



Police d'assurance Tous Risques

« FIRST OF IBIS »

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

Document : NE CG0305-104
Date de référence : 2025
Date d'édition : 01/05/2025

**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 ainsi que toutes autres spécificités ou dispositions.

Les Conditions Générales

Chapitre I	3
Assurance des dommages à l'immeuble	3
Article 1 - Définition de l'immeuble assuré	3
Article 2 - Qualité d'assuré	3
Article 3 - Abandon de recours	4
Article 4 - Garanties et étendue de la couverture d'assurance	4
Article 5 - IBIS Emergency	6
Article 6 - Les garanties accessoires (dans le cadre d'un sinistre couvert)	7
Article 7 - Les franchises et limites particulières	8
Chapitre II	9
Assurance des dommages au contenu	9
Article 8 - Définition du contenu assuré	9
Article 9 - Garanties spécifiques applicables au contenu	9
Article 10 - Extension objets d'art ou de collection, bijoux, montres, fourrures	10
Article 11 - Limites d'intervention	12
Chapitre III	13
Assurance des responsabilités relatives à l'immeuble	13
Article 12 - Responsabilité civile immeuble et ascenseurs	13
Chapitre IV	
Les exclusions	14
Chapitre V	15
Lexique, dispositions administratives et contractuelles	15
Article 13 - Lexique	15
Article 14 - Montants à assurer	19
Article 15 - Indexation	19
Article 16 - Indemnisation	20
Article 17 - Abrogation de l'application de la règle proportionnelle	21
Article 18 - Expertise	21
Article 19 - Prescription	21
Article 20 - Formation et durée du contrat	21
Article 21 - Prime	22
Article 22 - Obligations de l'assuré	23



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, bornes de recharges, 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 3.47 du livre 3 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 ignifugée.

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.

Pour les chauffages type insert et granulés bois, une évacuation double paroi isolée est requise ainsi que l'installation par un professionnel agréé.

La condition d'une installation par un professionnel vaut également pour les modules ou cheminées décoratives à gaz, bio-éthanol ou autres.

Article 2 - Qualité d'assuré

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

- les personnes identifiées dans le contrat d'assurance, soit 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 cela 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 expressément 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, excepté le cas où ces personnes sont elles-mêmes assurées en responsabilité civile, professionnelle ou par tout autre contrat d'assurance.



Article 3 - Abandon de recours (moyennant mention aux conditions particulières et éventuellement paiement d'une surprime)

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 intentionnel ou de malveillance.
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
- Toute personne occupant une chambre mise en location par le preneur (maximum 2 chambres)
- 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
- Cependant il n'y a pas d'abandon de recours et le recours reste valable contre toute personne responsable d'un sinistre dans la mesure où sa responsabilité est effectivement garantie par un contrat d'assurance obligatoire ou autre contrat et/ou pendant la période de construction de l'immeuble si la valeur des travaux dépasse 10 % de la valeur assurée.

Article 4 - 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 dues 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.

Il est rappelé que le souscripteur du contrat détermine et fixe le montant à assurer et cela sous sa propre responsabilité (art. 108 L. 04.04.2014).

Les dommages causés au(x) 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 6 ci-après.

Extensions de garantie

- Les **frais d'assainissement ou de prévention de pollution** des sols et nappes aquifères jusqu'à une limite de 40.000,00 € (non-indexé)
- **Perte d'eau ou de combustible**
Nous indemnisons la perte d'eau qui résulte d'un sinistre couvert, jusqu'à 10.000,00 € (non-indexé).
La perte de mazout est couverte pour le même montant au maximum à condition que les citernes répondent aux normes en vigueur.



