



I.B.I.S. INSURANCE

Independant Brokers Insurance Services

**Rue Royale 144-146  
1000-Bruxelles**

## Tous Risques Chantier

- Couverture pour les **nouvelles constructions**, les **rénovations** et les **aménagements d'immeubles** à usage d'habitation, commerces, petites et moyennes entreprises n'excédant pas les 3 millions d'euros, biens existants compris.
- Possibilité de couvrir à 100 % en 1er risque du bien faisant l'objet de travaux (souvent limité à 30 ou 40 %).
- Couverture incendie pendant toute la durée du chantier pour autant que la cause soit dans l'exécution du chantier.
- Conseils d'un spécialiste, rodé en la matière.

### Pourquoi une Tous Risques Chantier ?

- Le maître de l'ouvrage doit vérifier si c'est prévu dans le cahier des charges avec obligation pour les parties participantes.
- Une couverture tous risques avec la RC 544 qui couvre les troubles de voisinage au sens large et la RC 1382-1386 qui couvre la RC générale.
- Le maître de l'ouvrage est **d'office responsable** et la charge de la preuve lui incombe.
- Les conflits sont évités.
- Une sécurité pour une meilleure protection en cas de construction et de rénovation !

### Qui est assuré ?

- Le preneur et le Maître de l'ouvrage
- L'entrepreneur général
- Les sous-traitants et les fournisseurs
- Les architectes
- Les ingénieurs conseils
- Les bureaux d'études
- Toutes les parties intervenantes au chantier

### Garanties

Dommage / perte aux travaux / biens existants :

- Sur base de l'estimation de la valeur des travaux (all in)
- Hors TVA pour les sociétés
- TVA incluse pour les particuliers
- Couverture automatique de 15 % en cas d'augmentation du coût estimé au départ
- Coûts de l'évacuation des déchets ( max 10 %)
- Biens existants : 1er risque, 100% ou autre selon les cas
- Vol et vandalisme : déclaration à la police obligatoire et le chantier doit être sécurisé

## Options

- Faulty part :
  - Tous les dommages causés suite à une erreur de conception, calculs , plans ou vice propre des matériaux.
  - Dommages suite à une panne, dérangement électrique ou mécanique.  
⇒ Franchise à convenir
- Maintenance étendue :
  - 12 Mois : Dégâts aux biens assurés dus à un fait générateur antérieur à cette période
  - Survenant après l'exécution des travaux dont les assurés sont tenus après réception provisoire.
- Article 544 :
  - Responsabilité du maître d'œuvre (estimer le bien-fondé selon le cas)
- Responsabilité croisée :
  - Chaque personne physique ou morale est tierce vis-à-vis des autres.
- Câbles électriques et vibrations

## Franchises

- Section 1 : Dommage / perte aux travaux / biens existants  
Habituellement de 2.500€. Avec possibilité de 1.250€ après analyse et 5.000€ pour la partie entachée du vice.
- Section 2 : RC  
La couverture RC est toujours en 2<sup>ème</sup> rang après épuisement des garanties et limites assurées ailleurs. De ce fait, la franchise équivaut à la limite des autres polices avec un minimum de 125.000€ ramenée à 1.250€ ou 2.500€ pour le maître d'ouvrage.

## Modalités avant et pendant chantier

- **Etat des lieux contradictoire pour la couverture des biens existants et la couverture de l'article 544 du Code Civil, troubles du voisinage.**
- Le chantier ne peut avoir commencé avant la demande de couverture.
- Analyse et révision de la couverture si changement majeur dans le chantier
  - Faillite de l'entrepreneur
  - Modification des plans en cours de chantier

## Contrat spécifique : Abonnement pour entrepreneur

- **Avant le début de chaque chantier** : Besoin de la déclaration d'aliment.
- Prime forfaitaire : (Min : 2.500 Euros/an)
- Décompte effectué après une période d'un an.

## Documents nécessaires

- Plans d'implantation + diverses coupes (selon le chantier).
- Cahier des charges (facultatif)
- Devis (métré)
- Questionnaire IBIS (à faire remplir par l'architecte)