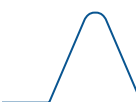




Conditions Générales Tous Risques Building

REAL

Real Estate Area Luxe



DES PRODUITS DE GRANDE ASSURANCE POUR UNE CLIENTELE EXIGEANTE

Avisé
Foyer Group

AVISÉ S.A. est un souscripteur mandaté inscrit auprès de la FSMA sous le n° 0861095328, fait partie du groupe FOYER (Foyer S.A. détient plus de 10% du capital)
18A avenue Lavoisier 1300 Wavre - www.avise.be - +32 2 340 66 66 - contact@avise.be - BCE 0861095328

PREAMBULE

Cher assuré,

Votre contrat d'assurance se compose de deux parties :

1. Les conditions générales

Elles décrivent le fonctionnement de votre contrat d'assurance et définissent le contenu de la couverture proposée, l'ampleur des prestations, ainsi que nos droits et obligations mutuels.

2. Les conditions particulières

Elles décrivent les données personnelles de votre contrat d'assurance et mentionnent les garanties que vous avez souscrites ainsi que les montants assurés et la prime à payer.

En cas de mention en conditions particulières de l'application de la « formule REAL + », vous bénéficiez des extensions ou garanties complémentaires ci-après :

- Responsabilités locatives spécifiques:
 - La résidence de villégiature
 - La chambre d'étudiant
 - La chambre dans une maison de repos
 - Les locaux pour les fêtes ou réunions de famille
 - La résidence de remplacement
- Le contenu appartenant à la copropriété
- Une garantie décès et frais funéraires
- Les surcoûts de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques
- Les frais du conseil de copropriété ou du syndic
- Recours des locataires – extension au chômage commercial
- Recours des tiers – extension au chômage commercial
- Dégâts des eaux : frais de réparation de la partie défectueuse et frais de recherches avec résultats négatifs
- Action de l'électricité : frais de réparation de la partie défectueuse et frais de recherches avec résultats négatifs
- Tempête et grêle : extension aux serres et abris de piscine télescopiques, meubles de jardin et barbecues non mobiles, aux grilles, barrières, portails, haies ou clôtures

En cas de contradiction entre les conditions générales et particulières de votre contrat d'assurance, les conditions particulières l'emportent sur les conditions générales.

Pour faciliter la lecture des conditions générales, le texte est structuré comme suit :

- La table des matières vous permet très rapidement de retrouver le sujet voulu
- Le chapitre I décrit les principes de l'assurance
- Le chapitre II décrit les garanties de base, complémentaires et facultatives
- Le chapitre III décrit les exclusions applicables aux garanties de ce contrat
- Le chapitre IV vous indique vos droits et obligations en cas de sinistre.
- Le chapitre V décrit les procédures légales et administratives qui s'appliquent à votre contrat d'assurance
- Le chapitre VI comporte un lexique qui reprend une définition des termes utilisés dans les conditions générales. **Ces mots sont imprimés en caractères gras dans le texte.**

CHAPITRE I LES PRINCIPES DE L'ASSURANCE

| | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Objet de l'assurance | 5 |
| 2. Les montants assurés | |
| a. Principe | 5 |
| b. Modification des montants assurés | 5 |
| c. Indexation des montants assurés | 5 |

CHAPITRE II LES GARANTIES

■ A : Garanties de base

| | |
|---|---|
| 1. Principe de base | 5 |
| 2. Particularités | |
| a. Opacification des vitrages isolants | 5 |
| b. Dégradations immobilières consécutives à un déménagement, un vol ou une tentative de vol | 6 |
| c. Vandalisme et malveillance | 6 |
| d. Bang supersonique | 6 |
| e. Dégâts causés par les combustibles et fuites de réservoirs qui appartiennent à l'assuré | 6 |
| f. Conflits de travail et attentats | 6 |
| g. Responsabilité civile immeuble | 6 |
| 3. « Formule REAL + » Extensions de garantie | |
| a. La résidence de villégiature | 7 |
| b. La chambre d'étudiant | 8 |
| c. La chambre dans une maison de repos | 8 |
| d. Locaux pour les fêtes ou réunions de famille | 8 |
| e. La résidence de remplacement | 8 |