- Les dommages causés à maximum 2 **garages situés à une autre adresse**, dont le preneur d'assurance est le propriétaire ou le locataire, et qui se trouve(nt) dans un rayon maximum de 10 Km du bien assuré.
- **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 d'entretien qu'il aura conclu avec l'installateur ou le fabricant des installations, sur simple demande de l'assureur.
- **Opacité des vitrages isolants suite à condensation**
Couverture acquise à condition que le vitrage ait moins de 20 ans et ne soit pas sous garantie. Une franchise par vitre sera d'application.
- **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 un maximum de 30.000,00 € par sinistre (ramenée à maximum 10.000,00 € par sinistre pour les graffitis et tags).
- **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.
Les frais de remplacement des clefs ainsi que le remplacement des serrures en cas de vol ou de perte des clefs sont également garantis pour un montant maximum de 10.000,00 € et sans franchise.
- **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 50.000,00 € (non-indexé). Sont toutefois exclues les pertes indirectes résultant des périls : vol ou tentative de vol, vandalisme, protection juridique, Ibis Emergency, catastrophes naturelles ainsi que les garanties accessoires et les assurances de responsabilité.

- **Jardin**

Les dommages au jardin uniquement causés par incendie, foudre, tempête et grêle ainsi que pression de la neige, catastrophes naturelles, 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. Le cas de gel est exclu.

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

Notre intervention est limitée à 40.000,00 € avec un maximum de 2.000,00 € 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 15.000,00 €.

- **Extension villégiature**

La responsabilité encourue par l'assuré pour les locaux et leur contenu loués pendant 120 jours maximum à l'occasion de villégiature ou pour d'autres raisons, telles que des fêtes de familles, pour autant que cette location ne fasse pas l'objet d'une police spécifique souscrite par l'assuré. Cette extension est également acquise pour la location de tente, notre intervention maximale se limite dans ce cas à 10.000,00 €

- **Logement étudiant**

La responsabilité locative ou d'occupant des biens loués par leurs enfants aux études est couverte sans application de la règle proportionnelle. Cette extension est limitée à la responsabilité des enfants des assurés uniquement.

Pour le contenu, l'intervention de l'assureur est limitée à 15.000,00 € pour autant que celui-ci soit couvert.

- **Maison de repos**

Les dégâts causés au contenu assuré déplacé dans le logement concerné pour un montant de 10.000,00 €.

Article 5 - IBIS Emergency

En cas de sinistre couvert par le présent contrat, et en cas d'urgence, 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 7/7.

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

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

6.1 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 qui ne peut se cumuler avec les frais de logement provisoire) soit :

- la perte de loyer raisonnablement 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 des locaux rendus en tout ou en partie inutilisables par les dégâts causés directement par un dommage garanti ; estimée à la valeur locative normale 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.

6.2 Les frais de logement provisoire du propriétaire habitant

Le logement provisoire proche du domicile de l'assuré avec accord préalable de la compagnie à concurrence de maximum 2.000,00 € par logement rendu totalement inutilisable, ces frais ne se cumulant pas, pour cette même période, avec le chômage immobilier.

6.3 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 85.000,00 €

6.4 Les frais de recherche, d'ouverture

L'assureur garantit en outre, à concurrence de maximum 25.000,00 € :

- 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

6.5 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.

6.6 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, et exclusivement par



les travaux d'extinction, ou de conservation ou de sauvetage ou 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 50.000,00 € et un maximum de 2.000,00 € par arbre, arbuste ou plante. L'indemnité sur base de cet article ne peut pas être cumulé avec l'indemnité pour le jardin sur base de l'article 4.

6.7 Les frais liés au respect des règles d'urbanisme

Les frais supplémentaires exposés suite à un sinistre pour se conformer aux dispositions imposées par des autorités légales en matière d'urbanisme ou de construction, y compris les frais liés à la mise en conformité aux réglementations relatives à la performance énergétique des bâtiments, avec une limite de 10% du montant total des dommages.

