



Police d'assurance Tous Risques « COCOON OF IBIS »

Conditions Générales applicables à l'assurance de L'IMMEUBLE

Document : NE CG0306-104
Date de référence : 2022
Date d'édition : 01/09/2022

**TABLE DES MATIERES****Les Conditions Particulières**

Elles précisent l'identité du preneur d'assurance, l'immeuble et le contenu assuré, les capitaux assurés, la prime nette, les impôts et frais, la franchise, les clauses de sauvegarde éventuelles ainsi que toutes autres spécificités ou dispositions.

Les Conditions Générales**Chapitre I****Assurance des dommages à l'immeuble**

Article 1	Définition de l'Immeuble assuré	3
Article 2	Extension automatique au contenu de la copropriété	3
Article 3	Qualité d'assuré	4
Article 4	Abandon de recours	4
Article 5	Garanties et étendue de la couverture d'assurance	4
	Extensions de Garanties	5
Article 6	IBIS Emergency	6
Article 7	Les garanties accessoires (dans le cadre d'un sinistre couvert)	7
Article 8	Les franchises et limites particulières	8

Chapitre II**Assurance des responsabilités relatives à l'immeuble**

Article 9	Responsabilité civile immeuble et ascenseurs	9
-----------	--	---

Chapitre III

	Les exclusions	10
--	----------------	----

Chapitre IV**Lexique, dispositions administratives et contractuelles**

Article 10	Lexique	11
Article 11	Montants à assurer	13
Article 12	Indexation	13
Article 13	Indemnisation	14
Article 14	Abrogation de l'application de la règle proportionnelle	14
Article 15	Expertise	14
Article 16	Prescription	15
Article 17	Formation et durée du contrat	15
Article 18	Prime	15
Article 19	Obligations de l'assuré	16



Chapitre I

Assurance des dommages à l'immeuble

Article 1 - Définition de l'immeuble assuré

Par immeuble, on entend le bâtiment désigné aux conditions particulières avec ses annexes et dépendances, séparées ou non, ainsi que les trottoirs, piscines (autres que gonflables), y compris abris et couverture de piscine en matériaux durs, installations de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques et autres éco-installations pour autant qu'elles soient placées par un installateur enregistré ayant les qualifications professionnelles requises, ainsi que les installations domotiques, signalisations, cours et clôtures.

Sont compris dans la somme assurée, les biens attachés au fonds à perpétuelle demeure (article 525 du Code Civil) ainsi que les biens réputés immeuble par destination, la valeur du sol seule est exclue.

Sont également inclus, tous les matériaux à pied d'œuvre destinés à être incorporés au bâtiment.

Les murs extérieurs (portes et fenêtres non comprises) doivent, sauf convention contraire, être à 80% au moins en matériaux incombustibles tels que pierres, briques, moellons, béton, verre, métaux et ossature bois.

Les dépendances et annexes faisant partie du risque assuré peuvent être en matériaux combustibles pour autant que la somme de leur superficie au sol ne dépasse pas 25% de la surface au sol du bâtiment principal.

La couverture de chaque construction peut être en n'importe quel matériau.

Tous les systèmes de chauffage sont admis. Pour le chauffage à air pulsé, les gaines doivent être incombustibles.

La couverture est acquise également à un maximum de trois garages (à usage privé) situés à une autre adresse que celle du risque couvert.

Les garanties Tous Risques du contrat sont acquises à condition que les garages répondent aux mêmes critères bâtiment que ceux prévus pour la copropriété.

Article 2 - Extension automatique au contenu appartenant à une copropriété

Pour les immeubles dont le preneur d'assurance est une copropriété, les garanties du présent contrat sont étendues au mobilier se trouvant dans les parties communes de l'immeuble ainsi qu'au matériel d'entretien de l'immeuble et qui appartiennent à l'ensemble de la copropriété.

Cette extension de garantie est automatiquement acquise à concurrence d'un capital de maximum 12.500,00€ au premier risque. Si ce capital s'avérait insuffisant, l'assuré aura la faculté de couvrir un capital complémentaire dont mention expresse sera faite aux conditions particulières.

Pour les garanties vol ou la tentative de vol l'indemnité est limitée à 4.000,00 € (Abex 809).

Seront toujours exclus de la garantie, **sauf convention expresse aux conditions particulières du contrat** :

- Les pertes ou les dommages occasionnés à ces biens et qui résulteraient d'un vol, d'une tentative de vol ou de vandalisme ainsi que les dommages d'ordre purement esthétique;
- Le numéraire, les monnaies, valeurs, timbres, œuvres d'art et objets de collections;
- Les biens mobilier ou matériel qui sont propriété privée des locataires, occupants ou propriétaires de l'immeuble.



Article 3 - Qualité d'assuré

Ont la qualité d'assurés et bénéficient de la couverture du présent contrat :

- les personnes physiques ou morales, propriétaires ou co-propriétaires de l'immeuble désigné aux conditions particulières du présent contrat ou toute personne physique ou morale à qui il incombe d'assurer l'immeuble, en qualité de propriétaire ou locataire et en vertu des obligations découlant d'une convention spécifique ou d'un contrat de bail qu'elle aura souscrit.

Sont également assurés :

- leur descendance, ascendance ainsi que les personnes vivant à leur foyer ;
- les membres de leur personnel dans l'exercice de leur profession ;
- leurs mandataires ou associés dans l'exercice de leurs fonctions ;
- toute autre personne mentionnée dans la police.

