

# CONDITIONS GÉNÉRALES

## PROTECT IMMO

TOUS RISQUES INCENDIE

PROTECT IMMO



## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>LES PRINCIPES DE L'ASSURANCE</b> .....	<b>5</b>
Article 1.	Objet de l'assurance.....	5
Article 2.	Les montants assurés .....	5
<b>TITRE II</b>	<b>LES GARANTIES</b> .....	<b>5</b>
<b>Division I</b>	<b>GARANTIES DE BASE</b> .....	<b>5</b>
Article 3.	Principe de base .....	5
Article 4.	Particularités .....	5
Article 5.	Extensions de la garantie .....	7
Article 6.	Terrorisme.....	8
<b>Division II</b>	<b>LES GARANTIES COMPLEMENTAIRES</b> .....	<b>8</b>
Article 7.	Extension automatique au contenu appartenant à la copropriété .....	8
Article 8.	Recours des locataires ou occupants.....	8
Article 9.	Recours des tiers .....	9
Article 10.	Garantie décès – invalidité permanente - frais de traitement .....	9
Article 11.	Frais de logement provisoire .....	10
Article 12.	Chômage immobilier .....	10
Article 13.	Frais de remise en état des jardins .....	10
Article 14.	Frais d'extinction, de conservation, de démolition et de déblais.....	10
Article 15.	Frais de sauvetage.....	10
Article 16.	Frais liés aux garanties dégâts des eaux et dégâts causés par les combustibles.....	10
Article 17.	Frais liés à la garantie action de l'électricité .....	10
Article 18.	Frais d'expertise .....	11
Article 19.	Pertes indirectes .....	11
Article 20.	Surcoût de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques .....	11
Article 21.	Frais du conseil de copropriété ou du syndic .....	11
Article 22.	Bris de machine .....	11
Article 23.	Responsabilité Civile du Conseil de Gérance .....	12
Article 24.	Limites d'intervention des garanties complémentaires à l'exclusion de l'Article 10 .....	13
<b>Division III</b>	<b>GARANTIES FACULTATIVES</b> .....	<b>13</b>
Article 25.	Perte économique suite au dysfonctionnement d'un système d'énergie verte .....	13
Article 26.	Couverture des jardins-toitures .....	13
Article 27.	Reconstruction selon les nouvelles normes énergétiques.....	13
Article 28.	Abandon de recours contre le locataire.....	13
<b>TITRE III</b>	<b>EXCLUSIONS</b> .....	<b>14</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>LES SINISTRES</b> .....	<b>16</b>
Article 29.	Que devez-vous faire en cas de sinistre ? .....	16
Article 30.	Que se passe-t-il si vous ne vous conformez pas à vos obligations? .....	16
Article 31.	Comment procédera-t-on à l'évaluation des biens sinistrés et de leurs dommages?.....	16
Article 32.	Dans quel délai l'indemnité sera-t-elle payée ?.....	18
Article 33.	Quels sont les recours ?.....	19
<b>TITRE V</b>	<b>LE CONTRAT</b> .....	<b>20</b>
Article 34.	Prime.....	20
Article 35.	Description du risque.....	20
Article 36.	Diminution du risque.....	20
Article 37.	Aggravation du risque .....	20
Article 38.	Prévention et contrôle .....	21
Article 39.	Durée du contrat .....	21
Article 40.	Augmentation de notre tarif .....	22
Article 41.	Antécédents catastrophes naturelles .....	22
Article 42.	Transmission de propriété des biens assurés .....	22

Article 43.	Election de domicile .....	22
Article 44.	Protection de la vie privée .....	23
Article 45.	Conflits d'intérêts.....	23
Article 46.	Autorité de contrôle .....	24
Article 47.	Sanctions internationales .....	24
Article 48.	Plaintes .....	24
Article 49.	Jurisdiction .....	24
<b>TITRE VI</b>	<b>LEXIQUE .....</b>	<b>25</b>



## TITRE I LES PRINCIPES DE L'ASSURANCE

### Article 1. Objet de l'assurance

Conformément à la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances, la loi du 17 septembre 2005 ainsi qu'à l'Arrêté Royal du 24 décembre 1992 régissant l'assurance contre l'incendie et autres périls, nous indemnisons les dommages que vous subissez en tant que propriétaire et les responsabilités que vous pouvez encourir à la suite d'un sinistre frappant les biens désignés situés en Belgique dont la couverture est actée aux conditions particulières, et lorsque ce sinistre est causé par un événement incertain résultant d'un péril couvert et ne tombant pas sous une exclusion.

### Article 2. Les montants assurés

#### 2.1. Comment fixer les montants assurés ?

Les montants sont fixés conformément à ce qui est prévu en conditions particulières.

#### 2.2. Modification des montants assurés

En cours de contrat, vous pouvez à tout moment demander de modifier les montants assurés pour les mettre en concordance avec les valeurs des biens désignés auxquels ils se rapportent.

#### 2.3. Indexation des montants assurés

##### 2.3.1. Quel est l'avantage de l'indexation ?

La valeur des biens assurés varie dans le temps, s'écartant ainsi des montants fixés à la souscription du contrat. Par l'indexation, ces montants seront automatiquement adaptés chaque année. L'indexation permet ainsi une meilleure concordance entre la valeur des biens assurés et les montants assurés.

##### 2.3.2. Comment fonctionne l'indexation ?

Si les parties en sont convenues, les montants assurés, les primes, ainsi que les limites d'indemnité varient à l'échéance annuelle de la prime selon le rapport existant entre: le plus récent indice du coût de la construction établi semestriellement par l'Association Belge des Experts (ABEX) et:

- l'indice de souscription indiqué dans les conditions particulières pour les montants assurés et les primes.
- l'indice ABEX 739 (janvier 2014) pour les limites d'indemnité.

En ce qui concerne la garantie complémentaire « recours des tiers », la garantie « responsabilité civile immeuble » et la franchise, il est stipulé que ces montants sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de janvier 2014, soit 234.73 (base 1981=100). Pour la garantie complémentaire « frais de sauvetage », il est précisé que la limite maximum est liée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de janvier 2014, soit 173.51 (base 1988=100).

En cas de sinistre, s'il lui est supérieur, le plus récent indice établi avant le sinistre est substitué à l'indice pris en considération pour la dernière prime échue.

En cas d'abrogation de la règle proportionnelle, l'indexation est obligatoire.

## TITRE II LES GARANTIES

### DIVISION I GARANTIES DE BASE

#### Article 3. Principe de base

L'agence s'engage à indemniser l'assuré sur base des conditions générales et particulières pour tous les dégâts matériels ou la perte des biens assurés à la suite d'un événement soudain, fortuit et imprévu résultant d'un péril non exclu.

#### Article 4. Particularités

##### 4.1. Opacification des vitrages isolants

Nous prenons en charge l'opacification ou la perte d'étanchéité des vitrages isolants, dans la mesure où ceux-ci ont moins de vingt ans d'âge. Si ce phénomène affecte plusieurs vitrages en même temps, nous le considérons comme un seul sinistre et nous n'appliquons qu'une seule fois la franchise contractuelle.

#### 4.2. Dégradations immobilières consécutives à un déménagement, un vol ou une tentative de vol

Les dégâts causés au bâtiment suite à l'usage d'un monte-charge pendant le déménagement ou l'emménagement d'un habitant, ainsi que les dégâts causés au bâtiment à la suite d'un vol ou d'une tentative de vol sont couverts à raison de € 15.500 pour la totalité des dégâts.

Les frais de remplacement de serrures et clefs suite à un vol ou une tentative de vol sont couverts à concurrence de maximum € 3.500.

#### 4.3. 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 € 25.000 par sinistre. En cas de tags et de graffitis la franchise n'est pas d'application lorsque la façade du bâtiment est traitée par une peinture anti-tags sur les 2 premiers mètres de hauteur.

#### 4.4. Bang supersonique

Nous vous garantissons les dégâts matériels causés aux vitrages extérieurs et au toit du bâtiment désigné par l'action du « bang » survenant lorsque des appareils de navigation aérienne volent à une vitesse supersonique.

Obligations spécifiques de l'assuré: en cas de sinistre, vous vous engagez à déposer dans les 24 heures, une plainte auprès de la Police fédérale ou locale dont vous réclamez l'intervention pour le constat immédiat et des conséquences dommageables du « bang ». L'indemnité due par l'agence n'est payée que moyennant preuve de diligence accomplie à cette fin.

#### 4.5. Dégâts causés par l'écoulement des combustibles

Nous couvrons également, jusqu'à € 15.500, les frais d'assainissement des sols pollués, les frais de déblaiement et de transport des terres polluées par les écoulements de combustibles, y compris les dommages aux piscines, ainsi que la remise en état du jardin, terrasses et les allées après l'assainissement. Nous intervenons également pour la perte de combustible due au sinistre à concurrence de maximum € 5.000.

#### 4.6. Conflits de travail et attentats

Est assuré tout dommage:

- causé directement aux biens assurés par des personnes prenant part à un conflit du travail ou à un attentat;
- qui résulterait de mesures prises dans le cas précité par une autorité légalement constituée pour la sauvegarde et la protection des biens assurés.

La garantie est accordée pour les risques simples, à concurrence de 100% de la valeur assurée pour les bâtiments et contenu avec une limite d'indemnité de maximum € 1.480.000.

Cette garantie peut être suspendue par arrêté Ministériel.

La suspension de la garantie prend cours sept jours après sa notification.

Obligations spécifiques de l'assuré: en cas de sinistre assuré, vous vous engagez à accomplir toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'obtenir l'indemnisation de vos dommages. Nous ne payerons l'indemnité qu'après avoir obtenu la preuve que vous avez fait le nécessaire.

Vous vous engagez à nous rétrocéder toute indemnité obtenue auprès des autorités, dans la mesure où elle constituerait un double emploi avec celle que nous aurions versée.

#### 4.7. Responsabilité civile immeuble

4.7.1. Nous vous assurons:

1. contre les conséquences pécuniaires des réclamations exercées sur base des articles 1382 à 1386bis du Code Civil relatif au recours des tiers. Nous couvrons votre responsabilité civile extracontractuelle lorsqu'un sinistre se propage aux biens de tiers;
2. pour les dommages causés aux tiers par :
  - le mobilier qui appartient à la copropriété;
  - les ascenseurs et monte-charges pour autant qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur et fassent l'objet d'un d'entretien annuel par un organisme agréé;
  - les jardins et les terrains pour autant que la superficie de l'ensemble ne dépasse pas vingt hectares;
  - à des troubles du voisinage ou atteintes à l'environnement mis à charge de l'assuré sur base de l'article 544 du Code Civil ou de toute autre disposition du droit belge pour autant qu'ils soient la conséquence directe d'un accident, c'est-à-dire d'un événement soudain ni voulu ni prévisible par l'assuré.
  - des bénévoles qui font des travaux d'entretien ou des petites réparations dans le bâtiment sous la direction et la surveillance du preneur d'assurance ou de ses mandataires. Les dégâts causés aux parties communes de l'immeuble sont couverts à concurrence de € 5.000 maximum.