6.8 Les frais funéraires

En cas de décès d'un ou plusieurs assurés survenus lors d'un sinistre couvert, des frais sont indemnisés jusqu'à 5.000,00 € par victime avec un maximum de 30.000,00 € ;

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

Article 7 - Les franchises et limites particulières

Une franchise générale équivalente à la franchise légale indexée est d'application pour tout sinistre.

Une franchise de 10% du sinistre avec minimum 500,00 € (non-indexé) et maximum 2.500,00 € (non-indexé) 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 1.687.080,27 €.
- Durant toute la période de construction de l'immeuble ou de sa transformation sujette à un permis ou autorisation de l'autorité compétente (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, à condition que les travaux soient déclarés à la compagnie.
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 ne (re)prendront effet qu'au jour de la réception provisoire et pour autant qu'il soit remédié aux désordres éventuels dans un délai maximum de 6 mois.
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, ingénieurs intervenants et autres parties dans le processus de construction, 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 dommages au contenu

Article 8 - Définition du contenu assuré

La présente police couvre le contenu désigné aux conditions particulières de la police.

Par contenu, 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 de plus de 49 cc et engins de mobilité ou de transport électriques ou à moteur soumis à l'assurance obligatoire.

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

Les véhicules automoteurs de plus de 49 cc et moyens de transport électriques ou à moteur soumis à l'assurance obligatoire pourront toutefois être couverts au parfait repos moyennant mention et identification préalable aux conditions particulières.

Article 9 - 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 soudain, imprévisible et involontaire 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.

La garantie vol est acquise sauf mention contraire en conditions particulières.

Dans le cadre de l'extension « jardin » prévue, nous couvrons également le vol du mobilier et du matériel de jardin à condition que le jardin soit clôturé et qu'il y ait effraction dûment constatée.

Sont également d'application:

- les extensions de garanties dont question à l'article 4,
- les garanties accessoires dont question à l'article 6,
- Les assurances de responsabilités dont question au chapitre III, pour les dommages causés par le fait du contenu assuré.

Couverture du contenu temporairement déplacé

Le contenu temporairement déplacé, 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 ou autres déplacements 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 six 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 en dehors du bâtiment couvert par le contrat sera limitée aux vols commis avec effraction dûment constatée ou vol avec violence.

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



Article 10 - Extension objets d'art ou de collection, bijoux, montres, fourrures identifiables et dûment identifiés (moyennant mention aux conditions particulières et paiement d'une surprime)

Nous couvrons tous dommages matériels dus à un événement imprévu et involontaire dans le chef de l'assuré à concurrence et à l'exception des exclusions prévues.

Nous couvrons également le vol, la perte ou la disparition mais nous ne couvrons pas la perte ou la disparition constatée lors d'un inventaire.

La couverture est acquise dans le monde entier.

Limite d'intervention des bijoux et montres identifiables et identifiés dans l'habitation (non-indexé)

Dans les limites des capitaux assurés, l'intervention maximale pour les bijoux et montres s'élève à 350.000,00 € :

- 300.000,00 € pour les bijoux qui sont soit portés, soit placés en coffre
- 50.000,00 € pour les bijoux qui sont situés hors-coffre et non-portés

Le coffre doit répondre aux critères suivants : coffre métallique fermé, muni d'une ou plusieurs serrures de sécurité qui possède au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Est ancré dans un mur érigé en matériaux durs ;
- Est scellé dans le sol ;
- Pèse au moins 300 Kg ;

Limite d'intervention hors de l'habitation, en déplacement

Dans les limites des capitaux assurés, l'intervention maximale pour les bijoux et montres s'élève à 100.000,00 € (non indexé) dont un maximum de 50.000,00 € lorsque les bijoux et montres ne sont pas portés ou ne se trouvent pas en coffre.

Cependant le respect de certaines mesures est exigé, sans lesquelles nous nous réservons le droit de refuser notre garantie :

Pour les œuvres d'art et de collection, les transports et voyages sont assurés pour autant que des dispositions de sécurités suffisantes soient respectées (l'assuré doit nous prévenir avant tout transport).

