



***Police d'assurance Tous Risques
« FIRST OF IBIS »***

**Conditions Générales applicables à l'assurance de
l'HABITATION PRIVEE et / ou BUREAU**

Document : CG0305-102
Date de référence : 2013
Date d'édition : 04/07/2013



Préambule

Objet de l'assurance et critères d'acceptation des Risques

La présente police d'assurance est exclusivement réservée à la couverture des Immeubles qui répondent aux critères suivants :

- situés en Belgique,
- exclusivement destinés à l'usage d'Habitation et/ou de Bureaux,
- dont la valeur à neuf de reconstruction n'excède pas 15.000.000,00 € le jour de la prise d'effet du contrat.

* * *

N.B. : Toute dérogation à l'un ou l'autre de ces critères d'assurabilité, ne pourra se faire que moyennant un accord écrit de la Compagnie apéritrice du présent contrat.

* * *

Les dispositions impératives de la Loi du 25 juin 1992 et de ses Arrêtés d'Exécution ainsi que les dispositions légales ultérieures régissent la présente police.

* * *



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	Page 6
Article 2	Définition de la qualité d'assuré	Page 6
Article 3	Abandons de recours	Page 7
Article 4	Garanties du contrat et étendue de la couverture d'assurance	Page 7
	Extensions de Garanties	Page 7
Article 5	Les garanties accessoires	Page 9
Article 6	Les exclusions	Page 11
Article 7	Les Franchises et limites spécifiques	Page 12

Chapitre II – Assurance des Responsabilités relatives à l'immeuble

Article 8	Responsabilité civile immeuble et ascenseurs	Page 14
	Recours des Locataires et occupants	Page 14

Chapitre III - Contenu

Article 9	Définition du Contenu assuré	Page 16
Article 10	Garanties spécifiques applicables au Contenu	Page 16
Article 11	Limites d'intervention pour certaines catégories de biens	Page 17
Article 12	Définition des valeurs à assurer	Page 18



Chapitre IV - Les dispositions administratives et les stipulations contractuelles

Article 13	Montants à assurer	Page 20
Article 14	Indexation	Page 20
Article 15	Indemnisation en cas de sinistre	Page 21
Article 16	Abrogation de l'application de la règle proportionnelle	Page 22
Article 17	Expertise	Page 22
Article 18	Prescription	Page 23
Article 19	Formation et vie du contrat	Page 23
Article 20	Prime	Page 23
Article 21	Obligations de l'assuré	Page 24
Article 22	Obligations de prévention et modalités de déclaration En cas de sinistre.	Page 25



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, plantations, piscines, 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.

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.

Les dépendances et annexes faisant partie du risque assuré peuvent être en matériaux combustibles pour autant que 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.

Article 2 Qualité d'assuré

Ont la qualité d'assuré 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 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 3 Abandon de recours

La Compagnie renonce à tout recours qu'elle 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, à l'exception des dommages dont le fait générateur provient du contenu assuré par ces derniers, ou lorsque le locataire a souscrit ou bénéficie 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 du abandonner son recours et ce, pour autant que ceux-ci n'aient pas fait garantir leur responsabilité par un contrat spécial.

Article 4 Garanties et étendue de la couverture d'assurance

La présente police assure les Biens désignés aux Conditions Particulières contre tous dommages ou pertes matériels dus à un événement soudain et imprévisible dans le chef de l'assuré, y compris tous cataclysmes naturels, à l'exception des exclusions prévues à l'article 6 du présent chapitre.

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 5 ci-après.

Extensions de garantie :

- Les frais d'assainissement ou de prévention de pollution des sols et nappes aquifères imposés par les autorités, jusqu'à une limite de 2.480,00 €
- 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 6.240,00 € par sinistre.



- Bris de Machines :

Les dommages causés aux installations techniques du Bâtiment 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 la Compagnie d'assurance.

- Vandalisme et Malveillance :

les dommages consécutifs à des actes de vandalisme ou de malveillance, autres que l'incendie et périls assimilés, fumées, ou dégâts des eaux et bris de vitrages sont couverts et limités à 10% de la valeur assurée avec un maximum de 12.500,00 € par sinistre et l'indemnisation sera ramenée à maximum 5.000,00 € par sinistre pour les graffitis.

- Les frais de remplacement des serrures et de clefs à la suite d'un Vol ou d'une tentative de Vol seront couverts à concurrence de maximum 2.500,00 €.