■ B : Garanties complémentaires

| | |
|---|----|
| 1. « Formule REAL + » Contenu appartenant à la copropriété | 8 |
| 2. Recours des locataires ou occupants | 8 |
| 3. Recours des tiers | 9 |
| 4. « Formule REAL + » Garanties décès et frais funéraires | 9 |
| 5. Frais de logement provisoire | 9 |
| 6. Chômage immobilier | 9 |
| 7. Frais de remise en état des jardins | 9 |
| 8. Frais d'extinction, de conservation, de démolition et de déblais | 10 |
| 9. Frais de sauvetage | 10 |
| 10. Frais liés aux garanties dégâts des eaux et dégâts causés par les combustibles | 10 |
| 11. Frais liés à la garantie action de l'électricité | 10 |
| 12. Frais d'expertise | 10 |
| 13. Pertes indirectes | 11 |
| 14. « Formule REAL + » Surcoût de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques | 11 |
| 15. « Formule REAL + » Frais du conseil de copropriété ou du syndic | 11 |
| 16. Limites d'intervention des garanties complémentaires | 11 |

■ C : Garanties facultatives

| | |
|---|----|
| 1. Bris de machine | 12 |
| 2. Perte économique suite au dysfonctionnement d'un système d'énergie verte | 13 |
| 3. Couverture des jardins-toitures | 13 |
| 4. Reconstruction selon les nouvelles normes énergétiques | 13 |
| 5. Abandon de recours contre le locataire | 13 |

CHAPITRE III LES EXCLUSIONS

| | |
|----------------|----|
| Les exclusions | 13 |
|----------------|----|

CHAPITRE IV LES SINISTRES

| | |
|--|----|
| 1. Que devez-vous faire en cas de sinistre? | 15 |
| 2. Que se passe t'il quand vous ne vous conformez pas à vos obligations? | 16 |
| 3. Comment procédera-t-on à l'évaluation des biens sinistrés et de leurs dommages? | 16 |
| 4. Dans quel délai l'indemnité sera-t-elle payée? | 18 |
| 5. Quels sont les subrogations et recours? | 20 |

CHAPITRE V LE CONTRAT

| | |
|--|----|
| 1. Paiement de la prime | 20 |
| 2. Description du risque | 21 |
| 3. Diminution du risque | 21 |
| 4. Aggravation du risque | 21 |
| 5. Prévention et contrôle | 22 |
| 6. Durée du contrat | 22 |
| 7. Augmentation de notre tarif | 23 |
| 8. Transmission de propriété des biens assurés | 23 |
| 9. Droit applicable et juridiction | 24 |
| 10. Election de domicile | 24 |
| 11. Service médiation | 24 |
| 12. Protection de la vie privée | 24 |

CHAPITRE VI LEXIQUE

| | |
|---------|----|
| Lexique | 24 |
|---------|----|

1. Objet de l'assurance

Conformément à la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, **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 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.

2. Les montants assurés

a. Comment fixer les montants assurés?

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

b. 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.

c. Indexation des montants assurés - 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 745 (janvier 2015) 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 2015, soit 172.39 (base 1988=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 2015, soit 172.39 (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.

■ A - LA GARANTIE DE BASE

1. Principe de base

La compagnie 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.

2. Particularités

a. 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'appliquerons qu'une seule fois la **franchise** contractuelle.

b. 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 € 25.000,00 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 € 5.000,00 par **sinistre**.

c. Vandalisme et malveillance

Nous couvrons également les dommages consécutifs à des actes de **vandalisme** ou de **malveillance**, autres que l'incendie et explosion, fumées, dégâts des eaux et bris de vitrages, à concurrence de € 25.000,00 par **sinistre**.

d. Bang supersonique

Nous 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. **Nous** intervenons dans la mesure où cet événement a provoqué des dommages similaires à ceux déclarés dans un rayon de 1 km du bâtiment désigné.

e. Dégâts causés par l'écoulement des combustibles

Nous couvrons jusqu'à € 15.500,00 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 € 5.000,00.

f. 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 € 1.477.445,39.