Outre les garanties accessoires prévues par l'article 6 nous couvrons également :

- Les frais de gardiennage ainsi que les mesures de sauvetage nécessaires à la protection de vos objets d'art et de collection après un sinistre.
- Les frais de déplacement, transport, garde meubles, réinstallation de tout ou partie de vos objets d'art ou de collection pendant la période où les locaux sont rendus inutilisables par leur réparation ou leur reconstruction ou dans l'attente de leur remplacement.
- Les frais de déplacement ou de transport vers un restaurateur ou un réparateur.

Pour les bijoux (montres comprises)

Hors de la résidence habituelle et principale, les bijoux non portés ne sont couverts que lorsqu'ils se trouvent dans un coffre-fort fermé. Si ce n'est pas le cas, la garantie restera acquise mais à concurrence de maximum 50.000 € (non-indexé) par sinistre

Les bijoux doivent être portés d'une manière conforme à leurs destinations par le preneur d'assurance ou par un membre de sa famille vivant avec lui.



Les bijoux doivent être transportés par le preneur d'assurance ou par un membre de sa famille vivant avec lui dans des conditions de sécurité suffisantes et sous leur surveillance.

Les bijoux étant lors de ces occasions transportés dans un conditionnement adéquat.

La couverture est également acquise pour les objets qui sont transmis à un bijoutier pour expertise, réparation, transformation, conservation ou à d'autres fins (nous conservons cependant notre droit de recours à l'égard du bijoutier).

En cas de sinistre total, nous nous réservons le droit d'exiger leur remplacement.

Les fourrures sont assurées dans les installations de vestiaires gardés des théâtres et autres lieux publics, ainsi que lorsqu'elles se trouvent au titre de bagages de voyage sous la surveillance d'une entreprise de transport.

Obligations de l'assuré

- En cas de nouvelles acquisitions, elles doivent nous être déclarées dans les deux mois. Les nouveaux objets sont cependant automatiquement couverts, pour une durée de 2 mois maximum, à concurrence de maximum 20 % moyennant adaptation des capitaux et paiement de la prime qui en découle, du capital assuré par catégorie d'objets et, en valeur déclarée.
- En cas de perte ou de vol, l'assuré doit immédiatement déposer plainte aux autorités de police et nous remettre la déclaration dans les 48 heures.

Précisions en cas de paire ou de série d'objets de même nature

Lors d'un sinistre portant sur un ou plusieurs objets faisant partie d'une paire ou d'une série de même nature, l'indemnité sera calculée sur la différence entre la valeur des objets considérée avant le sinistre et la nouvelle valeur après sinistre. Vous pourrez choisir de nous demander l'indemnisation de la valeur totale de la paire ou de la série de même nature, dans la limite de la valeur assurée de cette paire ou série d'objets de même nature. L'assureur est, en ce cas, réputé propriétaire du/des bien(s) délaissé(s).

Objets laissés dans un véhicule inoccupé

Nous couvrons les objets laissés dans un véhicule inoccupé avec un maximum de 10.000,00 € (non-indexé) sous réserves de la présence de traces d'effractions et pour autant que ces objets ne soient pas visibles de l'extérieur.

Exclusions spécifiques (sans dérogations aux exclusions générales - Chapitre IV)

Sont exclus la perte, le dommage ou leur aggravation causés par :

- Le vice propre, vice caché, l'oxydation lente, le manque d'entretien ou de précaution, la détérioration progressive, la rouille, la corrosion, la moisissure, la pourriture, le gauchissement, l'altération de la couleur, de la texture ou de l'apprêt, la vermine, les insectes, les rongeurs et autres animaux.
- L'usure normale. Toutefois restent couverts la perte ou les dommages résultant de l'usure du fermoir ou de la monture ou de tout autre objet servant à fixer, porter ou contenir un objet assuré pour autant qu'il ait fait l'objet d'un contrôle et d'un entretien régulier et prouvé par un bijoutier. L'assuré s'engage à maintenir en parfait état le sertissage des pierres précieuses.
- Une opération de nettoyage, réparation ou rénovation ou y trouvant son origine.
- Le remontage à faux ou excessif de montres, les bosselages ou dommages internes des montres.
- La disparition lors d'un inventaire.



