



TOUS RISQUES BATIMENT « BUILDINGS »

Document : CG0302-103
Date de référence : 2006
Date d'édition : 22/03/2006



TABLE DES MATIERES

I. DETERMINATION DE LA COUVERTURE D'ASSURANCE.	3
II. CAUSES EXCLUES	3
III. GARANTIES COMPLEMENTAIRES.	4
IV. DEFINITIONS.	5
1. PRENEUR D'ASSURANCE :	5
2. ASSURE :	5
3. BIENS ASSURES :	5
3.1. <i>Bâtiment</i> :	5
3.2. <i>Contenu</i> :	6
3.3. <i>Usage</i> :	6
3.4. <i>Contiguïté</i> :	6
3.5. <i>Valeur à neuf</i> :	6
V. INDEMNISATION.	6
1. EVALUATION DES DOMMAGES	6
2. INDEMNITE.	6
3. REVERSIBILITE.	7
4. REGLE PROPORTIONNELLE	7
5. FRANCHISE.	7
6. EXPERTISE.	7
7. INDEXATION APRES SINISTRE.	7
VI. DISPOSITIONS GENERALES.	8
1. FORMATION ET VIE DU CONTRAT.	8
2. PRIME.	8
3. OBLIGATIONS DE L'ASSURE.	8



I. Détermination de la couverture d'Assurance.

Sont couverts :

- Les dégâts matériels affectant les biens assurés ou leur destruction dus à un événement imprévisible (Sauf causes exclues).
- Les garanties complémentaires (Voir § III.)

Ne sont donc pas couverts en fonction de cette définition :

- les dommages immatériels, les conséquences pécuniaires et toutes pertes financières non prévues aux « Garanties Complémentaires » ;
- les pertes ou disparitions inexpliquées ;
- les dégâts ou destructions causés par :
 - les faits intentionnels ou fautes graves commis par l'assuré ou par sa complicité ou, s'agissant d'une personne morale, avec la complicité de la direction générale ou des associés ;
 - l'eau en période de gel lorsque le preneur s'est rendu responsable d'une négligence évidente qui a contribué à provoquer ou à aggraver les dommages.

Limitations de garantie :

les dommages causés par vandalisme, autres que d'incendie et périls assimilés, dégâts d'eau et bris de vitrages sont limités à 10% de la valeur assurée avec un maximum de 24.789,35 €, ramené à 4.957,87 € pour les graffiti.

II. Causes exclues

1. Tous dommages quelconques causés par :

- la 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;
- toute arme ou combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou toute source de rayonnement ionisant. La garantie est toutefois acquise si l'assuré démontre qu'il n'y a aucune relation directe ou indirecte entre ces événements et les dommages.
- un jugement ou une décision administrative entraînant la saisie, l'expropriation, la mise sous séquestre, la confiscation, la destruction ou le retrait d'un bien.

2. Les dommages autres que d'Incendie ou d'Explosion, Dégâts d'eau ou Bris de vitrages (qui restent donc couverts)

CAUSES :

- par tassements, fissurations, dilatation de pavements et carrelages, recouvrements et matériaux similaires, effondrements qui ne sont pas dus à un glissement de terrain, une inondation, un tremblement de terre ou un débordement / refoulement d'égout; ou causés par des travaux de construction transformation ou réparation au bien assuré.
- par le vice propre, les erreurs de conception, de fabrication, l'emploi de matériaux défectueux ;
- par l'usure normale, détérioration graduelles, celles causées par le brouillard ou l'humidité, poussières, vapeurs émanant d'opérations industrielles ou agricoles, rouille, corrosion, pollution, vermine, insectes rongeurs ou autres animaux ou micro-organismes ou par la mэрule sauf si elle est découverte pendant la période de couverture de la présente police (ou de tout autre période prévue aux conditions particulières) et ignorée par le preneur d'assurance lors de la souscription du contrat.