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.

g. Responsabilité civile immeuble

Dans la mesure où le bâtiment assuré est à usage principal d'habitation, **nous vous** assurons contre les conséquences pécuniaires des réclamations exercées sur base des articles 1382 à 1384, 1386 à 1386bis du Code Civil relatifs au **recours des tiers**. **Nous** couvrons votre responsabilité civile extracontractuelle lorsqu'un **sinistre** se propage aux biens de **tiers**; pour les dommages causés aux **tiers** par

- le **bâtiment** assuré et ses **jardins** et terrains y attenants pour autant que la superficie de l'ensemble ne dépasse pas vingt hectares;
- 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 ;
- le défaut d'enlèvement de la neige, glace ou verglas ;
- et moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + »,
 - des troubles du voisinage ou **atteintes à l'environnement** mis à charge de l'**assuré** sur base de l'article 544 du Code Civil pour autant qu'ils soient la conséquence directe d'un **accident**.
 - 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 € 5.000,00 maximum.

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

- € 24.361.681,04 pour les dommages corporels
- € 1.218.084,05 pour les dommages matériels
- € 25.000,00 pour les dommages immatériels à titre complémentaire uniquement dans le cadre de la « formule REAL + ».

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

Ne sont pas assurés:

- 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;
 - par des animaux domestiques;
 - par le fait de l'exercice d'une activité professionnelle ou lucrative ;
 - en cas de non-respect de la réglementation en matière de contrôle des citernes ;
 - par la responsabilité sans faute (objective), par toute responsabilité soumise à une assurance obligatoire, ou qui imposerait à l'**assuré** une responsabilité plus étendue que la responsabilité civile reprise aux articles ci-avant ;
 - lorsque le **bâtiment** est en cours de construction, reconstruction ou transformation si les travaux portent sur le gros œuvre (y compris les terrassements et les travaux de toiture) ou par un **bâtiment** délabré ou en ruine ;
- les transactions avec le Ministère Public;
- les amendes judiciaires, administratives, les frais de poursuites répressives ;
- les dommages dits « punitifs » ou « exemplatifs »

3. Extensions de la garantie

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », 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:

a. 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.

b. 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.

c. 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, avec une intervention maximale de € 5.000,00, et dans les conditions prévues dans ce contrat, au recours que **nous** pourrions exercer contre tout tiers qui co-occuperait ce logement.

d. 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.

e. 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.

■ B – LES GARANTIES COMPLEMENTAIRES

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

1. Extension au contenu appartenant à la copropriété

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », 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 acquise à concurrence d'un capital de maximum € 7.000,00 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.

2. 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.

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », 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 y exerçant une activité lucrative dûment autorisée par le propriétaire. Notre intervention en cas de **sinistre** est toutefois limitée à € 30.000,00 et ce, à titre complémentaire.

3. Recours des tiers - extension

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », la garantie définie au point g du point A du chapitre II est étendue 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 € 30.000,00 et ce, à titre complémentaire.

4. Garantie décès et frais funéraires

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », nous intervenons lorsque, à la suite d'un **sinistre** couvert par le présent contrat, l'**assuré** copropriétaire occupant est victime d'un accident causant, dans l'année de sa survenance, son décès.

- Frais funéraires
Nous intervenons dans les frais funéraires à concurrence d'un montant maximum de € 2.000,00 par victime avec un maximum de € 6.500,00 par **sinistre**.
- Décès
Nous indemnisons un capital de 6.500 € par victime avec un maximum de 18.000 € par **sinistre**.

L'indemnité sera allouée au notaire en charge de la succession de la victime.