- Les dérangements mécaniques et/ou les dommages subis par les objets ou appareils de toute nature par suite de leur fonctionnement.

Article 11 - Limites d'intervention

Sauf dérogation expresse stipulée aux conditions particulières du présent contrat :

- L'indemnisation sera limitée pour le contenu à 30.000,00 € (non-indexé) par objet, dès lors que les parties n'ont pas convenu d'une valeur agréée lors de la souscription.
- L'indemnisation sera limitée à 10.000,00 € (non-indexé) pour le contenu laissé dans un véhicule inoccupé pour autant que ces objets ne soient pas visibles de l'extérieur,
- L'indemnisation sera limitée à 10.000,00 € (non-indexé) pour le contenu situé dans des annexes, dépendances, caves ou casiers, sans communication directe avec le bâtiment principal et uniquement sous réserve de traces d'effractions.
Cette limitation reste également d'application pour le contenu situé dans les caves d'un immeuble à appartement.
- 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 « contenu temporairement déplacé » :

Catégories de bien	Limite d'intervention non-indexée	
	<i>Dans le bâtiment</i>	<i>Hors du bâtiment</i>
Objets d'art et de collection : tel que tableaux, sculptures, mobilier antique, horlogerie, tapis anciens, philatélie, etc...	250.000,00 €	45.000,00 €
Espèces, billets, lingots ou autres instruments de paiement	7.000,00 €	4.000,00 €
Bijoux, montres	30% de la valeur assurée pour le contenu avec un maximum de 25.000,00 €	15.000,00 €
Fourrure	25.000,00 €	10.000,00 €
Maroquinerie	25.000,00 €	15.000,00 €
Vin	25.000,00 € avec un maximum de 500,00 € par bouteille	5.000,00 €
Autres objets en métal précieux	45.000,00 €	15.000,00 €
Remorques, embarcations	7.000,00 €	exclus
Armes de chasse	45.000,00 €	15.000,00 €
Matériel informatique et assimilés (notamment GSM, smartphone, tablettes, etc...)	45.000,00 €	15.000,00 €
Animaux domestiques	20.000,00 €	10.000,00 €

* * *



Chapitre III

Assurance des responsabilités relatives à l'immeuble

Article 12 - Responsabilité civile immeuble et ascenseurs

12.1 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 6.5 à 6.10 inclus et 6.12 à 6.16 inclus du livre 6 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 3.303.870 €.

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 32.760.318,63 € pour les dommages corporels et de 3.303.870 € pour les dégâts matériels, quel que soit le nombre de victimes, la responsabilité que l'assuré encourt sur base des articles 6.5 à 6.16 inclus du livre 6 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'article 3.101 du livre 3 du Code Civil pour autant que ces dommages résultent d'un fait accidentel et imputable à l'assuré.

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.

12.2 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 des articles 6.5 et 6.16 du nouveau livre 6 du Code Civil et de l'article 1721 – paragraphe 2 du Code Civil, à concurrence de 3.303.870 € pour les dommages matériels et de 32.760.318,63 € 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 IV