III. Garanties complémentaires.

A. La Compagnie garantit à concurrence de 100% des montants assurés aux conditions particulières :

1. Les frais exposés à bon escient (c.-à-d. en « bon père de famille ») dus ou encourus par l'assuré pour :

- l'extinction, le sauvetage et la conservation des biens assurés ;
- logement à l'hôtel, à concurrence de maximum 7.436,81 € lorsque l'habitation est rendue inutilisable. Ces frais ne se cumulent pas, pour cette même période, avec le chômage immobilier.
- les honoraires de l'expert que l'assuré a désigné pour l'évaluation des dégâts causés par un péril couvert à ses biens assurés sans que ce remboursement ne puisse dépasser les montants repris au barème ci-annexé.

Indemnités	Barème appliqué en % de l'indemnité
De 0,02 à 3.718,40 €	5 %
De 3.718,43 à 24.789,35 €	185,92 € + 3.5% sur la partie dépassant 3.718,40 €
De 24.789,38 à 123.946,76 €	923,40 € + 2.0% sur la partie dépassant 24.789,35 €
De 123.946,79 à 247.893,52 €	2.906,55 € + 1.5% sur la partie dépassant 123.946,76 €
De 247.893,55 à 743.680,57 €	4.765,75 € + 0.75% sur la partie dépassant 247.893,52 €
Au delà de 743.680,57 €	8.484,16 € + 0.35% sur la partie dépassant 743.680,57 € avec un max. de 12.394,68 €

2. Les frais de réaménagement du jardin et de ses plantations attenantes 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, à condition que les dégâts aux biens couverts fassent l'objet de réparation ou de reconstruction.

3. Le chômage immobilier pour les locaux rendus inutilisables, pour autant que le bâtiment assuré soit reconstruit ou remplacé aux mêmes fins :

- la privation de jouissance immobilière subie par le propriétaire estimée à la valeur locative des locaux sinistrés pendant la durée normale de reconstruction.
- la perte de loyer diminuée de ses charges subie par le bailleur pendant la durée normale de reconstruction.

4. Les recours des locataires et occupants.

La responsabilité des dégâts, (en ce compris le chômage immobilier, le chômage commercial et les frais de sauvetage, de conservation, de déblais et de démolition) que l'assuré encourt en cas de sinistre par le présent contrat en sa qualité de :

- bailleur à l'égard de son locataire en vertu de l'article 1721, alinéa 2 du Code Civil
- propriétaire à l'égard des occupants autres que les locataires ;

La compagnie garantit par ailleurs, à concurrence de maximum 12.394,68 € :

Les frais, exposés à bon escient, dus ou encourus par l'assuré, de recherches, d'ouverture et de remise en état des murs, gaines, sols et parois en vue de la réparation des conduites défectueuses à l'origine d'un sinistre couvert. Sont couverts également 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.

B. Assurances de responsabilité vis-à-vis des tiers.

La compagnie assure 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 1386bis du Code Civil pour les dégâts matériels (en ce compris le chômage immobilier, 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 619.733,81 € à l'indice des prix à la consommation de décembre 1993.



Dans la mesure où le bâtiment assuré par le présent contrat est à usage principal d'habitation, la compagnie assure par sinistre jusqu'à concurrence de 12.394.676,24 € pour les dommages corporels et de 619.733,81 € 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 (en ce compris ses hampes et antennes) et ses terrains y attenants pour autant qu'ils ne dépassent pas un hectare ainsi que du contenu présent dans les lieux précités.

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.

IV. Définitions.

1. PRENEUR D'ASSURANCE :

La personne physique ou morale qui conclut le contrat.

2. ASSURE :

Les personnes physiques ou morales qui bénéficient de la couverture du contrat
Ce sont :

- le preneur d'assurance ;
- les descendants en ligne directe ;
- les personnes vivant à son foyer ;
- leur personnel dans l'exercice de la profession ;
- les mandataires et les associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions ;
- toute autre personne mentionnée dans la police d'assurance.