- 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 6.240,00 € par sinistre pour l'ensemble de ces dommages, en ce compris les frais de remplacement des serrures et des clefs, ces garanties n'étant pas cumulables.

- 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 et pour lesquels il devra fournir les pièces justificatives. Sont toutefois exclues les pertes indirectes résultant des périls dégâts électriques, décongélation, bris de vitrages, vol ou tentative de vol, vandalisme ainsi que des garanties accessoires et des assurances de responsabilité.



Article 5 Les Garanties Accessoires

La Compagnie garantit à concurrence de 100 % des montants assurés aux Conditions Particulières :

Le Chômage Immobilier :

- le chômage immobilier pour les locaux rendus inutilisables, pour autant que le bâtiment assuré soit reconstruit ou remplacé aux mêmes fins ; 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 péril garanti ;
- la responsabilité de l'assuré pour la perte de jouissance immobilière directement causée par un péril garanti ;
- les revenus locatifs escomptés pour autant qu'ils soient prouvés par l'assuré.

Les Frais d'Expertise :

- les honoraires de l'expert agréé que l'assuré a désigné pour l'évaluation des dégâts causés par un péril couvert aux biens assurés sans que ce remboursement ne puisse dépasser les montants repris ci-dessous.
- L'indemnisation de ces frais est limitée à 5 % de l'indemnité due pour les assurances autres que de responsabilité et avec un maximum de 50.000,00 €.

Les Frais de recherche, d'ouverture :

- La compagnie garantit en outre, à concurrence de maximum 12.400,00 € :
- 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 section de tuyau défectueuse.



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 déblais ou la démolition nécessaire à la reconstruction ou à la reconstitution des biens assurés ou sinistrés ;

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 attenant 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'habitation sinistrée avec un maximum de 1.120,00 € par arbre, arbuste ou plante.

Les Frais d'Hôtel du propriétaire habitant:

- le logement à l'hôtel, à concurrence de maximum 500,00 € par logement rendu totalement inutilisable, ces frais ne se cumulant pas, pour cette même période, avec le chômage immobilier.

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 ;
- la responsabilité des locaux et leur contenu loués par ou pour des enfants de l'assuré dans le cadre de leurs études.

Les dépenses supplémentaires suivantes :

- les dépenses supplémentaires exposées suite à un sinistre pour se conformer aux dispositions imposées par des autorités légales en matière d'Urbanisme ou de construction, avec une limite de 5 % du montant total des dommages.

* * *



Article 6 Les Exclusions

Sont toujours exclus des garanties du présent contrat :

- Les sinistres dont l'assuré serait l'auteur volontaire ou son complice ;
- Les sinistres survenus au temps d'une 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.
- 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.
- Les sinistres causés ou résultant du vice propre, vice caché, erreurs de conception, de fabrication, 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.
- Les dommages immatériels, sauf ceux couverts à l'article 5 (Garanties accessoires);
- Les Vols commis sans qu'il n'y ait eu menaces, violences, effraction ou usage de fausses clefs, ainsi que les simples pertes ou disparitions constatées lors d'un inventaire.
- Les Vols commis par ou avec la complicité du personnel employé par l'assuré ou de tout préposé à son service ;
- 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'une chute, d'une mauvaise manipulation, 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 Incendie, de la foudre, d'une explosion, d'un dégâts des eaux, de l'action de l'électricité, d'un vol ou tentative de Vol ou encore, d'une manière générale, qui sont la conséquence d'un dommage couvert, causé à l'immeuble.



Article 7 Les Franchises et limites particulières

Une franchise générale équivalente à la franchise légale indexée est d'application pour tout sinistre, sauf pour les causes couvertes visées par la loi du 17 septembre 2005 relative aux catastrophes naturelles pour lesquelles la franchise légale de base (à indexer) devient : 610,00 €

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 932.079,65 €.
- 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.

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 8 Responsabilité civile immeuble et ascenseurs

L'assurance de la Responsabilité Civile 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 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 619.733,81 €.

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 cinq hectares, 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.

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.

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 619.733,81 € pour les dommages matériels et de 12.394.676,24 € pour les dommages corporels d'incendie ou dégâts directement causés par un péril garanti, ou par suite de vice de construction ou défaut d'entretien.

* * *



Chapitre III

<h3>Contenu</h3>



Article 9 Définition du Contenu assuré :

La présente police couvre le Contenu désigné aux Conditions Particulières de la police.
Par Contenu, l'on entend, les biens meubles et les objets qui sont la propriété de l'assuré, ou qui lui sont confiés, ainsi que les objets relatifs à l'exercice d'une activité professionnelle précisée aux conditions particulières, à l'exclusion des véhicules automoteurs, remorques et hippomobiles.