Les garanties de la police bénéficieront à tous les assurés et sont étendues au profit des personnes et sociétés en faveur desquelles il est prévu un abandon de recours dans la police, prises tant individuellement que collectivement.

Article 4 - Abandon de recours

L'assureur renonce à tout recours qu'il pourrait éventuellement être en droit d'exercer en cas de sinistre contre :

- les copropriétaires pris tant collectivement qu'individuellement ;
- les locataires et autres occupants à un titre quelconque du bien assuré ainsi que les personnes à leur service, du chef de tout dommage, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'un acte de malveillance. Cet abandon de recours n'est d'application que s'il est mentionné dans les baux respectifs ou dans une convention spécifique entre les parties ;
Celui-ci s'étend au recours des tiers des locataires sauf si ceux-ci ont souscrit ou bénéficient de cette couverture dans un contrat existant.
- Toute personne logée gratuitement sous le toit de l'assuré, qu'elle soit à son service ou invitée par lui ;
- Le syndic de l'immeuble, le gérant, le conseil de gérance et/ou les concierges ;
- Les fournisseurs de gaz, et d'électricité, ainsi que d'une manière générale les régies à l'égard desquelles l'assuré a dû abandonner son recours et ce, pour autant que ceux-ci n'aient pas fait garantir leur responsabilité par un contrat spécial.

Article 5 - Garanties et étendue de la couverture d'assurance

La présente police assure les biens désignés aux conditions particulières contre tous dommages matériels ou pertes matérielles dus à un événement soudain et imprévisible dans le chef de l'assuré, y compris tous cataclysmes naturels, à concurrence des montants assurés et des limites d'indemnités et à l'exception des exclusions prévues.

Les dommages causés aux bâtiment(s) sont garantis à concurrence des montants assurés en conditions particulières ou générales, indexés en fonction de l'évolution de l'indice ABEX (établi tous les six mois par l'Association Belge des Experts),

L'assurance couvre également les extensions suivantes ainsi que les garanties accessoires mentionnées à l'article 7 ci-après.



Extensions de garanties

- **Les frais d'assainissement ou de prévention de pollution** des sols et nappes aquifères jusqu'à une limite de 15.000,00 €
- Les dommages aux **systèmes informatiques ou électroniques d'alarme**, de vidéo-surveillance, de contrôle d'installations techniques relatifs à la sécurité de la partie commune du bâtiment, à concurrence de maximum 8.000,00 € par sinistre.
- Couverture illimitée de tout ce qui est domotique, couverture jusqu'à concurrence du capital assuré de l'immeuble
- **Bris de machines**
Les dommages causés aux installations techniques du bâtiment (système d'alarme, conditionnement d'air, installations techniques d'une piscine, appareillages informatiques, etc...) sont couverts, pour autant que celles-ci fassent l'objet d'un contrat d'entretien annuel effectué par un professionnel ou une société qualifiée.
De plus, la présente garantie ne sortira ses effets que si l'assuré ne peut bénéficier d'une garantie offerte par le constructeur ou l'installateur des installations et que dans la mesure où l'assuré remettra copie intégrale du contrat qu'il aura conclu avec l'installateur ou le fabricant des installations, sur simple demande de l'assureur.
- **Vandalisme et Malveillance**
Les dommages consécutifs à des actes de vandalisme ou de malveillance, qui ne font pas suite à incendie et périls assimilés, fumées, dégâts des eaux et bris de vitrages sont couverts. La garantie est limitée à 10% de la valeur assurée avec un maximum de 25.000,00 € par sinistre (ramenée à maximum 12.500,00 € par sinistre pour les tags et graffitis).
- **Détériorations immobilières à la suite d'un vol ou d'une tentative de vol :**
Les dommages occasionnés à l'immeuble lors d'un vol ou d'une tentative de vol, sont garantis à concurrence de maximum 15.000,00 € par sinistre pour l'ensemble de ces dommages.
Les frais de remplacement des serrures et de clefs à la suite d'un vol, d'une tentative de vol ou de perte des clefs seront couverts à concurrence de maximum 6.500,00 €.
- **Conflits du travail et attentats**
Par conflit du travail, on entend toute contestation collective sous quelque forme qu'elle se manifeste dans le cadre des relations du travail en ce compris :
 - la grève, arrêt concerté du travail par un groupe de salariés, employés, bénévoles, fonctionnaires ou indépendants ;
 - le lock-out, fermeture provisoire décidée par un employeur afin d'amener son personnel à composer dans un conflit du travail.
Par attentat, on entend toute forme d'émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, à savoir :
 - les émeutes, 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 organismes chargés du maintien de l'ordre public, sans qu'il soit cherché pour autant à renverser des pouvoirs publics établis ;
 - mouvement populaire, manifestation violente, même non concertée, d'un groupe de personnes qui, sans qu'il y ait révolte contre l'ordre établi, révèle cependant une agitation des esprits se caractérisant par du désordre ou des actes illégaux ;
 - l'acte de terrorisme ou de sabotage, action organisée dans la clandestinité à des fins idéologiques, politiques, économiques ou sociales, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant un bien soit en vue d'impressionner le public et de créer un climat



d'insécurité (terrorisme), soit en vue d'entraver la circulation ou le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise (sabotage).