La garantie est acquise par sinistre, quel que soit le nombre de victimes jusqu'à concurrence de :

- € 12.349.700 pour les dommages corporels
- € 2.000.000 pour les dommages matériels
- € 25.000 pour les dommages immatériels à titre complémentaire.

En ce compris les intérêts, frais, dépenses et honoraires de toute nature.

4.7.2. Ne sont pas assurés:

1. les dommages causés :

- aux biens que vous ou les membres de votre famille habitant avec vous, détenez ou qui vous sont confiés à quelque titre que ce soit;
- les dommages causés par des animaux domestiques;
- les dommages causés ou qui sont couverts par une assurance de responsabilité civile objective;
- par le bâtiment en cours de construction, reconstruction ou transformation.

2. les transactions avec le Ministère Public;

3. les amendes judiciaires, administratives;

4. les frais de poursuites répressives.

## Article 5. Extensions de la garantie

Les propriétaires occupants assurés à l'adresse du risque le sont également pour autant que l'événement ne tombe pas sous une exclusion, aux endroits suivants:

### 5.1. La résidence de villégiature

Lors de vos déplacements temporaires dans le monde entier, nous garantissons également les réparations matérielles auxquelles vous pourriez être tenu par suite de dommages causés au bâtiment (hôtel compris) et au contenu, en votre qualité de locataire ou occupant pour une période ne dépassant pas 120 nuits par année d'assurance. Par sinistre, nous limitons notre intervention au montant assuré correspondant à la quote-part du copropriétaire dans le bâtiment assuré et ce, sans application de la règle proportionnelle.

### 5.2. La chambre d'étudiant

Nous assurons la chambre d'étudiant n'importe où dans le monde.

Nous garantissons les réparations matérielles auxquelles vous pourriez être tenu au bâtiment ou à la partie de bâtiment loué par ou pour vos enfants et occupé par eux en raison de leurs études, pour autant que vous n'en soyez pas propriétaire.

Nous renonçons dans les conditions prévues dans ce contrat au recours que nous pourrions exercer contre tout tiers qui co-occuperait ce logement. Nous limitons notre intervention par sinistre à 50% du montant assuré pour la quote-part du copropriétaire dans le bâtiment assuré.

### 5.3. La chambre dans une maison de repos

Nous assurons la chambre dans une maison de repos en Belgique.

Nous garantissons les réparations matérielles auxquelles vous pourriez être tenu au bâtiment ou à la partie de bâtiment loué par ou pour vos parents et occupé par eux en raison de leur séjour, pour autant que vous n'en soyez pas propriétaire.

Nous renonçons dans les conditions prévues dans ce contrat au recours que nous pourrions exercer contre tout tiers qui co-occuperait ce logement. Par sinistre, nous limitons notre intervention à € 5.000.

### 5.4. Les locaux pour les fêtes ou réunions de famille

Nous assurons votre responsabilité en tant que locataire ou occupant pour les dommages causés aux locaux, y compris les tentes que vous utilisez pour des fêtes ou des réunions de famille dans le monde entier, ainsi qu'à leur contenu. Par sinistre, nous limitons notre intervention au montant assuré correspondant à la quote-part du copropriétaire dans le bâtiment assuré et ce, sans application de la règle proportionnelle.

### 5.5. La résidence de remplacement

Si votre résidence principale est couverte par le présent contrat et qu'elle est devenue temporairement inhabitable à la suite d'un sinistre garanti, nous couvrons, pendant 36 mois maximum, la responsabilité locative de l'assuré locataire ou occupant en Belgique dans la résidence de remplacement qu'il habite. Par sinistre, nous limitons notre intervention au montant assuré correspondant à la quote-part du copropriétaire dans le bâtiment assuré et ce, sans application de la règle proportionnelle.

## Article 6. Terrorisme

### 6.1. Définition de terrorisme

Par terrorisme, l'on entend « une action ou une 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 ou le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise ».

### 6.2. Qu'est-ce qui est assuré ?

Nous couvrons les dommages causés par le terrorisme tel que défini au point 1, selon les modalités et dans les limites prévues par la loi du 1er avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme.

### 6.3. Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

En ce qui concerne les risques comportant une garantie légalement obligatoire pour les dommages causés par le terrorisme, les sinistres causés par des armes ou des engins destinés à exploser par une modification de structure du noyau atomique sont toujours exclus. Dans tous les autres cas, toutes les formes de risque nucléaire causées par le terrorisme sont toujours exclues.

### 6.4. Indemnités en cas de sinistre

Pour les dommages causés par un acte de terrorisme tel que défini au point 1, les assureurs repris aux conditions particulières, couvrant le risque « terrorisme », sont membre de l'ASBL TRIP, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, square de Meeûs 29.

Conformément à la loi du 1er avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme, l'exécution de tous les engagements de l'ensemble des entreprises d'assurances membres de l'ASBL est limitée à 1 milliard d'euros par année civile pour les dommages causés par tous les événements reconnus comme relevant du terrorisme, survenus pendant cette année civile. Ce montant est adapté, le 1er janvier de chaque année, à l'évolution de l'indice des prix à la consommation\*, l'indice de base étant celui de décembre 2005. En cas de modification légale ou réglementaire de ce montant de base, le montant modifié sera automatiquement applicable dès la prochaine échéance suivant la modification, sauf si le législateur a prévu explicitement un autre régime transitoire. Si le total des indemnités calculées ou estimées excède le montant cité dans le précédent alinéa, une règle proportionnelle est appliquée : les indemnités à payer sont limitées à concurrence du rapport entre le montant cité dans le précédent alinéa ou les moyens encore disponibles pour cette année civile et les indemnités à payer imputées à cette année civile.

Conformément à la loi susmentionnée du 1er avril 2007, le Comité décide si un événement répond à la définition de terrorisme. Afin que le montant cité ci-avant ne soit pas dépassé, ce Comité fixe, six mois au plus tard après l'événement, le pourcentage de l'indemnisation que les entreprises d'assurances membres de l'ASBL doivent prendre en charge en conséquence de l'événement. Le Comité peut revoir ce pourcentage. Le Comité prend, au plus tard le 31 décembre de la troisième année suivant l'année de survenance de l'événement, une décision définitive quant au pourcentage d'indemnisation à payer.

L'assuré ou le bénéficiaire ne peut prétendre, envers nous, à l'indemnisation qu'après que le Comité a fixé le pourcentage. Nous payons le montant assuré conformément au pourcentage fixé par le Comité.

Si le Comité diminue le pourcentage, la réduction de l'indemnité ne sera pas applicable aux indemnités déjà payées, ni aux indemnités restant à payer pour lesquelles l'entreprise d'assurances a déjà communiqué sa décision à l'assuré ou au bénéficiaire.

Si le Comité relève le pourcentage, l'augmentation de l'indemnité s'applique pour tous les sinistres déclarés découlant de l'événement reconnu comme relevant du terrorisme.

Lorsque le Comité constate que le montant cité ci-avant ne suffit pas à indemniser l'ensemble des dommages subis ou lorsque le Comité ne dispose pas d'éléments suffisants pour déterminer si ce montant suffit, les dommages aux personnes sont indemnisés en priorité.

L'indemnisation des dommages moraux intervient après toutes les autres indemnisations. Toute limitation, exclusion et/ou tout étalement dans le temps de l'exécution de nos engagements, définis dans un arrêté royal, s'appliquera conformément aux modalités prévues dans cet arrêté royal.

## DIVISION II LES GARANTIES COMPLEMENTAIRES

Dès qu'un sinistre couvert se produit, vous bénéficiez des garanties complémentaires suivantes.

### Article 7. Extension automatique au contenu appartenant à la copropriété

Les garanties du présent contrat sont étendues au contenu se trouvant dans les parties communes de l'immeuble qui appartient à l'ensemble de la copropriété, et ce, pour autant que les dommages occasionnés à ces biens résultent d'un sinistre survenu à l'immeuble assuré, et couvert par le présent contrat.

Cette extension de garantie est automatiquement acquise à concurrence d'un capital de maximum € 4.000 par sinistre. Seront toujours exclus de la garantie, sauf convention expresse aux conditions particulières du contrat les pertes ou les dommages occasionnés à ces biens et qui résulteraient d'un vol ainsi que les dommages d'ordre purement esthétique.

### Article 8. Recours des locataires ou occupants

Nous assurons la responsabilité qui peut vous incomber en qualité de bailleur envers vos locataires en vertu de l'article 1721,



alinéa 2 du Code civil (et par analogie, votre responsabilité en qualité de propriétaire à l'égard des occupants), pour les dommages matériels résultant d'un sinistre garanti dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien du bâtiment.

Cette garantie s'étend aux frais et au chômage immobilier ainsi qu'au chômage commercial justifié (frais généraux permanents augmentés du résultat d'exploitation s'il procure des bénéfices ou diminué de celui-ci s'il est déficitaire) subi par les locataires ou occupants. Notre intervention en cas de sinistre est toutefois limitée à € 30.500 et ce, à titre complémentaire.

#### **Article 9. Recours des tiers**

Nous assurons la responsabilité qui peut vous incomber en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil pour les dommages matériels causés par un sinistre couvert se communiquant à des biens qui sont la propriété de tiers, y compris vos hôtes.

Cette garantie s'étend aux frais et au chômage immobilier ainsi qu'au chômage commercial justifié (frais généraux permanents augmentés du résultat d'exploitation s'il procure des bénéfices ou diminué de celui-ci s'il est déficitaire) subis par des tiers. Notre intervention en cas de sinistre est toutefois limitée à € 30.500 et ce, à titre complémentaire.

#### **Article 10. Garantie décès – invalidité permanente - frais de traitement**

L'agence intervient lorsque, à la suite d'un sinistre couvert par le présent contrat, l'assuré est victime d'un accident causant dans l'année de sa survenance son décès, une invalidité permanente et/ou engendrant des frais de traitement.

##### **10.1. Décès**

L'agence verse aux bénéficiaires désignés ci-dessous un capital de € 6.500 par victime avec un maximum de € 18.500 par sinistre.

##### **10.2. Frais funéraires**

L'agence intervient dans les frais funéraires à concurrence d'un montant maximum de € 2.000 par victime avec un maximum de € 6.500 par sinistre.

##### **10.3. Invalidité permanente**

L'invalidité permanente (fixée sur base du Barème Officiel Belge des invalidités), survenue et consolidée dans l'année qui suit l'accident est couverte avec un maximum de € 6.500 par victime et de € 18.500 par sinistre. Elle est payable à la victime ou à son représentant légal.