5. 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.

6. Chômage immobilier

Nous entendons par chômage immobilier:

- la privation de jouissance du **bâtiment** en tant que propriétaire ou occupant à titre gratuit et estimée à sa **valeur locative** ou
- 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Frais liés aux garanties dégâts des eaux et dégâts causés par les combustibles

Nous couvrons les frais réellement payés et liés à hauteur de maximum € 5.500,00:

- à la recherche de la canalisation hydraulique ou de chauffage qui est à l'origine du **sinistre** lorsqu'elle est encastrée ou souterraine ;
- à la remise en état consécutive à ces travaux,

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », **nous** couvrons également :

- les frais réellement payés et liés à la réparation, au remplacement de la canalisation (y compris les radiateurs) qui est à l'origine du **sinistre**, à concurrence de maximum € 2.750,00;
- 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, à concurrence de maximum € 7.500,00.

11. Frais liés à la garantie action de l'électricité

Nous couvrons les frais réellement payés et liés à hauteur de maximum € 30.000,00:

- à la recherche du défaut dans l'installation électrique qui est à l'origine du **sinistre**;
- à la remise en état consécutive à ces travaux;

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », **nous** couvrons également :

- les frais réellement payés et liés à la réparation ou au remplacement de la pièce défectueuse qui est à l'origine du **sinistre**; à concurrence de maximum € 7.500,00;
- 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, à concurrence de maximum € 7.500,00.

12. Frais d'expertise

Frais d'honoraires (toutes taxes comprises) d'expert réellement payés par **vous**, à concurrence des pourcentages ou montants (ABEX 745) 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 € 7.308,50 | 5% |
| de € 7.308,51 à € 48.723,36 | € 365,43 + 3,5% sur la partie dépassant € 7.308,50 |
| de € 48.723,37 à € 243.616,81 | € 1.814,95 + 2% sur la partie dépassant € 48.723,36 |
| de € 243.616,82 à € 487.233,62 | € 5.712,81 + 1,5% sur la partie dépassant € 243.616,81 |
| de € 487.233,63 à € 1.461.700,86 | € 9.367,07 + 0,75% sur la partie dépassant € 487.233,62 |
| au-delà de € 1.461.700,86 | € 16.675,57 + 0,35% sur la partie dépassant € 1.461.700,86 avec un maximum de € 30.000,00 |

13. Pertes indirectes

En cas de **sinistre**, les indemnités seront augmentées de 10% avec un maximum de € 30.000,00 pour dédommager l'assuré des pertes indirectes dûment justifiées qu'il a exposées 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.

14. Surcoût de la reconstruction conforme aux nouvelles règles urbanistiques

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », **nous** couvrons le surcoût de la reconstruction lorsque le **bâtiment** doit satisfaire à de nouvelles règles d'urbanisme qui sont d'application au moment du **sinistre**, sauf si **vous** avez dépassé la date de mise en ordre aux nouvelles règles et pour autant que **vous** répariez ou reconstruisiez au même endroit. 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 € 50.000,00.

15. Frais du conseil de copropriété ou du syndic

Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + », **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 € 2.000,00.

16. Limites d'intervention des garanties complémentaires

- a. **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**.
- b. **Nous** supporterons intégralement les frais de sauvetage pour autant que ceux-ci et l'indemnité due en principal ne dépassent pas la somme totale assurée. S'ils dépassent la somme assurée, ils sont limités comme suit :

- pour les assurances de responsabilité :
 - à € 751.248,37 lorsque la somme totale assurée est inférieure ou égale à € 3.756.241,88 ;
 - à € 751.248,37 plus 20 % de la partie de la somme totale assurée comprise entre € 3.756.241,88 et € 18.781.209,40 ;
 - à € 3.756.241,88 plus 10 % de la partie de la somme totale assurée qui excède € 18.781.209,40 avec un maximum de € 15.024.967,52 comme frais* de sauvetage ;
- pour les assurances de choses, au montant total assuré sans pouvoir excéder le montant de € 28.171.814,1.