Faculté de suspension spécifique :

L'assureur peut suspendre la garantie lorsque, par mesure d'ordre général, elle y est autorisée par le Ministre des Affaires Economiques, par arrêté motivé. La suspension prend cours sept jours après sa notification

- **Pertes indirectes**

En cas de sinistre, le montant de l'indemnité (franchise déduite) due en vertu du présent contrat sera augmenté de 5 % pour couvrir l'assuré des pertes, frais et préjudices quelconques subis à la suite de ce sinistre. L'indemnité est limitée à 30.000 € (abex 906).

Sont toutefois exclues les pertes indirectes résultant des périls : vol ou tentative de vol, vandalisme, protection juridique, Ibis Emergency, catastrophes naturelles du bureau de tarification ainsi que des garanties accessoires et des assurances de responsabilité.

Pertes indirectes portées à 10 % (moyennant mention aux conditions particulières) pour les bâtiments neufs ou récents (moins de 10 ans) et sur base de la qualité excellente de l'immeuble constatée lors de la souscription d'un risque.

- **Jardin**

Les dommages au jardin uniquement causés par incendie, foudre, tempête et grêle, par du gibier, du bétail ou des chevaux (animaux n'appartenant pas à l'assuré), par la chute d'un appareil de navigation aérienne ainsi que par heurt de véhicules terrestres. Notre intervention est limitée par sinistre à 25.000,00 € avec un maximum de 1.200,00 € par arbre, arbuste ou plante.

Est également couvert le vol des plantations à condition que le jardin soit clôturé et qu'il y ait effraction. Notre intervention dans ce cas est limitée par sinistre à 10.000,00 €.

Cette garantie intervient même si le bâtiment n'a pas subi de dommage.

- **Frais funéraires**

En cas de décès d'un ou plusieurs assurés survenus lors d'un sinistre couvert, ces frais sont indemnisés jusqu'à 4.000,00 € par victime (Abex 809) avec un maximum de 80.000,00 € (Abex 809) par sinistre.

Cette indemnisation est versée à la ou aux personnes qui supportent et peuvent justifier ces frais (membre de la famille, ami, voisin, bienfaiteur, ...).

Article 6 - IBIS Emergency

En cas de sinistre couvert par le présent contrat, l'assureur organise et prend en charge, sur demande de l'assuré, l'intervention rapide d'un homme de métier.

En téléphonant au 0800 200 96, numéro d'appel d'IBIS Emergency, l'assuré a la possibilité de bénéficier partout en Belgique, et dans les meilleurs délais, de l'aide d'un professionnel, choisi en fonction de la nature du besoin, afin de prendre les mesures conservatoires induites par la survenance d'un sinistre couvert par le contrat d'assurance. Ce numéro est accessible 24h/24 et 7j/7.

Dans les cas d'extrême urgence, l'intervention peut avoir lieu dans les deux heures suivant l'appel.

Si la demande de l'assuré est motivée par un événement couvert par le contrat d'assurance, celle-ci sera prise en charge totalement par l'assureur.

Dans le cas contraire, la prestation du réparateur sera (re)facturée au preneur d'assurance au tarif négocié par l'assureur auprès des prestataires de service.

Dans l'alternative où la réparation ainsi effectuée ne dépasse pas la franchise contractuelle, celle-ci reste à charge de l'assureur



Article 7 - Les garanties accessoires (dans le cadre d'un sinistre couvert)

L'assureur garantit à concurrence de 100 % des montants assurés aux conditions particulières :

7.1 Le chômage immobilier (dit également privation de jouissance)

Pour les locaux rendus inutilisables, pour autant que le bâtiment assuré soit reconstruit ou remplacé aux mêmes fins (limité à la période normale de reconstruction et ne peut se cumuler avec les frais de logement provisoire) soit :

- la perte de loyer subie par l'assuré bailleur du chef de l'inoccupation des parties de l'immeuble données en location au moment du sinistre et causée par un péril garanti ;
- la privation de jouissance qu'éprouve l'assuré occupant à quelque titre que ce soit les locaux rendus en tout ou en partie inutilisables par les dégâts causés directement par un dommage garanti ; estimée à la valeur locative du bâtiment assuré ;
- la responsabilité de l'assuré pour la perte de jouissance immobilière directement causée par un sinistre couvert ;
- les revenus locatifs escomptés pour autant qu'ils soient prouvés par l'assuré.

7.2 Les frais d'expertise

Les honoraires de l'expert désigné par l'assuré pour l'évaluation des dégâts causés par un sinistre couvert aux biens assurés sans que ce remboursement ne puisse dépasser 5 % de l'indemnité due pour les garanties autres que de responsabilité et avec un maximum de 64.000,00 €

7.3 Les frais de recherche, d'ouverture

L'assureur garantit en outre, à concurrence de maximum 16.000,00 € :

- Les frais, exposés à bon escient, dus ou encourus par l'assuré, de recherche, d'ouverture et de remise en état des murs, gaines, sols, plafonds et parois en vue de la réparation des conduites défectueuses à l'origine d'un sinistre couvert.
- Sont également couverts ces mêmes frais, et pour autant qu'ils soient exposés à bon escient, se rapportant aux ruptures de canalisation dont les conséquences sont encore non apparentes.
- Est également couverte la réparation de la canalisation.

7.4 Les frais de sauvetage, de conservation, de déblais ou de démolition

Les frais exposés à bon escient (c.-à-d. en « bon père de famille ») dus ou encourus par l'assuré, à la suite d'un sinistre touchant les biens assurés ou des biens voisins, pour :

- l'extinction, le sauvetage et la conservation des biens assurés ;
- le déblai ou la démolition nécessaire à la reconstruction ou à la reconstitution des biens assurés ou sinistrés ;

7.5 Les frais de remise en état de plantations, cours et clôtures

Les frais de réaménagement du jardin et de ses plantations ainsi que des cours et clôtures attenants au bâtiment assuré, s'ils sont endommagés, à la suite d'un sinistre couvert par la police, par les travaux d'extinction, de conservation et de sauvetage, de reconstruction, à condition que les dégâts aux biens couverts fassent l'objet de réparation ou de reconstruction.