##### **10.4. Frais de traitement**

Nous remboursons les frais de traitement d'un assuré ou d'un sauveteur bénévole, qui ont été nécessairement exposés dans l'année qui suit le sinistre à concurrence d'un montant maximum de € 1.850 par victime, avec un maximum de € 5.550 par sinistre.

Cette garantie est acquise en complément et après épuisement de toute autre intervention, privée ou non, même celle prévue par un contrat postérieur en date, l'agence gardant son recours contre l'éventuel tiers responsable.

**Article 11. Frais de logement provisoire**

Nous indemnisons vos frais de logement provisoire lorsque le bâtiment est inhabitable à la suite d'un sinistre couvert. Notre intervention est limitée aux frais exposés en bon père de famille pendant la durée normale d'inhabitabilité du bâtiment avec un maximum de 90 jours.

**Article 12. Chômage immobilier**

Nous entendons par chômage immobilier:

1. la privation de jouissance du bâtiment en tant que propriétaire ou occupant à titre gratuit et estimée à sa valeur locative ou
2. la perte du loyer augmentée des charges locatives si le bâtiment était donné en location au moment du sinistre.

Notre intervention est limitée à la durée normale de reconstruction du bâtiment avec un maximum de 36 mois. Cette indemnité ne peut se cumuler pour une même période et un même logement sinistré avec la garantie des frais de logement provisoire.

**Article 13. Frais de remise en état des jardins**

Nous indemnisons les frais réellement payés de remise en état du jardin endommagé par les débris des biens assurés, par des biens ayant endommagé les biens assurés ou par les opérations de sauvetage. Les frais de remise en état des plantations ne pourront jamais dépasser le coût de leur remplacement par des plantes d'un an d'âge et de même nature.

**Article 14. Frais d'extinction, de conservation, de démolition et de déblais**

Nous remboursons les frais réellement engagés à bon escient pour protéger les biens assurés lors d'un sinistre survenu dans le bâtiment désigné ou dans un bâtiment voisin, ainsi que les frais de déblais et de démolition nécessités par la reconstruction et la reconstitution des biens sinistrés.

Nous indemnisons aussi les dégâts matériels causés par les démolitions ordonnées par les autorités pour empêcher l'extension du sinistre ou par les effondrements résultant directement et exclusivement de la survenance d'un sinistre dû à un péril assuré.

**Article 15. Frais de sauvetage**

Les frais réellement payés découlant aussi bien des mesures demandées par nous afin de prévenir ou d'atténuer les conséquences d'un sinistre couvert que des mesures urgentes et raisonnables prises d'initiative par vous pour prévenir un sinistre couvert en cas de danger imminent ou, si le sinistre a commencé, pour prévenir ou en atténuer les conséquences, sont supportés par nous lorsqu'ils ont été exposés en bon père de famille, alors même que les diligences faites auraient été sans résultat.

**Article 16. Frais liés aux garanties dégâts des eaux et dégâts causés par les combustibles**

Nous couvrons les frais réellement payés et liés:

1. à la recherche de la canalisation hydraulique ou de chauffage qui est à l'origine du sinistre lorsqu'elle est encastrée ou souterraine;
2. à la réparation, au remplacement de la canalisation (y compris les radiateurs) qui est à l'origine du sinistre;
3. à la remise en état consécutive à ces travaux.

Nous intervenons également dans les frais raisonnablement exposés en vue de détecter la cause d'un dommage matériellement constaté même lorsque le résultat de cette recherche s'avère négatif. Notre intervention dans les frais d'honoraires de l'expert privé sont cependant limités à € 30.500 par sinistre

**Article 17. Frais liés à la garantie action de l'électricité**

Nous couvrons les frais réellement payés et liés:

1. à la recherche du défaut dans l'installation électrique qui est à l'origine du sinistre;
2. à la réparation ou au remplacement de la pièce défectueuse qui est à l'origine du sinistre;
3. à la remise en état consécutive à ces travaux;

Nous intervenons également dans les frais raisonnablement exposés en vue de détecter la cause d'un dommage matériellement constaté même lorsque le résultat de cette recherche s'avère négatif.

### Article 18. Frais d'expertise

Frais d'honoraires (toutes taxes comprises) d'expert réellement payés par vous, à concurrence des pourcentages ou montants (ABEX 739) fixés ci-après et calculés sur le montant de l'indemnité due pour les assurances. Les assurances de responsabilité, la TVA et les pertes indirectes n'entrent pas en ligne de compte pour déterminer l'indemnisation.

Montant de l'indemnité (TVA exclue)	% de remboursement des frais d'expertise
de € 0 à € 7.330	5%
de € 7.331 à € 48.856	€ 362 + 3,5% sur la partie dépassant € 7.330
de € 48.857 à € 244.262	€ 1.811 + 2% sur la partie dépassant € 48.856
de € 244.263 à € 488.519	€ 5.404 + 1,5% sur la partie dépassant € 244.262
de € 488.520 à € 1.465.550	€ 9.388 + 0,75% sur la partie dépassant € 488.519
au-delà de € 1.465.551	€ 16.718 + 0,35% sur la partie dépassant € 1.465.550

Notre intervention dans les frais d'honoraires de l'expert privé sont cependant limités à 30.500 € par sinistre.

### Article 19. Pertes indirectes

En cas de sinistre, les indemnités seront augmentées de 5% avec un maximum de € 30.500 pour dédommager forfaitairement l'assuré des frais généralement quelconques qu'il a exposés à la suite du sinistre.

N'entrent toutefois pas en ligne de compte pour le calcul de cette indemnité complémentaire, les indemnités payées en vertu des garanties:

- responsabilité civile immeuble;
- responsabilité locative;
- recours de tiers;
- recours des locataires et occupants;
- frais exposés par le conseil de copropriété ou le syndic;
- frais d'expertises;
- taxes;
- impôts.

### Article 20. Surcoût de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques

Nous couvrons le surcoût de la reconstruction du bâtiment lorsque les règles d'urbanisme en vigueur prévoient de nouvelles règles et que l'assuré a l'obligation de s'y conformer. Cette garantie est limitée au minimum imposé par la loi.

### Article 21. Frais du conseil de copropriété ou du syndic

Nous indemnisons les frais supplémentaires réellement exposés par le conseil de copropriété et /ou par le syndic à la suite d'un sinistre couvert.

Nous limitons notre garantie à 10% de l'indemnité due pour le bâtiment en vertu des garanties de base, à l'exclusion de la garantie catastrophes naturelles ainsi que des garanties complémentaires, avec un maximum de € 2.000.

### Article 22. Bris de machine

#### 22.1. Garanties

Les garanties du contrat sont étendues au bris de machine des équipements suivants:

- Ascenseurs, monte-charges à usage privé;
- Appareils ou parties d'appareils de chauffage et de conditionnement d'air;
- Appareils d'épuration, de drainage et d'évacuation d'eau;
- Appareils de protection et de domotique;
- Appareils d'hydrothérapie et de relaxation;
- Installations dites « d'énergie verte »; pour autant que ces appareils fassent partie de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble.

Contrairement à ce qui est prévu au point 10 du Titre III, le vice propre est couvert par la garantie bris de machine.

## 22.2. Montant assuré

La garantie est accordée à concurrence de maximum € 50.000 par sinistre.

## 22.3. Exclusions

- Les dommages aux biens mobiliers;
- Les dommages occasionnés aux éléments soumis par leur nature à une usure accélérée ou un remplacement fréquent tels que filtres, joints, etc.;
- Les dommages dus à une malfaçon lors d'une réparation ou d'une remise en service avant réparation définitive;
- La simple perte de performance, le dérangement mécanique ou le non-fonctionnement.

## 22.4. Indemnisation

En cas de sinistre, le dommage sera estimé de la façon suivante:

- Jusqu'à trois ans d'âge: sur base de la valeur à neuf;
- À partir de quatre ans d'âge: sur base d'une valeur conventionnelle déterminée en commun accord avec notre expert et en tenant compte d'une vétusté de 10% par année d'âge, à partir de la première année;
- Le pourcentage de vétusté maximal est fixé à 90%;

Si le bien est réparable, aucune vétusté ne sera déduite. Le montant du dommage ne dépassera toutefois pas la valeur du bien au moment du sinistre.

## Article 23. Responsabilité Civile du Conseil de Gérance

### 23.1. La garantie

L'agence couvre la responsabilité civile extracontractuelle des membres de l'association des copropriétaires et du conseil de copropriété pour les dommages causés aux tiers par une faute ou une omission commise dans le cadre de leur fonction. Cette responsabilité est définie par la loi du 30 juin 1994 concernant la copropriété et l'agence intervient dans les limites fixées par cette loi.

Par extension, la responsabilité contractuelle est couverte si elle résulte d'un fait qui à lui seul est susceptible de donner lieu à une responsabilité extracontractuelle. Toutefois, la couverture est limitée au montant des indemnités qui seraient dues si un fondement extracontractuel avait été donné à l'action en responsabilité.

### 23.2. L'assuré

Les membres de l'association des copropriétaires et du conseil de copropriété, ainsi que le commissaire aux comptes de l'immeuble indiqué en conditions particulières.

Sont considérés comme tiers toute personne autre que:

- L'assuré lui-même;
- Les personnes qui habitent habituellement sous le même toit que l'assuré.

Le syndic ainsi que l'association des copropriétaires et tout autre copropriétaire de l'immeuble concerné sont considérés comme tiers entre eux.

### 23.3. Les limites d'intervention

Dommage matériel et dommage corporel: € 625.000 confondus par sinistre.

Dommage immatériel: € 125.000 par sinistre.

### 23.4. Est exclu de la garantie

- Les dommages qui résultent de prestations et d'agissements personnels dépassant le cadre de la fonction et les activités du conseil de copropriété;
- Les dommages qui découlent d'actes ou omissions du syndic qui dépassent le cadre de son mandat;
- Les dommages qui sont causés ou aggravés par un acte illicite qui est pénalement punissable;
- Les dommages qui résultent de l'abus de confiance;
- Les dommages qui résultent d'amendes pénales ou fiscales, ainsi que les peines et les amendes dans la mesure où elles dépassent le dommage subi;
- Les dommages qui découlent de la seule gestion financière, et notamment de dépôt de fonds ou de valeurs, d'insolvabilité ou de détournement;
- Les dommages qui résultent du non-versement ou de la non-restitution des fonds, effets, titres et valeurs en ce compris les valeurs immobilières;
- Les dommages causés par un manque de sûretés ou d'assurances;
- Les frais pour modifier ou recommencer un travail mal exécuté.

