



*Rue Royale 144-146  
1000 Bruxelles*

## Une police « tous risques sauf » c'est quoi ?

- Le principe fondamental d'une police « tous risques sauf » est que **tout ce qui n'est pas exclu est couvert**.
- Une **couverture classique** propose un ensemble de périls pour lesquels la couverture est acquise, au travers d'une **liste limitative**. Ces périls étant nommés au contrat ou dans les conditions générales, il appartient au courtier et/ou au client de s'assurer que l'éventuel péril qui surviendrait est bel et bien couvert au travers de cette liste. Une conséquence de cette approche est que c'est donc au **courtier et/ou au client de prouver que la cause d'un sinistre est bien « nommément » couverte**.
- Le principe « tout sauf » est donc sensiblement plus large et **il suffit de s'en tenir aux exclusions pour, clairement et sans ambiguïté, déterminer ce qui est couvert** et, ceci étant acquis, de prendre en compte les différentes limites d'interventions définies dans les conditions générales et/ou particulières du contrat.
- Ceci se répercute également au niveau de la charge de la preuve puisque dans ce type de produit, **c'est à l'assureur de prouver que la cause d'un sinistre est exclue** du contrat s'il estime qu'il ne doit pas couvrir le dommage survenu.
- Notons encore que de nombreux assureurs utilisent la dénomination « Tous Risques » de façon quelque peu abusive alors que leurs conditions générales citent expressément des périls énumérés.

## La police "FIRST OF IBIS"

- Une police spécifique pour les biens immobiliers et mobiliers de standing (ces biens doivent répondre à des critères de qualité).
- Garanties étendues au jardin et à la piscine.
- Couverture de mobilier de valeur, collections et objets précieux.
- Une solution sur mesure
- Des garanties très étendues. (voir verso)

## Garanties FIRST OF IBIS : résumé des conditions générales

Cet argumentaire commercial n'engage pas Ibis et seules les conditions générales ont une valeur contractuelle.

- Une formulation **Tous Risques Sauf**.
- Une **large définition de l'immeuble** assuré incluant les annexes, dépendances séparées ou non ainsi que les trottoirs, piscines, signalisations, cours et clôtures .
- Garanties spécifiques pour le jardin et son contenu, même si le bâtiment n'a pas été sinistré.
- Une couverture des frais d'assainissement ou de prévention de pollution des sols et nappes aquifères avec un maximum de 40.000 € suite à un sinistre couvert
- Une couverture du bris des installations techniques pour autant qu'il y ait des contrats d'entretien annuels (par exemple chauffage, ascenseur, ...).
- Une couverture du vandalisme et des actes de malveillance (limitée à un maximum de 30.000 € (\*) **y compris les graffitis et tags avec un maximum de 10.000 € (\*) par sinistre**.
- Les frais de remplacement des **clefs et serrures** (avec un maximum de 10.000 € (\*)) suite à vol, tentative de vol, ou perte de clefs et sans franchise.
- Une couverture des **dégradations immobilières** suite à un vol ou une tentative de vol.
- Une couverture **tempête sans limite de vitesse du vent**.
- Une couverture des **pertes indirectes** à concurrence de 5% (avec un maximum de 50.000 €) sans surprime.
- La couverture de la RC immeuble et ascenseurs ainsi que de la RC vis-à-vis des tiers sans surprime.

Complétées de garanties accessoires telles que la couverture :

- du chômage immobilier,
- des frais d'expertise avec un maximum de 5% de l'indemnité plafonné à 85.000 € (\*),
- des frais de recherche, d'ouverture et de fermeture (avec un maximum de 25.000 € (\*)),
- des frais de sauvetage, de conservation, de déblais ou de démolition,
- des frais de remise en état de plantations, cours et clôtures (maximum 5% du montant assuré avec un plafond de 1.200 € (\*) par arbre, arbuste ou plante),
- des frais de logement provisoire du propriétaire habitant (avec un maximum de 2.000 € (\*)),
- des frais liés au respect des règles d'urbanisme avec un maximum de 10 % du total des dommages,
- au premier risque si la valeur assurée représente au moins 80 % de la valeur de reconstruction du bâtiment. .

(\*) Les limites d'indemnités sont basées sur l'indice ABEX 1048 et sont automatiquement indexées à la date du sinistre.

Extension objets d'art ou de collection et bijoux, fourrures (moyennant mention aux conditions particulières et paiement d'une surprime)

- Nous couvrons tous dommages matériels dus à un événement imprévu et involontaire dans le chef de l'assuré (sauf exclusions prévues aux conditions générales)
- Couverture en valeur agréée (évaluation, factures, attestations), en valeur déclarée ou en valeur de remplacement suivant mention aux conditions particulières.
- Couverture dans le bâtiment assuré mais aussi en dehors