Ces frais sont couverts à concurrence de 5 % du montant assuré sur l'immeuble sinistré avec un maximum de 1.200,00 € par arbre, arbuste ou plante.



7.6 Les frais d'hôtel du propriétaire habitant

Le logement dans un hôtel proche du domicile de l'assuré à concurrence de maximum 1.200,00 € par logement rendu totalement inutilisable, ces frais ne se cumulant pas, pour cette même période, avec le chômage immobilier.

7.7 Extension villégiature pour les immeubles de simple habitation

La responsabilité encourue par l'assuré pour les locaux et leur contenu loués pendant 90 jours maximum à l'occasion de villégiature ou pour d'autres raisons pour autant que cette location ne fasse pas l'objet d'une police spécifique souscrite par l'assuré. Par sinistre nous limitons notre intervention au montant assuré correspondant à la quote-part du copropriétaire dans le bâtiment assuré et ce, sans application de la règle proportionnelle.

7.8 Logement d'étudiant

La responsabilité locative ou d'occupant des biens loués par les enfants des assurés occupant l'immeuble, et habitant sous le même toit que les parents, lors de leurs études est couverte sans application de la règle proportionnelle mais proportionnellement à leur quote-part dans le bâtiment assuré.

7.9 Les dépenses supplémentaires suivantes :

- **Surcoût de la reconstruction pour se conformer aux règles urbanistiques**
Les frais supplémentaires exposés suite à un sinistre pour se conformer aux dispositions imposées par des autorités légales en matière d'urbanisme, de construction ou liées à l'obligation de performance énergétique des bâtiments.
- **Frais du conseil de copropriété ou du syndic**
Les frais supplémentaires exposés par le conseil de copropriété et/ou par le syndic suite à un sinistre couvert. Cette garantie est limitée à 10 % de l'indemnité due pour le bâtiment en vertu des garanties de base avec un maximum de 2500 €. Ces frais doivent être justifiés.
Cette garantie n'est jamais acquise en cas de sinistre catastrophe naturelle ou rc immeuble.

Article 8 - Les franchises et limites particulières

Une franchise générale équivalente à 123,95 € est d'application pour tout sinistre.

Pour les couvertures « Inondation » et « Débordement ou refoulement d'égouts publics », la franchise s'élève également à 123,95 € par sinistre, pour les couvertures « Tremblement de terre » et « Glissement ou affaissement de terrain », à 610,00 € par sinistre.

Ces franchises suivent l'évolution de l'indice des prix à la consommation avec l'indice de référence 119,64 (base 100 = 1981).

Une franchise fixe de 10 % du sinistre avec minimum 500,00 € et maximum 2.500,00 € est d'application pour la garantie bris de machines.

Limites particulières :

En cas de sinistre tombant sous l'application de la garantie conflits du travail et attentats, l'indemnisation est limitée à 1.189.649,16 €.

Durant toute la période de construction de l'immeuble ou de sa transformation (gros œuvre et fondations), les garanties du contrat seront limitées aux seuls périls suivants : Incendie, foudre, explosion, chutes d'appareils de navigation, et, pour ce qui concerne les garanties accessoires, limités aux seuls frais d'expertise.

Durant cette même période, les périls tempête et grêle, pression de la neige ou de la glace, prendront effet dès que le bâtiment ne comportera plus d'ouverture à ciel ouvert (toitures, portes, fenêtres) et sera entièrement clos.



L'ensemble des périls ainsi que les extensions de garanties et l'ensemble des garanties accessoires (re)prendront effet au jour de la réception provisoire.

Ces limitations seront uniquement d'application s'il existe un lien de causalité entre le sinistre et les travaux effectués

Tout au long de cette période de construction/transformation, l'assureur maintiendra son recours à l'égard des entrepreneurs, architectes, fournisseurs de gaz et électricité ou autres régies, ainsi que leurs sous-traitants éventuels.

L'abandon de recours sera toutefois maintenu à l'égard des autres parties ou tiers dont question à l'article 3 du présent contrat.

Chapitre II

Assurance des responsabilités relatives à l'immeuble

Article 9 - Responsabilité civile immeuble et ascenseurs

9.1 L'assurance de la responsabilité civile vis à vis des tiers

L'assureur garantit la responsabilité que l'assuré encourt, en sa qualité de propriétaire des bâtiments – y compris ascenseurs et monte-charge - en vertu des articles 1382 à 1384 et 1386 du Code Civil pour les dégâts matériels (en ce compris le chômage immobilier, le chômage commercial et les frais de sauvetage, d'extinction, déblais et démolition) causés par un péril assuré se communiquant aux biens qui sont la propriété de tiers y compris les hôtes, jusqu'à concurrence de 1.250.000,00 €.

Dans la mesure où le bâtiment assuré par le présent contrat est à usage principal d'habitation, l'assureur garantit par sinistre jusqu'à concurrence de 12.394.676,24 € pour les dommages corporels et de 1.250.000,00 € pour les dégâts matériels, quel que soit le nombre de victimes, la responsabilité que l'assuré encourt sur base des articles 1382 à 1386bis du Code Civil à l'égard d'un tiers, en raison d'un dommage causé par le fait du bâtiment désigné dans les conditions particulières (en ce compris ses hampes, ses antennes et ses terrains y attenant, pour autant qu'ils ne dépassent pas dix hectares) ainsi que du contenu présent dans les lieux précités si celui-ci est assuré.