3. BIENS ASSURES :

Sont assurés par le présent contrat les biens dont mention est reprise aux conditions particulières à concurrence des montants indiqués.

3.1. Bâtiment :

Toutes les constructions séparées ou non, se trouvant à la situation indiquée aux conditions particulières, y compris les murs de clôtures avec exclusion du sol et de toute pièce d'eau, à moins que les conditions particulières du contrat ne prévoient une dérogation : piscines et autres pièces d'eau dont la présence doit être spécifiée en conditions particulières.

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

Les éléments porteurs, à l'exception des planchers et de la charpente du toit, doivent être entièrement incombustibles.

Les dépendances et annexes faisant partie du risque assuré peuvent être en n'importe quel matériau pour autant que leur superficie au sol ne dépasse pas 25% de la surface du bâtiment principal.

La couverture extérieure de chaque construction peut être en n'importe quel matériau à l'exclusion du chaume et de la paille.

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

La notion de bâtiment s'étend à toutes les clôtures, aux biens attachés au fonds à perpétuelle demeure (art.525 du Code Civil) et non affectés à un usage professionnel, ainsi qu'aux biens réputés immeubles par destination.



3.2. Contenu :

S'il en est fait spécialement mention aux conditions particulières, le présent contrat s'appliquera au contenu du bâtiment. Dans ce cas ne sont jamais compris le numéraire, les monnaies, valeurs, timbres, œuvres d'art et objets de collections.

Ces biens sont assurés dans le bâtiment indiqué aux conditions particulières ainsi que dans ses annexes et dépendances.

3.3. Usage :

Le bâtiment assuré est exclusivement à usage d'habitation et/ou de bureau (professions libérales, etc.)

3.4. Contiguïté :

Le bâtiment peut être contigu, sans communication, à n'importe quel bâtiment. Il peut communiquer avec tout bâtiment satisfaisant aux critères précités.

3.5. Valeur à neuf :

Les montants que l'assuré devrait payer pour reconstruire le bâtiment à l'état neuf (taxes non récupérables et honoraires compris).

V. Indemnisation.

1. EVALUATION DES DOMMAGES.

L'estimation des dommages est faite sur base de la valeur à neuf du bâtiment au jour du sinistre

La vétusté de la partie sinistrée peut être déduite si elle excède 30% de la valeur à neuf.

L'indemnisation de dégâts au contenu se fait sur base de la valeur de remplacement à neuf.

Pour ce qui concerne les dégâts causés aux appareils électriques ou électroniques par l'électricité ou une cause interne à l'appareil concerné, la vétusté est calculée comme suit en fonction de l'âge de l'appareil :

- jusqu'à cinq ans d'âge : 0 % ;
- à partir de la sixième année : 5% par année avec une base minimale de 30%.
(ex. : 6^{ème} année : 35 %, 7^{ème} année : 40 %, ...)

L'indemnité ne pourra en aucun cas excéder la valeur de remplacement fonctionnelle du bien sinistré.

2. INDEMNITE.

L'indemnité pour le bâtiment est due conformément aux dispositions du point A ci-avant

- Dans le cas de reconstruction en Belgique, l'indemnité comprend tous les droits et taxes dues, sauf dans la mesure où ces droits sont récupérables ou déductibles.
- En cas de non-reconstruction, l'indemnité est égale à 80% de la valeur à neuf, le cas échéant sous déduction de la vétusté en fonction du 1 ci-avant.
- 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.



3. REVERSIBILITE.

Si, au jour du sinistre, certains biens sont assurés pour des montants supérieurs aux montants pour lesquels ils devraient l'être, les excédents seront répartis sur les biens insuffisamment assurés, sinistrés ou non, proportionnellement aux insuffisances constatées.

Toutefois, lorsque le contrat prévoit des taux de prime différents, le montant des excédents sera au préalable affecté du rapport existant entre le taux moyen des excédents et celui des insuffisances.

On entend par taux moyen celui obtenu en divisant la somme des primes d'un ensemble considéré par la somme des capitaux s'y rapportant.