**Article 24. Limites d'intervention des garanties complémentaires à l'exclusion de l'Article 10**

1. Nous intervenons par sinistre et ce, pour l'ensemble des garanties complémentaires cumulées, à concurrence de maximum 100% du montant assuré sur les biens désignés, bâtiment et contenu.
2. Cependant, pour la garantie recours de tiers, l'agence interviendra à concurrence de 100% des montants assurés pour le bâtiment et le contenu avec un minimum de € 619.733,80.
3. L'agence interviendra également à concurrence de 100% des montants assurés pour le bâtiment et le contenu pour la garantie frais de sauvetage et ce, dans les limites décrites par la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances et l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et autres périls, en ce qui concerne les risques simples.

**DIVISION III GARANTIES FACULTATIVES**

Ces garanties sont facultatives et ne sont accordées que si mention en est faite expressément dans les conditions particulières de votre police.

**Article 25. Perte économique suite au dysfonctionnement d'un système d'énergie verte**

Nous couvrons la perte économique de la copropriété liée à l'utilisation d'un circuit secondaire ou à la location d'un système de remplacement lors de la panne ou de la mise hors service d'un appareil producteur d'énergie verte du bâtiment. La garantie est accordée jusqu'à maximum € 1.250 par sinistre.

**Article 26. Couverture des jardins-toitures**

En complément de ce qui est prévu au point 7 des garanties complémentaires prévues dans les conditions générales, nous intervenons pour la remise en état des jardins dits « suspendus », situés en toiture ou en terrasse du bâtiment assuré. La garantie est accordée jusqu'à maximum € 5.000 par sinistre.

**Article 27. Reconstruction selon les nouvelles normes énergétiques**

Nous couvrons le surcoût de la reconstruction lorsque le bâtiment doit satisfaire à de nouvelles normes énergétiques qui sont d'application au moment du sinistre. L'indemnité ne peut pas dépasser de plus de 50% l'indemnité qui serait versée en cas de reconstruction correspondant à l'état d'origine avec un maximum absolu de € 50.000.

**Article 28. Abandon de recours contre le locataire**

Contrairement à ce que prévoit l'Article 33, l'agence renonce, sauf en cas de vol et malveillance, à tout recours qu'elle pourrait exercer contre les locataires et autres occupants du bien assuré à un titre quelconque ainsi que les personnes à leur service pour autant que cet abandon de recours soit mentionné dans les beaux respectifs et que les locataires et autres occupants soient domiciliés à cette adresse.

## TITRE III EXCLUSIONS

Les exclusions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des garanties couvertes par les conditions générales en ce compris les garanties facultatives si celles-ci ont été souscrites dans les conditions particulières.

Sont toujours exclus les pertes ou dommages:

1. résultant d'actes collectifs de violence, d'une guerre déclarée ou non, en ce compris, guerre civile, troubles civils ou militaires, occupations ou réquisitions par une autorité quelconque, mouvement populaire ou émeute;
2. résultant d'un risque nucléaire, de la modification du noyau atomique, radioactivité et/ou production de radiations ionisantes suivies ou non d'incendie;
3. résultant de l'explosion d'explosifs présents dans le bâtiment assuré;
4. résultant de pollution non accidentelle;
5. tous dommages ou frais quelconques en relation avec l'amiante;
6. de l'assuré causés intentionnellement par celui-ci ou tout bénéficiaire du contrat d'assurance; nous interviendrons pour les autres assurés ayant subi un dommage et exercerons notre recours à concurrence des montants que nous aurons payés contre le responsable. Les dommages causés aux tiers sont par contre toujours exclus;
7. causés par ou avec la complicité d'un locataire ou d'un occupant, des personnes vivant à son foyer, des membres de sa famille ou de ses hôtes;
8. préexistants à la prise d'effet de la garantie et connus de l'assuré ou dont la cause, révélée lors d'un précédent sinistre, n'a pas été supprimée alors qu'elle aurait pu l'être;
9. prévisibles, résultant de l'usure des biens assurés, telle que l'oxydation lente, la détérioration progressive (par ex. carbonatation), par le brouillard, l'humidité ou la sécheresse de l'atmosphère, la pourriture, la moisissure, la fermentation, la dissolution, l'altération du goût, de la couleur, de la texture ou de l'apprêt, la vermine, les insectes, les rongeurs ou causés par l'absence de mesures de prévention et d'entretien dans le chef de l'assuré;
10. résultant de toute erreur de construction, ou autre vice de conception du bâtiment ou du contenu dont l'assuré devait avoir connaissance et pour lesquels il n'a pas pris les mesures qui s'imposaient pour y remédier en temps utile ou, dont il est l'auteur parce qu'il a agi en méconnaissance de cause.

Le vice propre et le vice caché sont également exclus. La garantie reste acquise pour les défauts qui sont la conséquence directe d'un sinistre couvert. Ces exclusions ne visent que la partie entachée du vice et ne s'appliquent pas aux autres parties du risque dont l'endommagement serait la conséquence indirecte de ces défauts exclus.

11. causés par le tassement du bâtiment;
12. et/ou frais nécessités par la reconstruction de tout travail de création quel qu'en soit le support;
13. causés lorsque le bâtiment est en cours de construction, reconstruction ou transformation sauf si l'assuré apporte la preuve que cette situation n'a pas contribué à la survenance du sinistre ou n'en a pas aggravé les conséquences;
14. causés au contenu de la copropriété par vous-même ainsi que par un animal vous appartenant ou vous ayant été confié;
15. ne résultant pas directement d'un choc entre deux corps durs, à l'exception du heurt d'animal;
16. causés au bâtiment à l'abandon ou inoccupé depuis plus de trois mois;
17. causés par la tempête, la grêle, la pression de la neige ou de la glace;
  - à toute construction et à son contenu dont les murs extérieurs sont composés de matériaux légers sur plus de 50% de leur superficie totale ou dont la toiture est composée de plus de 20% de sa superficie totale de matériaux légers.
  - causés aux serres à usage privé, aux abris de piscine télescopique ainsi qu'à leur contenu pour les montants dépassant € 3.500 par serre et/ou abri de piscine télescopique;
  - causés aux biens et aux matériaux se trouvant à l'extérieur du bâtiment et qui ne sont pas fixés au bâtiment. Les dommages causés aux meubles de jardin ainsi qu'aux barbecues non mobiles sont toutefois assurés jusqu'à concurrence de € 3.500 par sinistre;
  - causés à des grilles, des barrières, des portails, des haies ou des clôtures pour les dommages excédant € 3.500;
18. les dégâts des eaux;
  - causés par les eaux souterraines;

- causés par le débordement, le renversement d'un récipient non relié à l'installation hydraulique du bâtiment sauf les dommages causés par les aquariums et les matelas d'eau;
  - aux appareils hydrauliques (boilers, chaudières, citernes), aux toits et aux revêtements qui en assurent l'étanchéité, aux cheminées, aux gouttières et tuyaux d'écoulement, aux aquariums, aux matelas d'eau et aux sprinklers pour autant qu'ils soient à l'origine du sinistre;
  - causés par la condensation;
  - causés par la porosité des murs;
  - lorsque vous n'avez pas agi en bon père de famille en période de gel;
19. les dommages dus à la mэрule et dont la cause ne trouve pas son origine dans une garantie couverte.
20. consécutifs à un sinistre Catastrophe naturelle:
- lorsque la réparation des dommages est organisée par des lois particulières ou par des conventions internationales;
  - lorsque les dégradations immobilières et mobilières et les actes de malveillance sont rendus possibles ou facilités par un péril couvert par la garantie Catastrophe naturelle; causés à un bâtiment, une partie de bâtiment ou à son contenu qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal relatif aux modifications concernant les catastrophes naturelles classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque. Cette exclusion est également applicable aux extensions au sol des biens existants avant la date de classement de la zone à risque. Cette exclusion n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre;
  - Pour le contenu des caves entreposé à moins de 10 cm du sol, à l'exception des installations de chauffage, d'électricité et d'eau qui y sont fixés à demeure dans le cadre d'un péril inondation ou de débordements ou refoulements d'égouts publics;
21. les rayures et les écailllements;
22. aux panneaux opaques en matière plastique, aux vitraux d'arts pour le montant du sinistre qui dépasse € 5.000, et aux vitrages lorsqu'ils font l'objet de travaux sauf le nettoyage sans déplacement.

## TITRE IV LES SINISTRES

### Article 29. Que devez-vous faire en cas de sinistre ?

En cas de sinistre, vous-même ou, le cas échéant, l'assuré, ou le bénéficiaire, vous vous engagez à:

#### 29.1. Prévenir, atténuer les conséquences du sinistre et déclarer le sinistre.

- Prendre toutes les mesures conservatoires pour atténuer l'importance des dommages et nous déclarer le sinistre dans les huit jours dès que vous en avez eu connaissance, en indiquant ses circonstances connues ou présumées, ses causes, l'étendue des dégâts, l'identité des témoins et des victimes.
- En ce qui concerne les sinistres vols et les dommages aux animaux, le délai de huit jours est ramené à 24 heures.
- Dès la constatation d'un vol, une tentative de vol, d'une dégradation immobilière, d'un acte de vandalisme ou malveillance, prendre toutes mesures pour retrouver les objets, déclarer le vol aux autorités de police et déposer plainte auprès des autorités judiciaires compétentes.
- En cas de sinistre mettant en cause une des responsabilités garanties par le présent contrat:
  - Nous transmettre tous les actes judiciaires ou extrajudiciaires dans les septante-deux heures à partir du moment où vous en avez eu connaissance, comparaître aux audiences et accomplir les actes de procédure. Nous nous réservons la direction des négociations avec le tiers et du procès civil qu'en l'absence de divergence d'intérêt entre vous et nous. Dans le cas contraire, vous conservez seul l'initiative des négociations et de la conduite du procès dans la mesure où sont en jeu vos intérêts, distincts des nôtres. Nous nous réservons la faculté de suivre le procès pénal.
  - Vous vous abstenrez de toute reconnaissance de responsabilité, de toute transaction, de toute fixation de dommage, de tout paiement ou promesse d'indemnité. Toutefois, les premiers secours ou la simple reconnaissance de la matérialité des faits ne sont pas considérés comme une reconnaissance de responsabilité.
- D'autre part vous ne pouvez faire aucun délaissement des biens assurés. Nous avons la faculté de reprendre, de remplacer ou de faire réparer les biens sinistrés; Vous ne pouvez, de votre propre autorité, apporter sans nécessité au bien sinistré des modifications de nature à rendre impossible ou plus difficile la détermination des causes du sinistre ou l'estimation du dommage.