■ C – LES GARANTIES FACULTATIVES

Ces garanties sont facultatives et ne sont accordées que si mention en est faite expressément pour chacune d'elle dans les conditions particulières de votre contrat.

1. Bris de machine

Les garanties du contrat sont étendues au **bris de machine** des équipements suivants qui sont pleinement opérationnels c'est-à-dire à partir de la mise en service après avoir terminé tous les essais avec satisfaction pour autant qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur et fassent l'objet d'un d'entretien annuel par un organisme agréé :

- Ascenseurs, monte-charges à usage privé;
- Appareils ou parties d'appareils de chauffage et de conditionnement d'air pour autant que ces appareils fassent partie de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble;
- Appareils d'épuration, de drainage et d'évacuation d'eau;
- Appareils de protection et de domotique pour autant que ces appareils fassent partie de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble;
- 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 Chapitre III, le vice propre est couvert par la garantie **bris de machine**.

a. Montant assuré

La garantie est accordée à concurrence du montant spécifié en conditions particulières.

b. 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;
- Les dommages pendant les opérations de démontage, déplacement, entretien, réparation, modification et remontage
- La simple perte de performance, le dérangement mécanique ou le non-fonctionnement.

c. 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 lorsque celle-ci est inférieure à 50%. Le montant du dommage ne dépassera toutefois pas la valeur de l'équipement au moment du **sinistre**.

2. 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 à concurrence du montant spécifié en conditions particulières.

3. 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 à concurrence du montant spécifié en conditions particulières.

4. 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**, sauf si l'assuré a dépassé la date de mise en ordre aux nouvelles normes. La garantie est accordée à concurrence du montant spécifié en conditions particulières.

5. Abandon de recours contre le locataire

Contrairement à ce que prévoit le Chapitre IV point 5, **nous** renonçons, sauf en cas de vol caractérisé et **malveillance**, à tout recours que **nous** pourrions exercer contre les locataires et autres occupants à un titre quelconque du bien assuré ainsi que les personnes à leur service.

CHAPITRE III LES 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, sauf stipulations contraires en conditions particulières:

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. Les dommages causés aux **tiers** sont par contre toujours exclus;
7. résultant de dégradations immobilières suite au vol, tentative de vol, **vandalisme** et/ou **malveillance**, 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. causés au **bâtiment** à l'abandon ou inoccupé depuis plus de trois mois;
16. causés par la **tempête**, la grêle, la **pression de la neige ou de la glace**:
 - a. 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 ou aux constructions ou parties de construction non entièrement closes;
 - b. causés aux biens et aux matériaux situés ou fixés à l'extérieur du **bâtiment**, à l'exception des gouttières et chenaux et leurs tuyaux de décharge, des corniches y compris leur revêtement, des volets, des bardages de façades ainsi que des séparateurs de terrasses (sauf tissus).
 - c. causés aux panneaux solaires et surfaces vitrées de plus de 12m² d'un seul tenant, sauf mention en conditions particulières;
 - d. Moyennant mention en conditions particulières de l'octroi des avantages de la « formule REAL + » sont toutefois assurés :
A concurrence de € 10.000,00 par **sinistre**, les dommages causés :
 - aux meubles de jardin fixés durablement au sol, aux barbecues non mobiles ainsi qu'aux installations extérieures destinées à la réception des signaux audiovisuels;
 - aux grilles, barrières, portails, haies ou clôtures;
 - aux serres à usage privé, aux abris de piscine télescopiques;
 - aux enseignes appartenant à la copropriété;
 - aux matériaux se trouvant à l'extérieur en vue d'être mis en œuvre.
17. les dégâts des eaux;
 - a. causés par les eaux souterraines;
 - b. 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;
 - c. 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 lorsqu'ils sont à l'origine du **sinistre**;
 - d. causés par la condensation;