La garantie est également acquise aux assurés pour les dommages dont la réparation est demandée sur base de l'art. 544 du Code Civil pour autant que ces dommages résultent d'un fait accidentel.

Dans le cas d'un immeuble tombant sous le régime de la copropriété, les copropriétaires seront considérés comme tiers entre eux.

La présente garantie est étendue à ces mêmes dommages causés par le fait du contenu assuré, ainsi que de l'encombrement du trottoir du bâtiment.

9.2 Le recours des locataires et occupants

Les garanties de la présente police sont également étendues au recours exercé contre l'assuré, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble assuré, par des locataires ou occupants en vertu de l'article 1386 et 1721 – paragraphe 2 du Code Civil, à concurrence de 1.250.000,00 € pour les dommages matériels et de 12.394.676,24 € pour les dommages corporels pour la réparation de dommages résultant d'un incendie, de dégâts directement causés par un péril garanti, par suite de vice de construction, ou par défaut d'entretien.



Chapitre III

Les exclusions

Sont toujours exclus des garanties du présent contrat :

1. Les sinistres dont l'assuré serait l'auteur volontaire ou son complice.
2. Les sinistres survenus en temps de guerre (en ce compris la guerre civile), les actes de violence collectifs autres que les conflits du travail, attentats et actes de vandalisme et de malveillance. Dans ces cas, il n'y aura lieu à indemnité que si l'assuré prouve que le sinistre est dû à une cause ne se rattachant ni directement ni indirectement à ces événements.
3. Les dommages résultant des modifications du noyau atomique, de la radioactivité ou de la production de radiations ionisantes.
Les garanties restent toutefois acquises si l'assuré démontre qu'il n'y a aucune relation directe ou indirecte entre ces événements et les dommages.
4. Les sinistres causés ou résultant du vice propre, vice caché, erreurs de conception, de fabrication, faute de construction, usure, vétusté ou détérioration progressive, pollution. Il est toutefois précisé que cette exclusion est limitée au bien directement atteint et n'affecte pas les autres biens assurés qui subiraient des dommages suite aux causes susdites.
5. Les dommages immatériels, sauf ceux couverts à l'article 7 (garanties accessoires).
6. Les bris, fractures, rayures, écailllements et autre détérioration causée aux objets ainsi que d'une manière générale leur mauvais fonctionnement mécanique, électrique ou électronique et qui résultent : d'un manque de précaution manifeste, de l'absence de mesures d'entretien ou de conservation de ces biens de la part de l'assuré ou des personnes à qui ces objets ont pu être confiés par lui.
Cette exclusion n'est toutefois pas d'application lorsque les dommages occasionnés au contenu sont la conséquence, d'un dommage couvert, causé à l'immeuble
7. Les dommages, causés directement ou indirectement par ou ayant un rapport quel qu'il soit avec l'amiante sous toutes ses formes ou la pollution sous quelque forme que ce soit.
8. Les dommages qui se rattachent directement ou indirectement à la réquisition, occupation totale ou partielle des biens assurés par une force militaire ou de police ou par des combattants, réguliers ou irréguliers, armés ou non.
9. Effondrements, crevasses, fissures et déformations, instabilité du sous-sol ou phénomènes d'affaissements si la cause du dommage n'est pas une cause externe.



Chapitre IV

Lexique, dispositions administratives et contractuelles

Article 10 – Lexique

L'assureur

L'agence de souscription qui couvre des risques dans le cadre des mandats que lui ont délivrés un certain nombre de compagnies d'assurances (les compagnies et leurs pourcentages respectifs sont mentionnés aux conditions particulières).

Acte de malveillance

Fait intentionnel à dessein de nuire et/ou d'endommager.

Acte de Vandalisme

Acte gratuit et/ou brutal par lequel une personne endommage ou détruit un bien, en ce compris les graffitis et les affichages sauvages.

Assurés

Voir article 3

Biens immeubles - bâtiment

Voir article 1

Franchise

Partie du dommage aux biens assurés qui reste à charge de l'assuré lors de chaque sinistre.

Frais de déblais et de démolition

Les frais exposés par l'assuré (ou sous la responsabilité de l'assuré) en cas de sinistre couvert par le présent contrat pour effectuer :

- Les déblais et démolitions des biens assurés et sinistrés;
- Les déplacements, transports et remplacements des biens sinistrés;
- Pour arrêter la progression d'un sinistre.

Frais de conservation

1. Le coût des secours dans la mesure où l'assuré est redevable de ce coût :

- a) En cas de sinistre couvert par la présente police ;
- b) Lorsque les secours ont été fournis pour éviter qu'un incendie ou une explosion survienne dans le voisinage du bien désigné n'expose celui-ci à un péril couvert par le présent contrat.

2. Les frais (à l'exclusion de toute gratification promise ou accordée par l'assuré) exposés par l'assuré :

- a) En cas de sinistre couvert par la présente police pour :
 - o Limiter les dégâts jusqu'à l'extinction totale de l'incendie ou la fin des opérations de secours requises par le sinistre ;
 - o Eviter sa reprise éventuelle ;
 - o Démonter, transporter, nettoyer, recharger (y compris le coût des produits), réviser et remiser le matériel utilisé pour l'extinction de l'incendie.
- b) Pour éviter qu'un sinistre survienne dans le voisinage du bien n'expose celui-ci à un péril couvert par le présent contrat.