#### 29.2. Collaborer au règlement du sinistre

- Nous transmettre sans délai et nous autoriser à nous procurer tous les documents utiles et tous les renseignements nécessaires à la bonne gestion du dossier. A cet effet, veillez à rassembler dès la survenance du sinistre toutes les pièces nécessaires.
- Accueillir notre délégué ou notre expert et faciliter leurs constatations.
- Nous adresser, le plus rapidement possible, et dans les 45 jours suivant le sinistre, la déclaration du sinistre, un état estimatif, détaillé et certifié sincère, des dommages, de la valeur des biens assurés avec indication de l'identité des propriétaires autres que vous-même ainsi que les frais de sauvetage des biens assurés.
- En cas d'attentat et de conflit de travail, accomplir dans les meilleurs délais toutes les démarches auprès des autorités compétentes en vue de l'indemnisation des dégâts aux biens.
- Tout assuré ou bénéficiaire de l'assurance s'engage à rétrocéder à l'agence l'indemnisation des dommages aux biens qui lui est versée par toute autorité, dans la mesure où elle fait double emploi avec l'indemnité octroyée pour le même dommage en exécution du contrat d'assurance.

### Article 30. Que se passe-t-il si vous ne vous conformez pas à vos obligations?

Si vous ou un assuré ou un bénéficiaire de la garantie ne remplissez pas ces obligations et qu'il en résulte un préjudice pour nous, nous avons le droit de prétendre à une réduction de notre prestation à concurrence du préjudice que nous avons subi ou de réclamer des dommages et intérêts.

Nous pouvons décliner notre garantie si, dans une intention frauduleuse, vous n'avez pas exécuté l'une de ces obligations.

Lorsque le preneur d'assurance, l'assuré ou le bénéficiaire ont manqué à l'une des obligations nées de la survenance du sinistre dans l'intention de tromper l'agence et que celle-ci résilie le contrat, la résiliation prend effet lors de sa notification.

### Article 31. Comment procédera-t-on à l'évaluation des biens sinistrés et de leurs dommages?

En dehors des garanties de responsabilité, où l'évaluation des dommages et le montant de l'indemnité sont fixés par la loi et où est prise en compte la valeur réelle du bien, les règles suivantes sont d'application:

#### 31.1. Bases d'évaluation

##### 31.1.1. Bâtiment

La valeur à neuf. Seule la part de vétusté excédant 30% est déduite de l'indemnité. Dans le cadre des règlements relatifs à la garantie « catastrophes naturelles », les dommages sont diminués de la totalité de la vétusté de chaque bien ou partie de biens sinistrés lorsque cette vétusté dépasse 30% de la valeur à neuf.

En cas de non-reconstruction, de non-restitution ou de non-remplacement, l'indemnité sera égale à 80% de la valeur à neuf, après déduction éventuelle de la vétusté.



### 31.1.2. Contenu

- En valeur à neuf
- Pour les dégâts causés aux appareils électriques, électroniques ou domotiques
  - Si l'appareil est techniquement réparable, nous prenons en charge la facture des réparations avec un maximum s'élevant à la valeur d'un appareil neuf de performance comparable.
  - Si l'appareil n'est pas techniquement réparable, nous l'indemnisons en valeur à neuf. Notre intervention est toutefois limitée à la valeur d'un appareil neuf de performance comparable.
- A la valeur du jour
  - les valeurs
  - les animaux sans tenir compte de leur valeur de concours ou de compétition.
- En valeur de remplacement

les objets spéciaux, à savoir les meubles d'époque, les tableaux, les objets d'art ou de collection, les bijoux, les autres objets en métal précieux, en ce compris l'argenterie et en général tous les objets rares ou précieux, à moins qu'une autre valeur n'ait expressément été convenue entre vous et nous.

- A leur prix de revient

Les marchandises

- A leur valeur de reconstitution matérielle

Les plans, les modèles, les documents, les bandes magnétiques et autres supports d'informations à l'exclusion des frais de recherches et d'études.

### 31.1.3. Plantations

A concurrence du coût du remplacement par des plantes d'un an d'âge et de même nature.

## 31.2. Modalités d'évaluation

Dès qu'un sinistre survient, les dégâts doivent être évalués même s'il apparaît ultérieurement que le sinistre n'est pas couvert. Il s'agit d'une mesure indispensable mais qui ne signifie pas pour autant que nous allons automatiquement prendre le sinistre en charge. Les dégâts sont évalués de commun accord à leur valeur au jour du sinistre en tenant compte des modalités spécifiques des garanties.

A défaut, ils sont évalués par expertise.

En cas d'expertise, vous avez la possibilité de mandater un expert afin de déterminer le montant des dégâts en accord avec notre expert.

En cas de désaccord entre eux, ils en désignent un troisième, avec lequel ils forment un collège qui statue à la majorité des voix. A défaut de majorité, l'avis du troisième expert prévaut. Si l'une des parties ne désigne pas d'expert ou si les experts des parties ne s'accordent pas sur le choix du troisième, la désignation sera faite par le Président du Tribunal de Première Instance de votre domicile, à la requête de la partie la plus diligente.

Il en ira de même si un expert ne remplit pas sa mission. Les experts sont dispensés de toute formalité judiciaire. Les frais et honoraires de votre expert sont supportés par nous dans les limites du contrat.

## 31.3. Limitation du montant de l'indemnité?

### 31.3.1. Limites de garantie

Les limites de garantie sont indiquées aux conditions générales et particulières de ce contrat. Sous réserve de ce qui suit, elles constituent le maximum d'intervention de l'agence par sinistre, déduction faite de la franchise.

### 31.3.2. Réversibilité des montants assurés

Si le contrat mentionne des montants assurés distincts et qu'il apparaît au jour du sinistre que certains montants excèdent ceux qui auraient dû être évalués, l'excédent sera réparti entre les montants relatifs aux biens insuffisamment assurés, sinistrés ou non et ce, au prorata de l'insuffisance des montants et proportionnellement aux taux de primes appliqués.

La réversibilité n'est accordée que pour les biens appartenant au même ensemble et situés dans un même lieu.

### 31.3.3. Règle proportionnelle en cas d'insuffisance des montants assurés

- Vous supportez votre part proportionnelle du dommage s'il résulte de l'évaluation faite que la valeur des biens sinistrés excède le montant pour lequel ils sont assurés. Dans ce cas, nous ne sommes tenus d'indemniser le dommage que dans le rapport existant entre le montant effectivement assuré et celui qui aurait dû être assuré.
- La règle proportionnelle ne s'applique pas aux garanties de recours, chômage immobilier, frais prévus aux garanties complémentaires, assurance au premier risque absolu et assurance en valeur agréée.

### 31.3.4. Franchise

Chaque indemnité est soumise à une franchise de € 123,95 par sinistre.

Toutefois, cette franchise s'élèvera à € 610 pour tout sinistre lié à un tremblement de terre ou à un glissement ou affaissement de terrain.

Ces montants sont liés à l'évolution de l'index des prix à la consommation, l'index de base étant celui de janvier 2014, soit 234.73 (base 1981=100).

### 31.3.5. Pluralité d'assurances

La charge du sinistre sera répartie entre coassureurs conformément à la loi. En cas de pluralité d'assurances de choses ayant le même objet et relatives aux mêmes biens, toutes les assurances successives sont, pour l'indemnisation, censées être souscrites simultanément et l'indemnité se répartit dans la proportion des montants assurés pour chacune d'elles.

Si le contrat souscrit auprès du coassureur est résilié en notre faveur pour l'échéance suivant le sinistre, nous interviendrons de plus, dans la limite de nos engagements à dater de cette échéance, pour les dommages non assurés par le coassureur dans le sinistre survenu avant cette échéance.

## Article 32. Dans quel délai l'indemnité sera-t-elle payée ?

### 32.1. En cas de reconstruction ou de reconstitution des biens sinistrés

Nous nous engageons à vous verser, dans les trente jours qui suivent la date de clôture de l'expertise ou, à défaut, la date de fixation du montant des dommages, une première tranche égale à l'indemnité minimale de:

- en cas d'assurance en valeur à neuf, 80% de cette valeur, sous déduction de la part de vétusté excédant 30%;
- en cas d'assurance en valeur agréée, cette valeur;
- dans les autres cas, selon les dispositions du contrat, la valeur vénale, le prix de revient, la valeur du jour ou la valeur réelle.

Les parties peuvent convenir après le sinistre d'une autre répartition du paiement des tranches d'indemnité.

### 32.2. Dans les autres cas

L'indemnité est payable dans les trente jours qui suivent la date de clôture de l'expertise ou, à défaut, la date de fixation du montant des dommages.

### 32.3. Conditions

Vous devez avoir exécuté à la date de clôture de l'expertise, toutes obligations mises à votre charge par le contrat. Dans le cas contraire, les délais prévus aux quatre points ci-dessus du présent article ne commencent à courir que le lendemain du jour où vous avez exécuté lesdites obligations contractuelles.

- si des présomptions existent que le sinistre peut être dû à un fait intentionnel dans votre chef ou du bénéficiaire d'assurance, ainsi qu'en cas de vol, nous pouvons nous réserver le droit de lever préalablement copie du dossier répressif. La demande d'autorisation d'en prendre connaissance doit être formulée au plus tard dans les trente jours de la clôture de l'expertise et l'éventuel paiement doit intervenir dans les trente jours où nous avons eu connaissance des conclusions dudit dossier, pour autant que vous ou le bénéficiaire, qui réclame l'indemnité, ne sont pas poursuivis pénalement.
- de plus, si la fixation de l'indemnité ou les responsabilités assurées sont contestées, le paiement de l'éventuelle indemnité doit intervenir dans les trente jours qui suivent la clôture desdites contestations.
- en ce qui concerne les conflits du travail et attentats, l'indemnité n'est due que lorsque vous avez la preuve que vous avez effectué dans les plus brefs délais toutes les démarches auprès des autorités compétentes en vue de l'indemnisation des dommages aux biens subis.
- si l'indexation est prévue au contrat, l'indemnité sera majorée en fonction de l'augmentation de l'indice du coût de la reconstruction au cours des travaux sans que l'indemnité ainsi majorée puisse dépasser 120% de l'indemnité initialement fixée, ni excéder le coût total de reconstruction.
- pour recevoir l'indemnité afférente à un bâtiment, vous devez justifier de l'absence de créance hypothécaire ou privilégiée. Si vous ne pouvez le faire, vous devez nous fournir une autorisation de recevoir, délivrée par vos créanciers à moins que les biens sinistrés ne soient complètement reconstruits.
- l'indemnité vous est payée sauf dans le cas où la personne lésée dispose d'un droit propre contre nous, auquel cas l'indemnité lui est directement dévolue. L'indemnité allouée en vertu d'une assurance pour compte ou au profit de tiers, sous la réserve ci-dessus, vous est versée et vous en effectuez le paiement au tiers sous votre seule responsabilité et sans aucun recours possible à notre encontre de la part du tiers. Nous avons toutefois le droit de vous demander soit l'autorisation de recevoir délivrée par le tiers, soit la preuve du paiement au tiers. Toutes nullités, exceptions, réductions, suspensions ou déchéances opposables à vous le sont également au tiers.
- par application de l'article 88 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances, toute action dérivant de la présente police se prescrit par trois ans à dater du fait générateur du dommage. Le délai court à partir du jour de l'événement qui donne ouverture à l'action. Toutefois, lorsque celui à qui appartient l'action prouve qu'il n'a eu connaissance de cet événement qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder cinq ans à dater de l'événement, le cas de fraude excepté.