- e. causés par la porosité des murs;
 - f. lorsque **vous** n'avez pas agi en bon père de famille en période de gel;
18. les dommages dus à la mэрule et dont la cause ne trouve pas son origine dans une garantie couverte ;
19. consécutifs à un **sinistre** catastrophe naturelle:
- a. lorsque la réparation des dommages est organisée par des lois particulières ou par des conventions internationales;
 - b. lorsque les dégradations immobilières et mobilières, et les actes de **malveillance** sont rendus possibles ou facilités par un **sinistre** couvert;
 - c. 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**;
 - d. 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;
20. les rayures et les écailllements;
21. 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.

CHAPITRE IV LES SINISTRES

1. 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:

- a. **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 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.

b. 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 du travail, accomplir dans les meilleurs délais toutes les démarches auprès des autorités compétentes en vue de l'indemnisation des dégâts aux biens.
- **Vous** ou tout **bénéficiaire** de l'assurance **vous** engagez à **nous** rétrocéder 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.

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

Si **vous** 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 **vous** ou un **bénéficiaire** avez manqué à l'une des obligations nées de la survenance du **sinistre** dans l'intention de tromper la compagnie et que celle-ci résilie le contrat, la résiliation prend effet lors de sa notification

3. 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 :

a. Bases d'évaluation

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-reconstitution ou de non-remplacement, l'indemnité sera égale à 80% de la **valeur à neuf**, après déduction éventuelle de la **vétusté**.

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 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.

3. Plantations

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

b. 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.

c. Limitation du montant de l'indemnité?

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 la compagnie par **sinistre**, déduction faite de la **franchise**.

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.

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.

4. Franchise

Chaque indemnité est soumise à une **franchise** de € 241,97 par **sinistre**.

Toutefois, cette **franchise** s'élèvera à € 1.190,80 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 2015, soit 172,39 (base 1988=100).

5. Pluralité d'assurances

La charge du **sinistre** sera répartie entre co-assureurs 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 co-assureur 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 co-assureur dans le **sinistre** survenu avant cette échéance.

4. Dans quel délai l'indemnité sera-t-elle payée?

a. 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%.

Le solde sera payé :

- en cas de reconstruction ou de reconstitution, par tranche, au fur et à mesure de l'avancement de la reconstruction ou de la reconstitution sur présentation des justificatifs et pour autant que la première tranche soit épuisée;
- en cas de remplacement, à la passation de l'acte authentique d'acquisition du bien de remplacement ;

Aucun solde ne sera payé en cas de non-reconstruction, de non-reconstitution ou de non-remplacement ;

Si le contrat d'assurance est indexé, l'indemnité calculée pour le bâtiment au jour du **sinistre**, diminuée de l'indemnité déjà payée, sera majorée en fonction de la majoration

éventuelle du dernier indice du coût de la construction connu au moment du **sinistre**, pendant le délai normal de reconstruction qui commence à courir à la date du **sinistre**, sans que l'indemnité totale ainsi majorée puisse dépasser 120 % de l'indemnité initialement fixée, ni excéder le coût total de la reconstruction ;

Toutefois, si le prix de reconstruction, de reconstitution ou de remplacement est inférieur à l'indemnité calculée en valeur à neuf pour le bien sinistré au jour du **sinistre**, l'indemnité est au moins égale à cette valeur de reconstruction, de reconstitution ou de remplacement, majorée de 80 % de la différence entre l'indemnité initialement prévue, et cette valeur de reconstruction, de reconstitution ou de remplacement, déduction faite du pourcentage de vétusté du bâtiment sinistré et des taxes et droits qui seraient dus sur cette différence, vétusté déduite.

- en cas d'assurance en valeur agréée, cette valeur;
- dans les autres cas, selon les dispositions du contrat.

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

b. 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.

c. 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 soyez pas poursuivis pénalement.
- En outre, 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 la loi du 4 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.