3. Les frais exposés par l'assuré (ou sous la responsabilité de l'assuré) pendant une période n'excédant pas la durée de reconstruction ou de reconstitution des biens sinistrés, en cas de sinistre couvert par le présent contrat pour :

- protéger et conserver les biens désignés et sauvés afin d'éviter une aggravation des dégâts;
- démonter, transporter, déplacer et replacer les objets sauvés afin de permettre la réparation des biens sinistrés;
- répondre aux mesures de protection qui lui sont imposées par l'autorité.

Frais de sauvetage

En cas de sinistre, l'assuré doit prendre toutes mesures raisonnables pour prévenir et atténuer les conséquences du sinistre. Les frais découlant aussi bien des mesures demandées par l'assureur aux fins de prévenir ou d'atténuer les conséquences du sinistre que des mesures urgentes et raisonnables prises d'initiative par l'assuré pour prévenir le sinistre en cas de danger imminent ou, si le sinistre a commencé, pour en prévenir ou en atténuer les conséquences, sont supportés par l'assureur lorsqu'ils ont été exposés en bon père de famille, alors même que les diligences faites l'auraient été sans résultat. Ils sont supportés même au-delà du montant assuré.

Preneur d'assurance - en abrégé : le preneur

Sans dérogation à l'article 3, la personne qui conclut le présent contrat avec l'assureur Il est convenu entre les parties que le preneur agit tant pour son compte que pour compte d'autrui.

Règle proportionnelle

Si, au jour du sinistre, le montant assuré pour le bien sinistré est inférieur au montant qui aurait dû être assuré, la compagnie n'est tenue d'indemniser le dommage que dans le rapport existant entre le montant effectivement assuré et celui qui aurait dû être assuré.

Responsabilité locative

La responsabilité incombant au locataire et l'occupant, sur base des articles 1732, 1733 et 1735, ou 1302 du Code Civil ou de toutes autres dispositions légales ou contractuelles pour les dommages causés par un péril garanti, ainsi que pour les frais et pertes prévus aux garanties complémentaires.

Sinistres

Un événement soudain, imprévu et accidentel provoquant des dommages couverts en application du présent contrat d'assurance.

Tiers

Toute personne autre que les assurés; toutefois les hôtes et le personnel (pour la partie non couverte par l'assurance l'accident du travail) des assurés bénéficient de la qualité de tiers.

Pour ce qui concerne les copropriétés, les copropriétaires sont considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres.

Acte de terrorisme

Action ou menace d'action organisée dans la clandestinité à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel :

- soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités;
- soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

Catastrophes naturelles

Nous entendons par 'catastrophe naturelle' les risques suivants :

a) une *inondation* :

Est considéré comme 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, c'est à-dire le retour de ce cours d'eau, ce canal, de l'étang ou de la mer dans ses limites habituelles.



- b) un tremblement de terre d'origine naturelle qui :
- détruit, brise ou endommage des biens assurables contre ce péril dans les 10 kilomètres des biens assurés;
 - ou a été enregistré avec une magnitude minimale de 4 degrés sur l'échelle de Richter;
 - ainsi que les *inondations*, les débordements et refoulements d'égouts publics, les glissements et affaissements de terrain qui en résultent.
- Est considéré comme 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.
- c) un débordement ou un refoulement d'égouts publics occasionné par des crues, des précipitations atmosphériques, une *tempête*, une fonte des neiges ou de glace ou une *inondation*;
- d) un ruissellement ou une accumulation d'eaux de pluie occasionné par des précipitations atmosphériques exceptionnelles ou une fonte des neiges ou de glaces;
- e) un glissement ou un affaissement de terrain.

Pour la constatation des catastrophes naturelles visées aux points a) à e), peuvent être utilisées les mesures effectuées par des établissements publics compétents ou, à défaut, privés, qui disposent des compétences scientifiques requises.

Article 11 - Montants à assurer

Les montants assurés sont fixés par le preneur d'assurance et sous sa responsabilité.

Le preneur d'assurance peut modifier les montants assurés afin de les mettre en concordance avec la valeur des biens assurés fixée de la manière prévue ci-dessous.

L'assuré qui a diminué la garantie ou a demandé l'annulation totale ou partielle de ce contrat, s'engage à ne pas souscrire une autre assurance contre les mêmes périls auprès d'une autre compagnie, avant d'avoir rétabli les montants réduits ou annulés à leur niveau initial.

Les montants à assurer, qui comprennent toutes les taxes pour autant que celles-ci ne soient pas déductibles fiscalement, doivent, à tout moment, représenter la valeur des biens assurés, à savoir, pour le bâtiment : la valeur à neuf de reconstruction.

Article 12 - Indexation

Adaptation automatique

Les limites d'indemnité prévues concernant le recours des tiers et la responsabilité civile Immeuble, les franchises prévues par l'arrêté royal de 1988 et par la loi du 17 septembre 2005 sont automatiquement adaptées selon le rapport existant entre :

- l'indice des prix à la consommation en vigueur le mois qui précède le sinistre, et
- l'indice de base des prix à la consommation 119,64 de décembre 1983 (base 1981 = 100).