La réversibilité est accordée à tous les biens et responsabilités garantis par le présent contrat ou par contrats distincts si ceux-ci ont été souscrits auprès du même assureur.

4. REGLE PROPORTIONNELLE.

Si, au jour du sinistre, nonobstant l'éventuelle réversibilité, 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.

5. FRANCHISE.

Pour chaque sinistre aux biens assurés, dû à une même cause, une franchise non rachetable de 123,95 € (indice des prix à la consommation 119,64) reste à charge de l'assuré pour tout sinistre causé par incendie, foudre, explosion, heurt de véhicule, phénomène électrique, tempête et grêle, pression de la neige et/ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage.

Pour tout autre dégât provenant d'une autre cause, la franchise à charge de l'assuré est fixée à 495,79 € (indice des prix à la consommation 119,64).

6. 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 l'un par la compagnie, 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.

7. INDEXATION APRES SINISTRE.

L'indemnisation calculée au jour du sinistre, diminuée de la partie déjà payée, est augmentée en fonction de l'augmentation éventuelle du dernier indice connu au moment du sinistre, pendant le délai normal de reconstruction qui commence à courir à la date du sinistre, ceci sans que l'indemnisation totale majorée ne puisse dépasser 120% de l'indemnité initialement fixée ni excéder le coût total de la reconstruction.



VI. Dispositions Générales.

1. FORMATION ET VIE 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 trois mois minimum.

Si l'immeuble garanti est sous le régime de la copropriété, l'assurance garantit le ou les copropriétaires de chacun des appartements pris tant séparément que dans l'ensemble.

Le règlement d'un sinistre se fera avec le propriétaire concerné pour autant que les dommages soient relatifs à la partie privative et avec le mandataire désigné par l'Assemblée des Copropriétaires pour les dommages causés aux parties communes.

2. PRIME.

a) 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.

b) En cas de non-paiement, IBIS 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 la Compagnie à titre de dommages-intérêts.

c) 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 au point (b) ci-dessus.

3. OBLIGATIONS DE L'ASSURE.

3.1. Le preneur doit déclarer :

- a) lors de la souscription du contrat de manière complète et exacte les éléments d'appréciation du risque ainsi que toutes les assurances qui auraient été souscrites sur les mêmes biens ;
- b) pendant la durée de vie du contrat, les modifications relatives aux biens assurés.

Dans les cas a) et b) ci-avant, si l'omission éventuelle n'est pas intentionnelle, la compagnie adapte le contrat dès qu'elle a connaissance de l'élément nouveau.

Elle peut résilier le contrat dans le mois, si :

- l'assuré refuse la modification au contrat proposée par la compagnie ;
- celle-ci apporte la preuve qu'elle n'aurait en aucun cas accepté le risque ainsi modifié.

Si un sinistre survient avant que la modification soit actée, la compagnie :

- fournira la prestation convenue si la non déclaration par le preneur ne peut lui être reprochée;
- devra l'indemnité selon le rapport entre la prime payée et celle due suite à la modification, si la non-déclaration peut être reprochée au preneur ;
- n'est pas tenue à la prestation si elle prouve qu'elle n'aurait en aucun cas assuré le risque.

3.2. L'assuré doit en tous temps prendre toutes mesures pour prévenir les sinistres, faute de quoi l'indemnité sera réduite en proportion du préjudice subi par la compagnie.

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



3.3. L'assuré doit :

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

En cas de vol ou de cause présumée criminelle :

- déposer plainte immédiatement auprès des autorités compétentes.

Si une responsabilité couverte est mise en cause :

- transmettre, le cas échéant, à IBIS tous actes judiciaires et accomplir les actes de procédure demandés par la compagnie.
- 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 ses 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 présentes Conditions Générales ont été établies en tenant compte des dispositions impératives de la Loi du 25.06.1992 et de ses Arrêtés d'Exécution dont l'assuré pourra se prévaloir en toutes circonstances.

* * * * *