5. Quels sont les subrogations et recours?

a. Principe de la subrogation

Nous sommes subrogés, après paiement de l'indemnité, dans tous vos droits, actions et recours. Si, par votre fait ou celui du bénéficiaire, la subrogation ne peut sortir ses effets en notre faveur, **nous** pouvons exiger le remboursement de l'indemnité payée dans la mesure du préjudice subi. 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, par priorité à **nous**.

b. Abandon de recours

Toutefois, **nous** renonçons, sauf vol caractérisé 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 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, pour le montant dépassant 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.

CHAPITRE V LE CONTRAT

1. Paiement de la prime

- a. 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 la compagnie, 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.
- b. 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, et après envoi d'une mise en demeure augmentée de € 15 de frais, le dossier pourra être transféré à un tiers spécialisé. Ce tiers sera mandaté pour effectuer l'encaissement du montant dû, augmenté d'une indemnité forfaitaire de € 100.

c. Pluralité de preneurs d'assurance

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

2. 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.

3. 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.

4. Aggravation du risque

- a. **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.
- b. 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.

c. 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:
 - i. si le défaut de déclaration ne peut **vous** être reproché, **nous** devons effectuer la prestation convenue;
 - ii. 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 la compagnie 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.

5. Prévention et contrôle

- a. **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**.
- b. **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**.

6. Durée du contrat

- a. 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.
- b. 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 à 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.
- c. 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.
 - 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.

7. 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.

8. 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** peuvent 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.

9. Droit applicable et Juridiction

Le présent contrat est régi par la législation belge. Les différends qui peuvent surgir entre les parties seront soumis aux tribunaux compétents du domicile connu de l'assuré en Belgique.

10. Election de domicile

Toute notification à l'**assuré** sera valablement faite à l'adresse en Belgique indiquée dans le contrat ou notifiée ultérieurement à la compagnie, pour autant que cette adresse soit localisée sur le territoire belge.

11. Service médiation

AVISE agit pour compte des assureurs qui sont mentionnés en conditions particulières de la police. En cas de problème, **vous** pouvez adresser vos plaintes tout d'abord auprès de votre courtier ou auprès d'AVISE SA.

Si la réponse ne **vous** satisfait pas, **vous** pouvez **vous** adresser aux assureurs mentionnés en conditions particulières de votre police. A défaut de solution, **vous** pouvez alors soumettre le différend au Service Ombudsma Assurances ASBL, Square de Meeûs 35 à 1000 Bruxelles, ou par e-mail: info@ombudsman.as.

Tout litige entre **vous** et **nous** au sujet de la présente police peut également être soumis aux tribunaux belges compétents. Les contestations entre parties relatives à l'exécution du contrat relèvent de la compétence des tribunaux belges.

12. Protection de la vie privée

Les dispositions relatives à la loi sur la protection privée sont applicables à ce contrat. **Vous**, agissant tant en votre nom qu'au nom et pour compte des autres assurés ou autres bénéficiaires du contrat, **nous** donnez votre consentement pour traiter les données médicales ou sensibles qui concernent tant votre personne que celles des autres assurés ou bénéficiaires, dans la mesure nécessaire à la bonne gestion du contrat ou de ses **sinistres**. Ce consentement spécial est étendu, dans la même mesure, vis-à-vis des entreprises partenaires en fonction des assurances complémentaires souscrites.

CHAPITRE 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:

- **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.
- **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.
- **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;
- Les matériaux à pied d'œuvre destinés à être incorporés au bâtiment.

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

- L'ensemble des murs extérieurs, structure, toiture, sous-toiture, isolation, niveaux et escaliers de chaque construction est au moins pour 75% en matériaux incombustibles. Les éléments incombustibles peuvent être revêtus de n'importe quel matériau, chaume, jonc ou paille exceptés;
- les murs portants extérieurs des dépendances ou annexes du bâtiment peuvent être de n'importe quel matériau, sauf lorsqu'elles ont le même usage que le bâtiment principal;
- la toiture est constituée de maximum 25% de matériaux légers;
- tout système de chauffage est autorisé, à la condition que toutes les canalisations d'alimentation et gaines qui y sont reliées soient en matière incombustible ;
- toutes les canalisations hydrauliques et gaines qui y sont reliées sont en matière incombustible.