### Article 33. Quels sont les recours ?

#### 33.1. Principe

Nous sommes subrogés, après paiement de l'indemnité, dans tous vos droits, actions et recours.

La subrogation ne peut vous nuire ou nuire au bénéficiaire qui n'aurait été indemnisé qu'en partie. Dans ce cas, il peut exercer ses droits, pour ce qui lui reste dû, de préférence à nous.

#### 33.2. Abandon de recours

Toutefois, nous renonçons, sauf vol et malveillance, à tout recours que nous pourrions exercer contre:

- les membres de votre famille vivant avec vous, ainsi que vos hôtes;
- les membres du personnel et par extension, les mandataires sociaux; s'ils sont logés, les membres de leur famille vivant avec eux, ainsi que leurs hôtes;
- les fournisseurs de courant électrique et de gaz, distribué par canalisations et, plus généralement, les régies à l'égard desquelles vous avez dû abandonner votre recours;
- les Copropriétaires pris tant collectivement qu'individuellement;
- le Syndic de l'immeuble, le conseil de copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires.

L'abandon à un recours n'a d'effet que dans le cas où le responsable n'est pas garanti, au jour du sinistre, par une assurance couvrant sa responsabilité ou, s'il est assuré, dans la mesure où sa responsabilité est engagée au-delà de l'indemnité résultant de cette assurance. Dans le cas où le dommage a été causé par le contenu d'un locataire, assuré pour ce contenu, nous exercerons notre recours à l'égard de l'assureur du contenu à l'origine du sinistre sauf si l'abandon de recours a été prévu en conditions particulières.

## TITRE V LE CONTRAT

### Article 34. Prime

#### 34.1. Paiement de la prime

Les primes, augmentées des taxes et cotisations mises à votre charge du chef du contrat sont quérables et indivisibles. Elles sont payables à la présentation de la quittance ou à la réception d'un avis d'échéance. A défaut d'être fait directement à l'agence, est libératoire le paiement de la prime lorsque fait au producteur d'assurance porteur de la quittance établie par nous ou intervenu lors de la conclusion ou lors de l'exécution du contrat.

#### 34.2. Défaut de paiement de la prime

Le défaut de paiement de la prime à l'échéance donne lieu à la suspension de la garantie, à la résiliation du contrat, moyennant la mise en demeure du preneur d'assurance. La mise en demeure est faite soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée à la poste. Elle comporte sommation de payer la prime dans un délai de quinze jours à compter du lendemain de la signification ou du dépôt de la lettre recommandée à la poste.

La suspension ou la résiliation n'a d'effet qu'à l'expiration du délai de quinze jours cité ci-dessus. Si la garantie est suspendue, le paiement par vous des primes échues, augmentées s'il y a lieu des intérêts, met fin à cette suspension. Lorsque nous avons suspendu notre obligation de garantie, nous pouvons résilier le contrat si nous nous en sommes réservé la faculté dans la mise en demeure qui vous a été adressée. Dans ce cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter du premier jour de la suspension. Si nous ne nous sommes pas réservé la faculté de résilier le contrat dans la mise en demeure, la résiliation ne pourra intervenir que moyennant une nouvelle sommation faite conformément au point b) ci-dessus.

La suspension de la garantie ne porte pas atteinte à notre droit de réclamer les primes venant ultérieurement à échéance, moyennant votre mise en demeure comme prévu ci-dessus. Notre droit est toutefois limité aux primes afférentes à deux années consécutives.

En cas de non-paiement dans les délais, le dossier sera transféré à un tiers spécialisé. Ce tiers est mandaté pour effectuer l'encaissement du montant dû, augmenté des frais de mise en demeure et d'encaissement de € 25 et d'une indemnité forfaitaire de € 12,50.

#### 34.3. Pluralité de preneurs d'assurance

Si plusieurs personnes ont signé le contrat, elles sont tenues solidairement et indivisiblement.

### Article 35. Description du risque

L'assurance est contractée et la prime est fixée sur base de vos déclarations que vous êtes tenu de fournir, tant à la souscription qu'en cours de contrat de tous les éléments permettant d'apprécier l'importance du risque, qui peuvent être raisonnablement considérés comme constituant pour nous, des éléments d'appréciation de notre garantie.

Vous vous obligez à déclarer les renonciations que vous auriez consenties à tous recours éventuels contre les responsables ou garants.

### Article 36. Diminution du risque

Lorsque, au cours de l'exécution du contrat, le risque de survenance de l'événement assuré a diminué d'une façon sensible et durable au point que, si la diminution avait existé au moment de la souscription, nous aurions consenti l'assurance à d'autres conditions, nous sommes tenus d'accorder une diminution de la prime à due concurrence à partir du jour où nous avons eu connaissance de la diminution du risque.

Si les parties contractantes ne parviennent pas à un accord sur la nouvelle prime dans un délai d'un mois à compter de la demande de diminution formée par vous, vous pouvez résilier le contrat.

### Article 37. Aggravation du risque

1. Vous avez l'obligation de déclarer, en cours de contrat, dans les mêmes conditions que lors de la souscription, les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré.
2. Lorsque, au cours de l'exécution du contrat, 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, nous n'aurions consenti l'assurance qu'à d'autres conditions, nous devons, dans le délai d'un mois à compter du jour où nous avons eu connaissance de l'aggravation, proposer la modification du contrat avec effet rétroactif au jour de l'aggravation. Si nous apportons la preuve que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque aggravé, nous pouvons résilier le contrat dans les mêmes délais. Si vous refusez la proposition de modification du contrat ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, vous n'avez pas accepté, nous pouvons résilier le contrat dans les quinze jours.

Si nous n'avons pas résilié le contrat, ni proposé sa modification dans les délais indiqués ci-dessus, nous ne pouvons plus nous prévaloir à l'avenir de l'aggravation du risque.

3. Si un sinistre survient:

- alors que vous avez rempli l'obligation visée dans cet article, premier point, mais avant que la modification du contrat ou la résiliation ait pris effet, nous sommes tenus d'effectuer la prestation convenue;
- alors que vous n'avez pas rempli l'obligation visée dans cet article, au deuxième point:
  - si le défaut de déclaration ne peut vous être reproché, nous devons effectuer la prestation convenue;
  - si le défaut de déclaration peut vous être reproché, nous sommes tenus d'effectuer notre prestation que selon le rapport entre la prime payée et la prime que vous auriez dû payer si l'aggravation avait été prise en considération. Toutefois, si nous apportons la preuve que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque aggravé, notre prestation en cas de sinistre est limitée au remboursement de la totalité des primes payées.
- alors que vous n'avez pas rempli l'obligation visée au deuxième point de cet article dans une intention frauduleuse, nous pouvons refuser notre garantie. Les primes échues jusqu'au moment où l'agence a eu connaissance de la fraude lui sont dues à titre de dommages et intérêts.

Le défaut de déclaration d'autres assurances ayant le même objet et relatives aux biens se trouvant à la même situation est assimilé à la déclaration inexacte du risque.

**Article 38. Prévention et contrôle**

1. Vous qui omettez de remplir vos obligations en matière de prévention du dommage ne pouvez, sauf s'il s'agit d'une omission frauduleuse, encourir une sanction plus sévère que la réduction ou le remboursement de l'indemnité à concurrence du préjudice subi par nous.
2. Vous êtes tenu d'admettre dans le bien assuré les experts et inspecteurs chargés par nous d'examiner les mesures de prévention des sinistres ainsi que leurs causes et circonstances. Il n'y a pas couverture des dommages encourus lorsque vous n'avez pas pris ou n'avez pas maintenu, en ce qui concerne l'état matériel des biens assurés ou le dispositif de protection de ceux-ci, les mesures de prévention de sinistres qui vous sont imposées dans la police, sauf si vous apportez la preuve que ce manquement est sans relation causale avec le sinistre.

**Article 39. Durée du contrat**

**39.1. Prise d'effet, renouvellement et résiliation de la garantie à l'échéance annuelle**

La garantie du contrat prend cours à la date indiquée dans les conditions particulières. Elle ne vous sera toutefois acquise qu'après paiement de la première prime. L'assurance se renouvelle de plein droit par périodes successives d'un an, fraction d'année exclue, sauf résiliation par l'une des parties, par lettre recommandée avec préavis de trois mois. L'assurance prend cours à 0 heure et prend fin à 24 heures.

Lorsque vous signez une proposition d'assurance: la proposition d'assurance ne vous engage ni ne nous engage à conclure le contrat. Toutefois, si dans les trente jours de la réception de la proposition dûment complétée et signée par vous, nous ne vous avons pas signifié notre refus d'assurer ou notre volonté de subordonner l'assurance au résultat favorable d'une enquête ou d'une expertise préalable, nous nous obligeons à conclure le contrat établi sur base de la proposition. Le contrat se forme dès réception par nous de l'exemplaire des conditions particulières qui nous est destiné, dûment signé par vous. Dès sa formation, la garantie prend effet le lendemain à zéro heure de la réception de la proposition par nous à moins qu'une date postérieure n'ait été convenue.

**39.2. Autres cas de résiliation du contrat**

- Par vous et par nous
  - après chaque déclaration de sinistre et, au plus tard, dans les trente jours du paiement de l'indemnité ou du refus d'intervention;
  - en cas de transmission de propriété par votre décès;
  - toute résiliation partielle d'un péril vous donne droit de résilier l'intégralité du contrat.
- Par vous
  - en cas de modification durable du risque.
- Par nous
  - pendant la période de suspension de garantie due 6 un non-paiement de prime et pour autant que cette possibilité soit reprise dans la lettre de mise en demeure pour non-paiement;
  - en cas de faillite du preneur d'assurance, mais au plus tôt trois mois après l'ouverture de la faillite;
  - en ce qui concerne les conflits du travail et les attentats, nous pouvons suspendre la garantie lorsque par mesure d'ordre général, nous y sommes autorisés par le ministre des Affaires Economiques, par arrêté motivé. La suspension prend cours sept jours après sa notification.