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, 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 6 (garanties accessoires)
6. Les vols commis sans qu'il y ait eu menaces, violences, effraction, escalade ou usage de fausses clefs, ainsi que les simples pertes ou disparitions constatées lors d'un inventaire.
7. Les vols commis pendant les heures de travail par une personne au service de l'assuré, ou par un préposé de l'assuré, sauf en ce qui concerne les « gens de maison » pour ce qui concerne la partie privative et moyennant dépôt de plainte dans les 24 heures contre l'intéressé. Cette extension est limitée à 5 % du montant assuré sur mobilier.
8. 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 incendie, de la foudre, d'une explosion, d'un dégât 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.
9. 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.
10. 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.
11. Une faute de construction ou autre vice propre au bâtiment ou parties de celui-ci.
12. Effondrements, crevasses, fissures qui ne compromettent pas la stabilité du bâtiment et déformations, instabilité du sous-sol ou phénomènes d'affaissements si la cause du dommage n'est pas une cause externe.
13. Les dommages répétitifs ainsi que les dommages prévisibles causés par un assuré en raison d'une action négligente ou une omission de réparer dans les délais brefs sont exclus.

* * *



Chapitre V

Lexique, dispositions administratives et contractuelles

Article 13 - Lexique

L'assureur

Le souscripteur mandaté, IBIS Insurance, 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).

Il est précisé que les assureurs indiqués dans la police sont les cocontractants individuels de l'assuré dans les limites du pourcentage accepté et sans solidarité entre les assureurs.

Acte de malveillance

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

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.

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.

Bijoux

Objets servant à la parure, en ce compris les montres. soit en métal (acier) ou métal précieux (or, argent, platine, vermeil), soit comportant une ou plusieurs pierres précieuses, semi-précieuses (diamant, émeraude, saphir, rubis) ou une ou plusieurs perles naturelles ou perles de culture.

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.

Consommateur

Toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

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 replacements 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 survenu 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 :
 - limiter les dégâts jusqu'à l'extinction totale de l'incendie ou la fin des opérations de secours requises par le sinistre
 - éviter sa reprise éventuelle
 - 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 survenu 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.

4. Les frais de protection et de gardiennage en prévention « vol » ne sont indemnisés que lorsque le péril « vol » est souscrit.

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.

Franchise

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

Jardin

Terrain de maximum 20 hectares attenant à l'habitation assurée par le contrat y compris pelouse, arbres, arbustes, haies, plantes, étangs.

Objets spéciaux, objets d'art et de collection

Ensemble de biens comprenant les meubles d'époque, tableaux de maîtres ou de peintres cotés, objets d'art ou de collection, sculptures, photographies d'art, armes, livres anciens et originaux, argenteries anciennes et cristaux et autres objets rares ou précieux.

Personnes vivant à leur foyer

Toute personne qui contribue et participe activement et affectivement à la vie familiale au quotidien.

La seule domiciliation à l'adresse du bâtiment assuré n'entraîne pas à elle seule la qualité d'assuré. Sont donc exclus non limitativement: locataires de chambres individuelles, les personnes qui ne font que rembourser des frais d'entretien avancés par le foyer.

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.

Valeur agréée

La valeur convenue, fixe, déterminée de commun accord entre le preneur d'assurance et l'assureur sur base d'une valeur expertisée établie par un expert agréé par les deux parties. Cette estimation, évaluation doit dater de moins de 5 ans et être acceptée par les parties au contrat d'assurance ou leur mandataire.

En cas de sinistre, c'est cette dernière valeur qui sert de base à l'indemnisation. Après la période de 5 ans, à défaut d'une nouvelle expertise, la valeur agréée sera convertie en valeur de remplacement sans pour autant dépasser la valeur assurée.

Valeur déclarée

La valeur déterminée par le preneur d'assurance sous sa responsabilité. Elle constitue la limite d'indemnisation maximale de l'assureur 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 à neuf

Cette valeur correspond au prix total d'un bien neuf de même type que celui qui a été détruit. L'indemnité payée ne pourra toutefois jamais excéder la valeur de remplacement du bien endommagé ou détruit.

Valeur de remplacement

Cette valeur correspond au prix d'achat à payer normalement sur le marché national pour un bien identique ou similaire.

Valeur réelle

La valeur de remplacement à neuf diminuée de la vétusté.