Toutefois, les montants assurés, la prime, les limites d'indemnité ainsi que les autres franchises, sont automatiquement adaptés à chaque échéance annuelle de la prime selon le rapport existant entre :

- l'indice du coût de la construction ABEX connu à ce moment, et
- a) en ce qui concerne les montants assurés et la prime, l'indice indiqué aux conditions particulières.
b) en ce qui concerne les limites d'indemnité, l'indice de base de référence 809.



Article 13 - Indemnisation

Païement et utilisation de l'indemnité

- **A qui l'indemnité est-elle versée ?**

Pour les biens assurés - propriété de l'assuré : à la Copropriété de l'immeuble ou au propriétaire ; pour autant qu'il ne soit pas assurés par ailleurs, à son créancier hypothécaire et/ou gagiste.

Pour le recours des tiers : exclusivement à ces derniers.

- **Dans quel délai ?**

Lorsque le montant de l'indemnité fixée pour le bâtiment n'excède pas 30 % des capitaux assurés, l'indemnité hors TVA est payée à 100 % dans les 30 jours suivant la date de clôture de l'expertise. Lorsque cette indemnité excède ces 30 %, il est fait application des règles suivantes :

- 80 % de l'indemnité fixée, dans les 30 jours suivant la date de clôture de l'expertise et pour autant que les obligations à charge de l'assuré aient été remplies à cette date, ou à défaut la date de la fixation du montant du dommage.
- Dans le cas de reconstruction en Belgique, l'indemnité comprend tous les droits et taxes dus, sauf dans la mesure où ces droits sont récupérables.
- En cas de non-reconstruction ou réinvestissement en immobilier dans la communauté Européenne, l'indemnité est égale à 80% de la valeur à neuf, le cas échéant sous déduction de la vétusté.

Si le prix de reconstruction est inférieur à l'indemnité due en valeur à neuf, l'indemnité est égale à cette valeur de reconstruction augmentée de 80% de la différence entre l'indemnité calculée en valeur à neuf et cette valeur de reconstruction.

La TVA, les taxes et les droits non récupérables sont payés sur présentation des factures et/ou justificatifs. Les frais de déblais et de démolition ou de conservation ne sont dus que proportionnellement à la reconstitution ou reconstruction.

En cas de non reconstruction ou non-remplacement, il n'y aura aucune autre intervention.

Article 14 - Abrogation de l'application de la règle proportionnelle

En cas de sinistre, il ne sera pas fait application de la règle proportionnelle, pour autant que le montant assuré soit au moins équivalent à 80 % de la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble assuré.

Article 15 - Expertise

En cas de désaccord entre parties sur un élément relatif à la fixation de l'indemnité, l'estimation se fera contradictoirement par deux experts, mandatés par l'assureur, l'autre par l'assuré. En cas de désaccord entre eux, ils s'adjoignent un troisième expert.

Faute de majorité, l'avis du troisième expert sera déterminant.

A défaut pour une partie de désigner son expert ou si les deux experts ne s'entendent pas sur le choix du troisième expert, cette nomination sera faite à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance dans le ressort duquel se trouve le domicile de l'assuré.



Si le troisième expert est nommé, ses honoraires et frais ainsi que les frais de sa désignation sont partagés par moitié.

Les experts sont dispensés de toute formalité. Leur décision est irrévocable.

Article 16 - Prescription

Le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans à partir du jour où l'assuré a eu connaissance de l'événement donnant ouverture à l'action, sans pouvoir excéder cinq ans à dater de l'événement.

En matière de responsabilité civile, le délai court, en ce qui concerne l'action récursoire de l'assuré contre l'assureur, à partir de la demande en justice de la personne lésée.

Article 17 - Formation et durée du contrat

Le contrat est formé par la signature des parties et prend effet à la date indiquée aux conditions particulières. L'heure de la prise d'effet et de la fin de l'assurance est conventionnellement fixée à 0 heure.

Il est conclu pour la durée indiquée aux conditions particulières. Il est tacitement reconduit pour des périodes successives d'une année, sauf résiliation par lettre recommandée avec un délai de préavis de trois mois minimum avant l'échéance principale de la police en cours.

En cas de cession entre vifs de biens assurés l'assurance cesse ses effets :

- immédiatement pour les biens meubles ;
- au plus tard trois mois après la date de la passation de l'acte authentique pour les biens immeubles. Pour autant que l'acquéreur ne bénéficie pas déjà d'un autre contrat d'assurance, la garantie lui reste acquise jusqu'à cette date. Dans ce cas, l'assureur abandonne son recours, sauf cas de malveillance, qu'elle pourrait avoir contre l'assuré.

En cas de décès du preneur :

Les droits et obligations résultant du présent contrat sont maintenus au bénéfice et à la charge du ou des nouveaux titulaires de l'intérêt assuré.

Ceux-ci peuvent résilier le contrat par lettre recommandée dans les 3 mois et 40 jours du décès.

L'assureur peut résilier dans un délai de préavis de 3 mois après avoir eu connaissance du décès.

En cas de sinistre :

En cas de sinistre déclaré, tant l'assureur que le preneur d'assurance peut résilier le contrat mais au plus tard un mois après le paiement, le refus de paiement de l'indemnité ou le refus d'intervention.

La résiliation prend effet à l'expiration de trois mois à compter du lendemain de sa notification. Toutefois, lorsque l'assuré a manqué à l'une de ses obligations dans l'intention de tromper l'assureur, la résiliation prend effet lors de sa notification.

