation de son expert.

**§ 2** - À défaut pour l'une des parties de désigner un expert, ou pour les experts mandatés par les parties de désigner un troisième expert, la désignation est faite par le Président du Tribunal de première instance du siège social de l'Assurance, à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert qui ne remplit pas sa mission peut être remplacé par un expert nommé selon les mêmes modalités.

**§ 3** – L'Assurance prend en charge les frais et honoraires de son expert.

Elle avance les coûts et honoraires de l'expert de l'Assuré et, le cas échéant, du troisième expert. Ces coûts sont définitivement supportés par la partie à laquelle il n'est pas donné raison.

**§ 4** – L'expertise est conservatoire des droits des parties et ne porte pas atteinte aux droits et exceptions que l'Assureur pourrait invoquer contre l'Assuré.

## Article 58 Bénéficiaire de l'indemnité

**§ 1** – A l'exception du paragraphe 2 ci-dessous, l'indemnité d'assurance est payée à l'Assuré.

L'indemnité allouée en application d'une assurance pour compte ou au profit de tiers est également versée à l'Assuré, sous la même exception, à charge pour l'Assuré d'effectuer le

paiement au tiers sous sa propre responsabilité. Le tiers ne dispose d'aucun recours à cet égard contre l'Assureur. L'Assureur a le droit de demander l'autorisation de recevoir délivrée par le tiers ou la preuve du paiement au tiers. Sont opposables au tiers toutes les nullités, exceptions, réductions, suspensions ou déchéances opposables à l'Assuré.

**§ 2** – L'indemnité d'assurance est directement payée à la personne lésée lorsque cette dernière dispose d'un droit propre contre l'Assureur.

**§ 3** – En cas d'indemnité afférente à un bâtiment, et à moins qu'il ne soit complètement reconstruit, l'Assuré doit démontrer l'absence de créance hypothécaire ou de privilège avant de percevoir l'indemnité.

S'il est dans l'impossibilité de le faire, il doit fournir à l'Assureur une autorisation de recevoir délivrée par ses créanciers hypothécaire et privilégiés.

## Article 59 Subrogation

**§ 1** - L'Assuré subroge l'Assureur dans tous les droits, actions et recours dont il dispose.

**§ 2** - Sauf en cas de vol ou de malveillance, l'Assureur renonce toutefois à tout recours qu'il pourrait exercer contre :

- Les membres de la famille de l'Assuré vivant sous son toit ainsi que ses hôtes ;
- Les membres du personnel de l'Assuré et ses mandataires sociaux. S'ils sont logés, la renonciation s'étend aux membres de leur famille vivant avec eux et à leurs hôtes ;
- Les régies à l'égard desquelles et dans la mesure où l'Assuré a dû abandonner son recours, et notamment les fournisseurs de courant électrique et

de gaz distribué par canalisation, pour autant qu'ils n'aient pas fait garantir leur responsabilité par un contrat spécial ;

- Les copropriétaires, tant collectivement qu'individuellement, ainsi que les personnes à leur service ;
- les locataires et tous les autres occupants du bien assuré, à quelque titre que ce soit, ainsi que les personnes à leur service, à condition que l'abandon du recours soit mentionné dans leurs baux respectifs ;
- toute personne logée gratuitement sous le toit de l'assuré, qu'elle soit à son service ou invitée par lui ;
- le syndic, le conseil de copropriété et l'association des copropriétaires ;

Toute renonciation de l'Assureur à un recours n'a d'effet que dans le cas et dans la mesure où le responsable n'est pas garanti par une assurance couvrant sa responsabilité au jour du sinistre.

**§ 3** – Les garanties de la police bénéficient aux personnes et sociétés en faveur desquelles un abandon de recours est prévu dans la police, prises tant individuellement que collectivement.

**§ 4** – La subrogation ne peut pas porter atteinte aux intérêts de l'Assuré ou du bénéficiaire qui n'auraient été que partiellement indemnisés. Dans ce cas, ils peuvent exercer leurs droits, pour ce qui reste dû, par préférence à l'Assureur.