Vétusté

La dépréciation d'un bien en fonction de son âge, de son usage, de la fréquence et de la qualité de son entretien à l'exclusion de toute dépréciation économique

- Pour ce qui concerne les dégâts causés aux appareils électriques ou électroniques, la vétusté est calculée 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.
- Pour le matériel se trouvant à l'extérieur y compris les volets de piscine et le liner : le même pourcentage de vétusté sera d'application.



Article 14 - 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, en valeur déclarée ou en valeur de remplacement 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 15 - 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 316,22 de janvier 2025 (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, sauf en cas de mention « non indexé », l'indice de base de référence 1048.



Article 16 - Indemnisation

Palement 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 assuré par ailleurs ; à son créancier hypothécaire et/ou gagiste.

En cas de sinistre concernant le bâtiment, l'assuré a l'obligation de signaler l'existence et l'identité du créancier hypothécaire et/ou l'existence d'une saisie conservatoire ou exécutoire sur le bien immeuble ou meuble.

Il en va de même pour le créancier-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 uniquement payés sur présentation des factures et/ou justificatifs.

Les frais de déblais et de démolition ou de conservation exposés 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

Le vol doit être prouvé par l'assuré.

En cas de doute, l'assureur peut suspendre le délai d'indemnisation ou refuser l'indemnité par lettre recommandée en attendant et après avoir pris connaissance des éléments et circonstances du prétendu sinistre.

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 l'assureur par lettre recommandée.



Si la récupération des objets a lieu avant le paiement de l'indemnité, l'assuré doit en reprendre possession et l'assureur n'est tenu 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, l'assureur devient, par contre, de plein droit, propriétaire des objets récupérés. L'assuré a toutefois 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 l'assureur 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 l'assureur dans les huit jours par lettre recommandée.

Mesures de prévention vol

En cas d'absence, toutes les portes et fenêtres doivent être fermées et les dispositifs de protection antivol imposés doivent être actionnés.

En cas de non-respect de ces mesures, nous nous réservons le droit de refuser notre intervention.

Article 17 - Abrogation de l'application de la règle proportionnelle

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

Article 18 - 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 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 19 - 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 20 - Formation et durée du contrat

Le contrat est validé 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.

Le contrat se renouvelle automatiquement d'année en année sauf si l'une des parties s'y oppose. Le préavis est de trois mois si la résiliation est faite par l'assureur et de deux mois si elle est faite par le preneur d'assurance. Le délai de préavis prend cours le lendemain de sa notification



Après une période de couverture d'un an, le preneur d'assurance, s'il s'agit d'un consommateur, peut à tout moment renoncer à son contrat moyennant un préavis de deux mois. Le préavis prend cours le lendemain de sa notification.

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, la garantie vol n'étant acquise que dans le bâtiment où vous séjournez.

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

Article 21 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 22 - Obligations de l'assuré

1. A la souscription du contrat:

1.1 Le preneur doit déclarer :

- Exactement, toutes les circonstances connues de lui et qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour l'assureur des éléments d'appréciation du risque, ainsi que toutes les assurances qui auraient été souscrites sur les mêmes biens.
- les refus, résiliations ou réductions contre les mêmes périls et portant sur les mêmes biens.
- les abandons de recours consentis.

1.2 Lorsque l'omission ou l'inexactitude intentionnelles dans la déclaration induisent l'assureur en erreur sur les éléments d'appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul.

1.3 Lorsque l'omission ou l'inexactitude dans la déclaration ne sont pas intentionnelles, le contrat n'est pas nul. L'assureur propose, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude, la modification du contrat avec effet au jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude.

Si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque, il peut résilier le contrat dans le même délai.

Si la proposition de modification du contrat est refusée par le preneur d'assurance ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans les quinze jours.

L'assureur qui n'a pas résilié le contrat ni proposé sa modification dans les délais indiqués ci-dessus ne peut plus se prévaloir à l'avenir des faits qui lui sont connus.