### 39.3. Modalités de résiliation

Sauf lorsqu'il en est disposé autrement ci-dessus:

- La résiliation se fait par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé;
- La résiliation n'a d'effet qu'à l'expiration d'un délai de trente jours à compter du lendemain de la signification ou de la date du récépissé ou, dans le cas d'une lettre recommandée, à compter du lendemain de son dépôt à la poste;
- En ce qui concerne la résiliation après sinistre, celle-ci ne prend effet qu'au plus tôt trois mois après la date de la notification. Toutefois, elle peut prendre effet un mois après la date de sa notification lorsque le preneur d'assurance, l'assuré ou le bénéficiaire a manqué à l'une des obligations nées de la survenance du sinistre dans l'intention de nous tromper, à condition que nous ayons déposé plainte contre une de ces personnes devant un juge d'instruction avec constitution de partie civile ou l'ait cité devant la juridiction de jugement, sur la base des articles 193, 196, 197, 496 ou 510 à 520 du Code pénal. Nous sommes tenus de réparer le dommage résultant de cette résiliation si nous nous sommes désistés de notre action ou si l'action publique a abouti à un non-lieu ou à un acquittement.
- Lorsque le contrat est résilié pour quelque cause que ce soit, les primes payées afférentes à la période d'assurance postérieure à la date de prise d'effet de la résiliation sont remboursées dans un délai de quinze jours à compter de la prise d'effet de la résiliation.
- En cas de résiliation partielle ou de toute autre diminution des prestations d'assurance, cette disposition ne s'applique qu'à la partie des primes correspondant à cette diminution et dans la mesure de celle-ci.

### Article 40. Augmentation de notre tarif

Si nous augmentons notre tarif, nous aurons le droit de vous appliquer la nouvelle prime en résultant, à partir de la prochaine échéance. Nous vous en ferons notification et vous pourrez, dans le délai de trente jours à compter de l'expédition de notre avis, résilier la police par lettre recommandée pour la prochaine échéance de prime. Le délai de trente jours écoulé, la nouvelle prime sera considérée comme agréée entre parties.

### Article 41. Antécédents catastrophes naturelles

Le Preneur d'assurance certifie qu'aucune Compagnie d'assurance n'a renvoyé le risque au Bureau de tarification.

De plus le Preneur d'assurance déclare ne pas avoir subi de sinistre les 5 dernières années dans le cadre de la garantie catastrophes naturelles, sauf les sinistres mentionnés sur la proposition d'assurance.

### Article 42. Transmission de propriété des biens assurés

- En cas de transmission du bien assuré par suite de votre décès, les droits et obligations résultant du contrat d'assurance sont maintenus au bénéfice et à la charge du ou des nouveaux titulaires de l'intérêt assuré. Tant les nouveaux titulaires que nous pouvons résilier le contrat par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier de justice ou par délivrance de la lettre de résiliation contre récépissé, moyennant un préavis d'un mois prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'exploit ou du récépissé. Ces résiliations sont notifiées au plus tard dans les trois mois et quarante jours qui suivent le décès. Pour nous, ce délai ne prend cours qu'au jour où nous avons eu connaissance de votre décès.
- Entre vifs, le contrat expire de plein droit en ce qui concerne les biens transférés:
  - s'ils sont meubles, dès que vous n'en avez plus la propriété juridique;
  - s'ils sont immeubles, trois mois après la date de passation de l'acte authentique y relatif, sauf si le contrat d'assurance prend fin au préalable, ou si le cessionnaire bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat;
  - jusqu'à l'expiration de cette période, la garantie du cédant est également acquise au cessionnaire s'il n'est pas déjà garanti dans le cadre de quelque autre contrat et pour autant qu'il abandonne son recours contre le cédant;
  - en cas de fusion par absorption de la société ou association assurée, le contrat continue de plein droit au profit de la société ou association absorbante laquelle est tenue de respecter le contrat, sauf si cette société a des contrats d'assurance en cours.

### Article 43. Election de domicile

Toute notification à l'assuré sera valablement faite à l'adresse indiquée dans le contrat ou notifiée ultérieurement à l'agence.

#### Article 44. Protection de la vie privée

Toute personne dont nous récoltons ou enregistrons les données personnelles est informée des points ci-après, conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard du traitement des données à caractère personnel :

- Le responsable du traitement des données est l'agence de souscription ELITIS INSURANCE SA, dont le siège est sis à B-1348 Louvain-la-Neuve, boulevard Baudouin 1er 25.

Vos données à caractère personnel communiquées sont enregistrées dans un fichier dont l'agence est maître et responsable du traitement.

- Vos données à caractères personnelles sont récoltées dans le but de vous identifier, d'identifier les assurés et les bénéficiaires, notamment en vue de respecter les obligations découlant de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Elles servent également à la bonne gestion de votre contrat, en ce compris l'appréciation des risques, la détermination de la prime, la gestion des couvertures, l'émission, le recouvrement et la vérification des factures de prime, le traitement des sinistres et des litiges.

Les données personnelles sont en outre récoltées à des fins statistiques et dans le but d'évaluer et d'optimiser le service fourni aux clients ;

- Vos données personnelles sont également utilisées en vue de la communication des lettres d'information papier et électronique de l'agence de souscription (marketing direct), finalité à laquelle vous adhérez expressément par la signature du présent contrat sauf opposition expresse de votre part ;
- Par la signature du présent contrat, vous donnez expressément l'autorisation à l'agence de transmettre vos données personnelles aux compagnies d'assurance qui supportent les risques couverts dans votre contrat. Ces compagnies sont renseignées sur votre certificat ou vos conditions particulières.

Vos données personnelles sont utilisées par les susdites compagnies aux mêmes fins et dans les mêmes conditions que celles de l'agence de souscription.

- Vos données personnelles sont conservées 5 ans après la fin du contrat.
- L'agence pourra sous-traiter l'exécution de certaines finalités à un intermédiaire d'assurance, qui s'est contractuellement engagé à traiter ces données dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.
- Vos données ne seront transmises à aucun tiers autre que précisé ci-dessus et pour les finalités énoncées ci-dessus, dans le strict respect de la législation précitée ;
- Moyennant demande écrite datée et signée, adressée à l'agence de souscription ou aux compagnies d'assurance précitées, et la justification de votre identité, vous pouvez obtenir, gratuitement s'il s'agit d'un volume raisonnable, la communication écrite des données à caractère personnel vous concernant ainsi que, le cas échéant, la rectification de celles qui seraient inexactes, incomplètes ou non pertinentes.
- Vous pouvez également vous adresser à la Commission de Protection de la Vie Privée pour exercer ces droits ou pour consulter le registre public pour le traitement des données personnelles :

##### **Commission pour la Protection de la Vie Privée**

Rue de la Presse, 35  
B-1000 Bruxelles  
Tél. + 32 2 274 48 00  
Fax. + 32 2 274 48 35  
commission@privacycommission.be

#### Article 45. Conflits d'intérêts

Conformément à la législation, la politique de rémunération et de gestion des conflits d'intérêts de l'agence de souscription sont disponibles sur le site de l'entreprise [www.elitisinsurance.be](http://www.elitisinsurance.be).

La version complète ainsi que toute information complémentaire sur ces politiques peuvent être obtenues sur simple demande écrite.

Chaque compagnie d'assurance qui supporte tout ou parties des risques couverts dans votre contrat est soumise à la même législation. La politique en ces matières est disponible sur leur site internet respectif ou sur simple demande écrite.

**Article 46. Autorité de contrôle**

L'agence de souscription ainsi que les compagnies d'assurance supportant tout ou partie des risques couverts sont soumis à la surveillance de la FSMA

**FSMA**

(Financial Services and Markets Authority)  
 Rue du Congrès 12-14  
 B-1000 Bruxelles  
 Tél. +32 2 220 52 11  
 Fax +32 2 220 52 75  
 www.fsma.be

**Article 47. Sanctions internationales**

L'agence de souscription se réserve le droit de mettre fin de façon unilatérale au contrat et/ou de geler les avoirs et/ou de ne pas dédommager un sinistre si le preneur d'assurance, ou les personnes qui lui sont associées :

- ont été enregistrées sur les listes des sanctions internationales établies en vue de prévenir le phénomène de terrorisme ; ou
- font l'objet de mesures restrictives émises par un Etat ou une organisation internationale ; ou
- si le sinistre a lieu dans un pays soumis à des sanctions internationales.

**Article 48. Plaintes**

Toute réclamation en relation avec le présent contrat doit être en priorité adressée à l'agence de souscription :

**Elitis Insurance SA**

Boulevard Baudouin 1er 25  
 B-1348 Louvain-la-Neuve  
 Tél. + 32 10 23 25 04  
 contact@elitisinsurance.be  
 www.elitisinsurance.be

L'information concernant la procédure de traitement des plaintes est disponible sur notre site, dans la rubrique « Liens importants\MiFID ».

Afin que les réclamations puissent être traitées dans les délais impartis, il y a lieu de mentionner à l'appui de la réclamation, les informations suivantes : nom, prénom, adresse postale complète, coordonnées téléphoniques, une adresse email ainsi qu'une description claire de l'objet de la réclamation accompagnée d'éventuels documents et précisions quant au produit ou service d'assurance concerné (par ex. numéro de contrat, numéro de sinistre,...).

Conformément à la réglementation en vigueur, l'agence de souscription s'engage, avec les compagnies d'assurance supportant tout ou partie des risques couverts, à recourir à une procédure de règlement extrajudiciaire des litiges de consommation. Celle-ci est entièrement gratuite pour le preneur d'assurance.

Si, malgré les efforts déployés par l'agence pour résoudre les questions qui pourraient survenir, aucune solution ne devait être trouvée, le preneur d'assurance peut s'adresser à :

**Ombudsman des Assurances**

Square de Meeûs 35  
 B-1000 Bruxelles  
 Tel : +32 (2) 547 58 71  
 Fax : +32 (2) 547 59 75  
 info@ombudsman.as  
 www.ombudsman.as

**Article 49. Juridiction**

Le présent contrat est régi par la législation belge. Pour tout ce qui concerne ce contrat, l'agence a son domicile uniquement au siège de sa direction à Louvain-La-Neuve. Toute notification à l'assuré sera valablement faite à l'adresse indiquée dans le contrat ou notifiée ultérieurement à l'agence.



## TITRE VI LEXIQUE

### ➤ Assurés

- le preneur d'assurance
- les personnes vivant à son foyer
- son personnel dans l'exercice de ses fonctions les mandataires et les associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leur fonction
- toute autre personne mentionnée comme assurée dans le contrat d'assurance
- les personnes physiques ou morales, propriétaires ou copropriétaires 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
- lorsque la copropriété est régie par un acte de base et/ou que l'assurance est souscrite par l'association des copropriétaires, chacun des copropriétaires est assuré pour sa partie privative et pour sa part dans la copropriété. Les copropriétaires seront également considérés comme **tiers** entre eux ainsi qu'à l'égard de l'association des copropriétaires, en cas de responsabilité collective.

### ➤ Attentat

Toute forme d'émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, à savoir:

#### 1. Emeutes

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 les pouvoirs publics établis.

#### 2. 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.

#### 3. Acte de terrorisme ou de sabotage

Action organisée dans la clandestinité à des fins idéologiques, politiques 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).