## CHAPITRE IV INDEXATION

### Article 60 Indexations facultatives

**§ 1** - Si les parties en sont convenues, les montants assurés et les primes d'assurance sont automatiquement adaptés à l'échéance annuelle de la prime selon le rapport existant entre :

- D'une part, le plus récent indice du coût de la construction établi

semestriellement par l'Association Belge des Experts (l'ABEX) ; et

- D'autre part, l'indice de souscription indiqué dans les Conditions particulières d'assurance.

**§ 2** - Si les parties en sont convenues, les limites d'indemnité sont automatiquement adaptées à l'échéance annuelle de la prime selon le rapport existant entre :

- D'une part, le plus récent indice du coût de la construction établi semestriellement par l'Association Belge des Experts (l'ABEX) ; et
- D'autre part, l'indice ABEX 745 (janvier 2015).

**§ 3** - La franchise, la garantie complémentaire « recours des tiers » et la garantie « responsabilité civile immeuble » sont liées à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de décembre 1983, soit 119,64 (base 1981 = 100).

**§ 4** – La limite maximum de la garantie complémentaire « frais de sauvetage » est liée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de novembre 1992, soit 113,77 (base 1981 = 100)

**§ 5** – Dans tous les cas énumérés aux paragraphes 1 à 2 ci-dessus, en cas de sinistre, le plus récent indice établi avant le sinistre est substitué à l'indice pris en considération pour la dernière prime échue, si le premier est supérieur au second.

### Article 61 Indexation obligatoire

Lorsque la règle proportionnelle est abrogée, l'indexation est obligatoire.

## CHAPITRE V DIVERS

### Article 62 Droit applicable

Le présent contrat est régi et interprété par la loi belge.

### Article 63 Adresse de notification

Toute notification à l'Assuré est considérée comme valablement faite à son domicile tel qu'il est indiqué dans le contrat d'assurance, à moins qu'un changement de domicile n'ait été notifié par écrit à l'Assureur.

### Article 64 Prescription

Le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans.

Ce délai court à partir du jour de l'événement qui donne ouverture à l'action. Toutefois, lorsque celui à qui appartient l'action prouve qu'il n'a eu connaissance de cet événement qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder cinq ans à dater de l'événement, le cas de fraude excepté.

### Article 65 Traitement des données à caractère personnel

Conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, l'Assureur communique les informations suivantes :

Le responsable du traitement des données à caractère personnel de l'Assuré est FIDEA SA, Delacensierstraat 1 à 2018 ANTWERPEN et Five Insurance

Company S.A., Chaussée de Marche  
486 à 5101 NAMUR.

Ces données sont collectées afin de pouvoir établir, gérer et exécuter le contrat d'assurance.

Toute personne justifiant de son identité a le droit d'obtenir communication des données détenues à son sujet, en adressant une demande écrite, datée et signée à FIDEA SA, Delacensierstraat 1 à 2018 ANTWERPEN ou à FIVE INSURANCE COMPANY SA, Chaussée de Marche 486 à 5101 NAMUR.

Elle peut également consulter le registre public des traitements automatisés des données à caractère personnel tenu auprès de la Commission de la protection de la vie privée : Rue de la Presse, 35, 1000 Bruxelles, tel : +32 (0)2 274 48 00, [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be)).

## Article 66 Plaintes

Toute plainte ou réclamation concernant le contrat d'assurance ou son exécution peut être adressée à FIDEA SA, Delacensierstraat 1 à 2018 ANTWERPEN – Numéro d'entreprise 0406.006.069 - Tel : +32(0)3 203 85 85 – Fax : +32(0)3 203 86 55

Ces plaintes peuvent également être adressée au service de l'ombudsman des assurances (square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles, fax : +32 (0)2 547 59 75, [info@ombudsman.as](mailto:info@ombudsman.as)).

## Références

**Conditions générales Cover4You  
BUILDING Version 04/2019**