Si l'omission ou la déclaration inexacte ne peut être reprochée au preneur d'assurance et si un sinistre survient avant que la modification du contrat ou la résiliation ait pris effet, l'assureur doit fournir la prestation convenue.

Si l'omission ou la déclaration inexacte peut être reprochée au preneur d'assurance et si un sinistre survient avant que la modification du contrat ou la résiliation ait pris effet, l'assureur n'est tenu de fournir une prestation que selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer s'il avait régulièrement déclaré le risque.

1.4 Toutefois, si lors d'un sinistre, l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque dont la nature réelle est révélée par le sinistre, sa prestation est limitée au remboursement de la totalité des primes payées.

1.5 Si une circonstance inconnue des deux parties lors de la conclusion du contrat vient à être connue en cours d'exécution de celui-ci, il est fait application des provisions dans le paragraphe 2 ci-dessous.

2. Pendant la durée du contrat:

2.1 Le preneur doit déclarer les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstance qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré.

2.2. Lorsque, au cours de l'exécution d'un contrat d'assurance le risque de survenance de l'événement assuré s'est aggravé de telle sorte que, si l'aggravation avait existé au moment de la souscription, l'assureur n'aurait consenti l'assurance qu'à d'autres conditions, il peut, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation, proposer la modification du contrat avec effet rétroactif au jour de l'aggravation.



Si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé, il peut résilier le contrat dans le même délai.

Si la proposition de modification du contrat d'assurance est refusée par le preneur d'assurance ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans les quinze jours suivant l'expiration du délai précité.

2.3 Si un sinistre survient avant que la modification du contrat ou la résiliation ait pris effet et si le preneur d'assurance a rempli l'obligation visée au paragraphe 2.1, l'assureur est tenu d'effectuer la prestation convenue.

2.4 Si un sinistre survient et que le preneur d'assurance n'a pas rempli l'obligation visée au paragraphe 2.1:

- a) l'assureur est tenu d'effectuer la prestation convenue lorsque le défaut de déclaration ne peut être reproché au preneur d'assurance;
- b) l'assureur n'est tenu d'effectuer sa prestation que selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer si l'aggravation avait été prise en considération, lorsque le défaut de déclaration peut être reproché au preneur d'assurance. Toutefois, si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé, sa prestation en cas de sinistre est limitée au remboursement de la totalité des primes payées;
- c) si le preneur d'assurance a agi dans une intention frauduleuse, l'assureur peut refuser sa garantie. Les primes échues jusqu'au moment où l'assureur a eu connaissance de la fraude lui sont dues à titre de dommages et intérêts.

3. En cas de sinistre

L'assuré doit en tout temps prendre toutes mesures pour prévenir les sinistres et en limiter les conséquences, 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.
- Fournir sans retard à l'assureur tous renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites pour déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre.

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 sans tarder à IBIS ou à son courtier toute réclamation et/ou actes judiciaires et accomplir les actes de procédure demandés par l'assureur. Lorsque par négligence l'assuré ne comparaît pas ou ne se soumet pas à une mesure d'instruction ordonnée par le tribunal, il doit réparer le préjudice subi 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 et respecter la direction du litige par l'assureur à partir du moment où la garantie de l'assureur a été confirmé.

Le non-respect de ces dispositions entraîne :

- la déchéance du droit à indemnité ou le recours contre le preneur d'assurance et s'il y a lieu, contre l'assuré autre que le preneur d'assurance, à concurrence de la part de la responsabilité incombant personnellement à l'assuré, s'il y a intention frauduleuse ;
- la réduction de l'indemnité ou le recours contre le preneur d'assurance et s'il y a lieu, contre l'assuré autre que le preneur d'assurance, à concurrence de la part de la responsabilité incombant personnellement à l'assuré dans les autres cas.

* * *

Les dispositions impératives de la Loi du 04.04.2014 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