En cas de résiliation partielle du contrat ou d'une garantie :

En cas de résiliation partielle du contrat par l'assureur ou d'une garantie, le preneur d'assurance peut le résilier avec effet au jour où cette résiliation partielle produit elle-même ses effets.

En cas de déménagement :

En Belgique: la couverture reste acquise pendant 60 jours aux deux adresses.

A l'étranger: la couverture prend fin à la date du déménagement.



Article 18 - Prime

La prime est payable par anticipation à la date de l'échéance mentionnée aux conditions particulières sur présentation de la quittance ou de l'avis d'échéance.

Tous impôts, taxes ou cotisations obligatoires sont à charge du preneur et sont perçus en même temps que la prime.

En cas de non-paiement, l'assureur adresse au preneur une lettre recommandée; à l'expiration d'un délai de préavis de quinze jours à compter du lendemain de la signification ou du dépôt de la lettre recommandée à la poste, la garantie est suspendue. Les primes non payées restent dues et les primes échues pendant la période de suspension sont acquises à l'assureur à titre de dommages et intérêts.

En outre, l'assureur qui a suspendu son obligation de garantie peut résilier le contrat s'il s'en est réservé la faculté dans la mise en demeure. Dans ce cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai de préavis qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter du premier jour de la suspension.

Si l'assureur ne s'est pas réservé la faculté de résilier le contrat dans la mise en demeure, la résiliation ne pourra intervenir que moyennant l'envoi d'une nouvelle mise en demeure conformément aux dispositions reprises ci avant.

Article 19 - Obligations de l'assuré

1. A la souscription du contrat, le preneur doit déclarer :

- 1.1 de manière complète et exacte les éléments d'appréciation du risque ainsi que toutes les assurances qui auraient été souscrites sur les mêmes biens ;
- 1.2 déclarer les refus, résiliations ou réductions contre les mêmes périls et portant sur les mêmes biens ;
- 1.3 les abandons de recours consentis.

2. Pendant la durée du contrat :

Le preneur doit déclarer les modifications relatives aux biens assurés, de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré.

- 2.1 Si l'omission ou l'inexactitude dans la déclaration est intentionnelle et a induit l'assureur en erreur dans son appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul ;
- 2.2 Si l'omission ou l'inexactitude n'est pas intentionnelle, l'assureur adapte le contrat dès qu'il a connaissance de l'élément nouveau ;
- 2.3 Il peut proposer dans le mois à dater de la connaissance de l'aggravation une proposition de modification du contrat avec effet au jour de la connaissance de l'omission ou de l'inexactitude ;
- 2.4 Si l'assuré refuse la modification au contrat proposée par l'assureur, celui-ci peut résilier le contrat dans les 15 jours à partir du terme du délai d'un mois ;
- 2.5 Si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas accepté le risque ainsi modifié, il peut résilier le contrat dans un délai d'un mois à dater du jour de la connaissance de la modification du risque (suite à l'omission ou inexactitude) ;
- 2.6 Si un sinistre survient avant que la modification soit actée, l'assureur :
 - 2.6.1 fournira la prestation convenue si la non-déclaration de la modification par le preneur ne peut lui être reprochée ;
 - 2.6.2 devra l'indemnité selon le rapport entre la prime payée et celle que le preneur aurait dû payer suite à la modification, si la non déclaration peut être reprochée au preneur;
 - 2.6.3 n'est pas tenu à la prestation s'il prouve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque.



En cas de sinistre :

L'assuré doit en tout temps prendre toutes mesures pour prévenir les sinistres, faute de quoi l'indemnité sera réduite à concurrence du préjudice subi par l'assureur.

La couverture ne sera pas acquise si l'assuré n'a pas mis en œuvre les mesures de prévention prévues aux conditions particulières ou générales et si ce manquement est en relation avec le sinistre.

L'assuré doit :

- employer tous moyens en son pouvoir pour atténuer l'importance du sinistre.
- Déclarer dans les huit jours le sinistre et ses circonstances (ce délai est réduit à 48 h en cas de vol) et faire parvenir à IBIS ou à son Courtier, dans les 45 jours, un état estimatif des dommages avec les justificatifs.

En cas de vol, tentative de vol ou de cause présumée criminelle :

- déposer plainte immédiatement auprès des autorités compétentes ;
- faire opposition immédiatement en cas de vol de titres au porteur

Si une responsabilité couverte est mise en cause :

- transmettre à IBIS ou à son courtier toute réclamation et/ou actes judiciaires et accomplir les actes de procédure demandés par l'assureur.
- S'abstenir de toute reconnaissance de responsabilité, de toute transaction ou de fixation du dommage ou de paiement ou promesse de paiement.

Le non-respect de ces dispositions entraîne :

- la déchéance du droit à indemnité, s'il y a intention frauduleuse ;
- la réduction ou la récupération de l'indemnité dans les autres cas.

* * *

Les dispositions impératives de la Loi du 04 avril 2014 et de ses Arrêtés d'Exécution ainsi que les dispositions légales ultérieures régissent la présente police.

* * *

Plaintes

Pour toute plainte relative à ce contrat, le preneur d'assurance peut s'adresser :

Soit à l'assureur, Rue Royale 144-146 1000 BRUXELLES

Tél : +32 (2)340 30 00 – Fax : +32 (2)345 28 08 - par email info@ibis-insurance.be

Soit à l'Asbl OMBUDSMAN DES ASSURANCES, Square de Meeûs 35, 1000 BRUXELLES

Tél. : +32 (2) 547 58 71 - Fax : +32 (2) 547 59 75

Website www.ombudsman.as