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, et sauf si stipulations contraires en conditions particulières, pour un maximum de 35% de commerces étant entendu que les activités suivantes restent exclues: bar à champagne, discothèque, horeca, commerce avec plus de 15% de liquides inflammables et produits dangereux ou produits similaires.

Bénéficiaire

Vous qui avez signé le contrat et tout assuré. Pour le décès et les frais funéraires, il faut entendre le bénéficiaire seront les héritiers légaux de l'assuré excepté l'Etat.

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, y compris coup de bélier, coup d'eau dans une machine à piston ou une installation hydraulique.

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. 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. 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

Si mentionné en conditions particulières, 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.

Dommmage

- dommage corporel : toute lésion ou atteinte à la santé et toutes conséquences en résultant ;
- dommage matériel : toute destruction, dégradation ou détérioration de choses ;
- dommage immatériel : le préjudice pécuniaire résultant de la privation de la jouissance d'une chose ou d'un droit, tel que perte de clientèle, de bénéfice, l'arrêt de production, le **chômage immobilier**;
- dommage immatériel consécutif : le préjudice financier découlant d'un dommage corporel ou matériel couvert par le contrat ;
- dommage immatériel pur : le dommage immatériel non consécutif, c'est-à-dire qui ne découle pas d'un dommage corporel ou matériel, pourvu qu'il résulte d'un **accident** ;
- dommage accidentel : le dommage résultant d'un **accident**.

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. Cette notion exclut :

- les coups d'eau ou d'autres liquides, les retours hydrauliques ;
- les fissures ou crevasses causées à des appareils ou chaudières par usure ou surchauffe, les ruptures dues à la dilatation de l'eau par la chaleur ou le gel ou à la force centrifuge ou autres effets de forces mécaniques ;

Toutefois ces deux dernières exclusions sont abrogées en cas de souscription de la garantie bris de machines.

Franchise

Le montant pour lequel **vous vous** engagez à rester votre propre assureur, ainsi que tout montant recouvrable par **vous** dans le cadre d'une autre assurance couvrant les mêmes biens, responsabilités ou pertes contre les mêmes périls.

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.

Malveillance

Intention manifeste de nuire.

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

Avisé SA, Agence de souscription dont le siège d'exploitation sis 1340 Ottignies, Avenue des Villas, 38, FSMA 61786A, pour compte des entreprises d'assurances reprises en conditions particulières.

Pollution

Propagation, diffusion de tout élément, organisme, matière ou agent toxique, corrosif, détériorant ou nuisible (autre que l'action directe d'une flamme, de la chaleur d'un incendie ou le déplacement d'air suite à une **explosion**) y compris les bactéries, virus, moisissures.

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: CGTR_REAL_012015_FR

Risques simples

Par risque simple, on entend tout bien ou ensemble de biens dont la valeur assurée ne dépasse pas € 1.477.445,00. 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 1er paragraphe est porté à € 47.524.493,94 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.

Sinistre

L'événement qui provoque le dommage.

Est considéré comme **sinistre** toute série d'événements due à une même cause.

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 à neuf

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

Mobilier: prix coûtant de sa reconstitution à neuf.

Valeur commerciale

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

Valeur de remplacement

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

Valeur du jour

Valeur de bourse, de marché ou de remplacement.

Valeur locative

Le loyer payé mensuellement pour le bien assuré (charges comprises, mais à l'exclusion des frais de consommation). En cas de loyer de faveur ou d'occupation gratuite : le loyer mensuel habituel pour un bien similaire situé à proximité immédiate du bien assuré.

Valeur réelle

Valeur à neuf, vétusté déduite.

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.

Vandalisme

Endommagement ou destruction gratuite d'un bien.

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.