Ces biens sont assurés dans les lieux désignés aux conditions particulières.

Les véhicules pourront toutefois être couverts au repos moyennant mention aux conditions particulières.

Article 10 Garanties spécifiques applicables au Contenu

La présente police assure le contenu désigné aux Conditions particulières contre tous dommages ou pertes matériels dus à un événement involontaire dans le chef de l'assuré, y compris tous cataclysmes naturels, à l'exception des exclusions prévues à l'article 6 .

Sont également d'application:

- les extensions de garanties dont question à l'article 4,
- les garanties accessoires dont question à l'article 5,
- Les assurances de Responsabilités dont question au chapitre II, pour les dommages causés par le fait du Contenu assuré

Extension « Voyage à l'Etranger »

Le Contenu emporté ou acquis en voyage est couvert partout dans le monde lors d'un séjour temporaire à l'occasion de vacances ou de déplacement professionnel et ce à concurrence d'un montant maximum de 15 % des montants assurés pour le contenu situé à l'adresse du risque et ce pendant une durée de maximum trois mois consécutifs.

Les Conditions de garanties pour cette extension, sont identiques à celles applicables au Contenu assuré par la présente police. Cependant, la garantie Vol ne sera acquise à l'assuré lors de ces voyages que si cette garantie a été souscrite, dans le présent contrat, pour le contenu situé en Belgique.

Dans ce cas, l'extension de garantie pour les vols commis à l'étranger sera limitée au Vols commis avec effraction dûment constatée.

Pour la présente extension, les limites d'intervention dont question à l'article 11 ci-après, seront également d'application.



Article 11 Limites d'intervention

Sauf dérogation expresse stipulée aux Conditions Particulières du présent contrat :

- l'indemnisation sera limitée pour le Contenu à 20.000,00 € par objet, dès lors que les parties n'ont pas convenu d'une valeur agréée lors de la souscription.
- l'indemnité sera toutefois limitée, pour certaines catégories de biens à un montant maximum par catégorie suivant que ces biens se trouvent à la situation indiquée par le présent contrat ou ailleurs.

L'indemnité sera limitée aux montants maxima mentionnés ci-après, pour l'ensemble d'une même catégorie, sous réserve de la limitation qui s'applique lors de l'extension « Voyage à l'Etranger » :

Catégories de bien	Dans le bâtiment	En dehors
<u>Intervention maximale pour l'ensemble de la catégorie :</u>		
*Objets d'art et de collection : tels que tableaux, sculptures, mobilier antique, horlogerie, tapis anciens, philatélie, etc...	125.000, 00 €	25.000,00 €
* Espèces, billets, lingots ou autres instruments de paiement :	3.720,00 €	1.240,00 €
* Bijoux, fourrures :	trente pour cent de la valeur assurée pour le contenu.	4.960,00 €
* Autres objets en métal précieux :	25.000,00 €	7.440,00 €
* Remorques, embarcations :	3.720,00 €	0,00 €
* Armes de chasse :	25.000,00 €	6.200,00 €
* Matériel professionnel mobile :	6.200,00 €	3.000,00 €
* Matériel informatique (et assimilé) :	6.200,00 €	3.000,00 €
* Animaux :	12.500,00 €	5.000,00 €



Article 12 Définitions des valeurs

- **VALEUR AGREEE :**

La valeur convenue, fixe, déterminée de commun accord entre le preneur d'assurance et la compagnie, sur base d'une valeur expertisée établie par un expert agréé par les deux parties.

En cas de sinistre, c'est cette dernière valeur qui est indemnisée.

- **VALEUR DECLAREE :**

La valeur déterminée par le preneur d'assurance sous sa responsabilité. Elle constitue la limite d'indemnisation maximale de la compagnie en cas de sinistre.

Elle n'établit pas en cas de sinistre la valeur du dommage subi par le bénéficiaire d'une éventuelle indemnité.

Le bénéficiaire doit toujours fournir la preuve de la valeur du dommage subi.

- **VALEUR DE REMPLACEMENT A NEUF :**

Cette valeur correspond au prix total d'un bien neuf de même type à celui qui a été détruit.

L'indemnité payée ne pourra toutefois jamais excéder la valeur de remplacement (fonctionnelle) du bien endommagé ou détruit.

- **VALEUR REELLE :**

La valeur à neuf diminuée de la vétusté.