### ➤ Bâtiment

Par bâtiment, nous entendons l'ensemble des constructions, séparées ou non, entièrement et définitivement fermées et couvertes, en bon état d'entretien, ni délabrées, ni en démolition, situées à l'adresse indiquée aux conditions particulières.

Sont également considérés comme « bâtiment »:

- les clôtures, les fondations, cours intérieures attenantes et palissades;
- les biens fixés au bâtiment à perpétuelle demeure

(article 525 du Code Civil) mais à l'exclusion des biens considérés comme matériels;

- les biens réputés immeubles par incorporation, tels que salles de bains installées, cuisines équipées, compteurs, raccordements, installations calorifiques;
- les piscines extérieures, les abris de **jardin**, serres à usage privé, les carports lorsqu'ils sont ancrés dans un socle en béton ou des fondations, quel que soit le matériel avec lequel ils sont construits ou couverts;
- les compteurs et raccordements d'eau, de gaz, de vapeur et d'électricité, les raccordements téléphoniques et de radiodistribution et de télédistribution, les installations calorifiques fixes;
- Les panneaux solaires fixés ou incorporés;
- Les enseignes appartenant à la copropriété.

Sauf stipulation contraire, le bâtiment désigné répond aux caractéristiques suivantes:

- les murs extérieurs (murs mitoyens et fondations compris) de chaque construction sont au moins pour 75% en matériaux incombustibles tels que pierres, briques, béton, verre ou métal, ... Ces murs peuvent être revêtus de n'importe quel matériau;
- les murs portants extérieurs des dépendances ou annexes du **bâtiment** peuvent être de n'importe quel matériau;
- toiture en n'importe quel matériau, chaume, jonc ou paille exceptés;
- tout système de chauffage est autorisé.

Les constructions de type préfabriqué et les constructions dont les murs ou panneaux extérieurs sont incombustibles mais reposant sur des murs portants ou fixés sur des supports combustibles ne sont garanties que moyennant mention aux conditions particulières. Par construction de type préfabriqué, on entend une construction montée sur le terrain à bâtir au départ d'éléments totalement ou partiellement assemblés en usine.

Le bâtiment peut servir d'habitation, de garage privé, de bureau ou à l'exercice d'une profession libérale, pharmacie exceptée.

### ➤ Bénéficiaire

Vous qui avez signé le contrat et tout assuré. Pour le décès, l'invalidité permanente et les frais de traitement, il faut entendre l'assuré, à défaut son conjoint, à défaut les enfants de l'assuré par parts égales.

### ➤ Bris de machine

Tous les dégâts matériels ou la perte des biens assurés à la suite d'un événement soudain et imprévu résultant d'un péril non exclu conformément aux conditions générales. Il est entendu que la couverture est étendue aux bris mécaniques internes ainsi qu'aux dégâts causés par la force centrifuge.

➤ **Cave**

Tout local dont le sol est situé à plus de 50 cm sous le niveau de l'entrée principale vers les pièces d'habitation du bâtiment qui le contient, à l'exception des locaux de cave aménagés de façon permanente en pièces d'habitation ou pour l'exercice d'une profession

➤ **Catastrophes naturelles**

Sont considérées comme catastrophes naturelles:

1. L'inondation

Par inondation, on entend tout débordement de cours d'eau, canaux, lacs, étangs ou mers, suite à des précipitations atmosphériques, à une fonte des neiges ou de glace, à une rupture de digues ou à un raz-de-marée, ainsi que les inondations, les débordements ou refoulements d'égouts publics, les glissements ou affaissements de terrain qui en résultent et le ruissellement d'eau résultant du manque d'absorption du sol suite à des précipitations atmosphériques.

2. Le tremblement de terre

Par tremblement de terre, on entend tout séisme d'origine naturelle enregistré avec une magnitude minimale de quatre degrés sur l'échelle de Richter ou qui détruit, brise ou endommage des biens assurables contre ce péril dans les 10 km du bâtiment désigné, ainsi que les inondations, les débordements ou refoulements d'égouts publics, les glissements ou affaissements de terrain qui en résultent.

3. Débordement ou refoulement

Le débordement ou le refoulement d'égouts publics occasionné par des crues, des précipitations atmosphériques, une tempête, une fonte des neiges ou de glace ou une inondation.

4. Glissement ou affaissement de terrain

Le glissement ou l'affaissement de terrain, à savoir un mouvement dû en tout ou en partie à un phénomène naturel, à l'exception du tremblement de terre et de l'inondation, d'une masse importante de terrain qui détruit ou endommage des biens.

Les mesures effectuées par des établissements publics compétents ou, à défaut, par des établissements privés qui disposent des compétences scientifiques requises peuvent être utilisées pour la constatation d'une catastrophe naturelle.

**Unicité d'une catastrophe naturelle**

1. Inondation

Sont considérés 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, ce lac, cet étang ou cette mer dans ses limites habituelles, ainsi que les périls assurés qui en résultent directement.

2. Tremblement de terre

Sont considérés 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.

➤ **Conflits du travail**

Toute contestation collective sous quelque forme qu'elle se manifeste dans le cadre des relations du travail, en ce compris:

– Grève

Arrêt concerté du travail par un groupe de salariés, employés, fonctionnaires ou indépendants.

– Lock-out

Fermeture provisoire décidée par une entreprise afin d'amener son personnel à composer dans un conflit du travail.

➤ **Contenu**

Par contenu, nous entendons l'ensemble des biens qui se trouvent dans le bâtiment désigné, y compris dans ses cours et **jardins** et qui appartiennent ou sont confiés à l'assuré.

Sauf mention contraire, il comprend:

– Mobilier

Tout bien meuble appartenant à la copropriété et se trouvant dans les parties communes.

– Matériel

Les biens meubles, même attachés au fond à perpétuelle demeure, à usage professionnel.

Nous étendons la couverture aux meubles de **jardin** ainsi qu'aux barbecues non mobiles se trouvant à l'extérieur du bâtiment et qui ne sont pas fixés au bâtiment et ce jusque € 3.500 en complément des € 4.000 de contenu appartenant à la copropriété.

➤ **Energie Verte**

Une énergie verte est une énergie produite à l'aide de ressources renouvelables. Ces ressources peuvent être "tirées" du soleil, du vent, de l'eau, de la chaleur du sous-sol. Dans l'absolu une énergie verte est autonome puisque la source n'a pas besoin d'être rechargée.

➤ **Explosion/ implosion**

On entend par explosion ou implosion une action subite et violente de forces dues à la pression ou à la dépression de gaz ou de vapeurs.

➤ **Installations hydrauliques**

Toutes conduites, tant extérieures qu'intérieures, qui amènent, transportent ou évacuent l'eau, quelle que soit son origine, ainsi que les appareils reliés à ces conduites.

➤ **Jardin**

Nous entendons par le terme « jardin », le terrain s'étendant autour du bâtiment assuré et qui fait partie de la propriété. Les jardins-toitures dont il est fait mention dans les garanties facultatives sont les jardins dits « suspendus » se trouvant sur une terrasse, un balcon ou le toit du bâtiment assuré. Ils ne sont pas considérés comme jardin au sens du point 7 des garanties complémentaires prévues dans les conditions générales.

➤ **Matériaux légers**

Tous matériaux dont le poids par m2 est inférieur à 6kg, notamment la tôle, les panneaux agglomérés de ciment et d'asbeste, de bois et analogues; les plaques ondulées ou le bois, l'argile, la matière plastique, le carton bitumé. Cependant les ardoises et tuiles artificielles, chaume ou roofing ne sont pas considérés comme matériaux légers.

➤ **Nous, l'Agence (de souscription)**

Elitis Insurance SA, boulevard Baudouin 1er, 25, 1348 Louvain-La-Neuve, FSMA 106150A, opérant pour compte des Compagnies mentionnées sur les Conditions Particulières et/ou le Certificat.

➤ **La Compagnie (d'assurance) :**

La ou les compagnies d'assurance mentionnées sur les Conditions Particulières et/ou le Certificat, porteurs des risques couverts par le contrat, pour compte de qui l'agence de souscription opère.

➤ **Pression de la neige et de la glace**

La pression exercée par un amoncellement de neige ou de glace, de même que la chute, le glissement ou le déplacement d'une quantité compacte de neige ou de glace.

➤ **Références**

Les présentes conditions générales portent les références CG ELITIS IMMO FR 2015 V00.1

➤ **Risques simples**

Par risque simple, on entend tout bien ou ensemble de biens dont la valeur assurée ne dépasse pas € 1.213.686,87. Pour le calcul de ce montant, il est tenu compte de tous les contrats d'assurance ayant le même objet, relatifs à des biens se trouvant au même endroit et souscrits par le même preneur d'assurance, par un des **assurés** ou par une société ou association dans laquelle le preneur d'assurance ou un assuré a un intérêt majoritaire ou détient manifestement une part prépondérante du pouvoir de décision. Le montant mentionné dans le 1<sup>er</sup> paragraphe est porté à € 39.040.254,38 pour les biens suivants: bureaux et habitations, en ce compris les appartements ou les immeubles de bureau pour autant qu'ils ne soient pas utilisés comme surface commerciale pour plus de 20% de la surface totale du rez-de-chaussée et des autres étages.

➤ **Tiers**

Toute personne autre que l'assuré, les membres de sa famille habitant avec lui et les personnes dont la responsabilité est mise en cause.

➤ **Vent de tempête**

Est considéré comme vent de tempête:

- l'action du vent mesurée à une vitesse de pointe d'au moins 80 km à l'heure par la station de l'Institut Royal Météorologique la plus proche du bâtiment désigné.
- l'action du vent qui endommage d'autres bâtiments dans un rayon de 10 km du bâtiment désigné et qui sont assurables contre le vent de tempête ou présentent une résistance au vent équivalente.

➤ **Valeur A neuf**

Bâtiment: prix coûtant de sa reconstruction à neuf, y compris les honoraires d'architectes.

Mobilier: prix coûtant de sa reconstitution à neuf.

➤ **Valeur de remplacement**

Montant nécessaire pour acheter un bien équivalent. Aussi valeur du jour

➤ **Valeur réelle**

Valeur à neuf, vétusté déduite.

➤ **Valeur commerciale**

Prix d'un bien que l'assuré obtiendrait normalement s'il le mettait en vente sur le marché national.

➤ **Valeur du jour**

Valeur de bourse, de marché ou de remplacement.

➤ **Valeurs**

Les collections, les lingots de métal précieux, les monnaies, les billets de banque, solde des cartes proton, les timbres, les titres, chèques, effets de commerce, les titres d'actions, d'obligations ou de créance.

➤ **Vétusté**

Dépréciation en fonction de l'âge du bien, de son usage, de la fréquence et de la qualité de son entretien.

➤ **Vous**

Désigne les assurés.