Pour ce qui concerne les dégâts causés aux appareils électriques ou électroniques, 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 d'âge.

N.B. : Les valeurs reprises ci-avant comprennent tous droits et taxes non récupérables.

* * *



Chapitre IV

<h1>Dispositions Administratives et Dispositions Contractuelles.</h1>
--



Article 13 Montants à assurer

Les montants assurés sont fixés par le preneur d'assurance et sous sa responsabilité. Sauf convention contraire aux Conditions Particulières du contrat, la règle proportionnelle des montants reste d'application, en cas de sinistre.

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, par défaut.

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 :

- Le Bâtiment : la valeur à neuf de reconstruction
- Le mobilier : en valeur de remplacement à neuf.
- Les documents, livres commerciaux, archives, plans et modèles, bandes magnétiques et autres supports d'information: leur valeur de reconstitution matérielle, à l'exclusion des frais de recherche et d'étude.
- Le linge, les effets d'habillement, le matériel informatique, l'électroménager et les véhicules non-automoteurs sont assurés à leur valeur réelle ;
- Les meubles d'époque, les objets d'art ou de collection, les bijoux et plus généralement les objets rares ou précieux sont assurés à leur valeur agréée ou en valeur déclarée suivant mention aux Conditions Particulières de la police.

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.

Article 14 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 579.

Article 15 Indemnisation

Paielement 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 dues, 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.



Dispositions spécifiques en cas de Vol

- Récupération des Objets Volés.

En cas de récupération de tout ou partie des objets volés, à quelque époque que ce soit, l'assuré doit en aviser immédiatement la compagnie par lettre recommandée.

Si la récupération des objets a lieu avant le paiement de l'indemnité, l'assuré doit en reprendre possession et la compagnie n'est tenue qu'au paiement d'une indemnité correspondant aux détériorations éventuellement subies et aux frais que l'assuré a dû exposer pour la récupération de ces objets.

Une fois l'indemnité payée, la compagnie devient, par contre, de plein droit, propriétaire des objets récupérés. Toutefois, l'assuré a la faculté d'en reprendre possession, moyennant restitution de la différence entre l'indemnité reçue et une indemnité définitive calculée comme il est dit à l'alinéa précédent.

L'exercice de cette faculté est subordonné à la condition que l'assuré notifie sa décision à la compagnie dans les trente jours suivant celui où il a eu connaissance de la récupération.

Lorsque l'assuré vient d'avoir connaissance qu'une personne détient le bien assuré volé ou perdu, il doit en aviser la compagnie dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 16 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 17 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.



Article 18 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 19 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 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 ;

- * cesse ses effets au plus tard trois mois après la date de la passation de l'acte authentique pour les biens immeubles, la garantie étant acquise à l'acquéreur jusqu'à cette date, et si l'acquéreur ne bénéficie pas déjà d'un autre contrat d'assurance. Dans ce cas, la compagnie 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. La compagnie 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 la compagnie que le preneur d'assurance peuvent 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 la compagnie, 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 la compagnie ou d'une garantie, le preneur d'assurance peut le résilier avec effet au jour où cette résiliation partielle produit elle-même ses effets.



Article 20 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, 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 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 21 Obligations de l'assuré

1. A la souscription du contrat :

Le preneur doit déclarer :

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

2. Pendant la durée de vie 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.

Si l'omission ou l'inexactitude dans la déclaration est intentionnelle et a induit la compagnie en erreur dans son appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul. Si l'omission ou l'inexactitude n'est pas intentionnelle, la compagnie adapte le contrat dès qu'elle a connaissance de l'élément nouveau.



Elle 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.

Si l'assuré refuse la modification au contrat proposée par la compagnie, celle-ci peut résilier le contrat dans les 15 jours à partir du terme du délai d'un mois ;

Si la compagnie apporte la preuve qu'elle n'aurait en aucun cas accepté le risque ainsi modifié, elle 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).

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

- fournira la prestation convenue si la non déclaration de la modification par le Preneur ne peut lui être reprochée ;
- devra l'indemnité selon le rapport entre la prime payée et celle que le preneur aurait du payer 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.

Article 22 Obligations de prévention

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

La couverture ne sera pas acquise si l'assuré n'a pas mis en oeuvre 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 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 ces dispositions entraîne :

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

* * *

Les dispositions impératives de la Loi du 25 juin 1992 et de ses Arrêtés d'Exécution ainsi que les dispositions légales ultérieures régissent la présente police.