

Conditions générales d'assurance (CGA)

Assurance des bâtiments

Édition 2021

Table des matières

Conditions générales d'assurance	2
A Étendue de l'assurance	2
A1 Quels sont les choses, produits et frais assurés ?	2
A2 Quels sont les risques et dommages assurés ?	2
A3 Quelles sont les prestations assurées ?	6
A4 Quelles sont les exclusions générales ?	6
A5 Qui est l'ayant droit ?	6
B Sinistre	6
B1 Que faire en cas de sinistre ?	6
B2 Comment seront déterminés le dommage et l'indemnité ?	7
B3 Quand l'indemnité est-elle réduite ?	8
B4 Quelle est la franchise à charge de l'ayant droit ?	9
B5 Quand l'indemnité est-elle échue ?	9
C Building Assistance	9
C1 Quelles sont les prestations assurées ?	9
C2 Quelles sont les restrictions et exclusions de couverture ?	10

Conditions générales d'assurance

A Étendue de l'assurance

A1 Quels sont les choses, produits et frais assurés ?

A1.1. Choses

A1.1.1 Sont assurés pour autant qu'ils soient mentionnés dans la police :

Le bâtiment / la propriété par étages

Est un bâtiment, selon les règles de la technique en matière d'assurance, tout produit immobilier issu de l'activité dans la construction, y compris ses parties intégrantes, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit à titre d'installation permanente.

Les installations immobilières

Sont des installations immobilières les ouvrages qui, sans être partie intégrante du bâtiment, en font normalement partie, appartiennent au propriétaire de celui-ci et sont fixés ou adaptés au bâtiment de telle manière qu'ils ne peuvent en être séparés sans perdre sensiblement de leur valeur ou sans provoquer d'importants dégâts à l'édifice.

A1.1.2 Ne sont assurées qu'en vertu d'une convention particulière :

Les fondations spéciales

Les fondations spéciales, les protections de fouilles ainsi que les étanchements des ouvrages enterrés (pieux forés, pieux battus, pieux en béton, en bois et pieux spéciaux, rideaux de palplanches, parois berlinoises, parois en pieux jointifs, pieux barrettes, étais, ancrages) sont assurés dans les limites de la somme d'assurance convenue à cet effet.

Les constructions immobilières

Sont des constructions immobilières les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui, sans faire partie de celui-ci, font cependant partie de l'immeuble, tels que piscines, clôtures, pergolas, cabanes de jardin.

A1.1.3 Les «Règles pour l'assurance des bâtiments» jointes au présent contrat ou, dans les cantons possédant un Établissement cantonal d'assurance des bâtiments contre l'incendie, les dispositions cantonales correspondantes sont en outre applicables notamment pour la délimitation entre bâtiment et mobilier.

A1.1.4 Ne sont pas assurées :

les choses qui sont assurées ou doivent être assurées auprès d'un Établissement cantonal d'assurance.

A1.2 Choses particulières et frais

A1.2.1 Sont assurés pour autant que mentionnés dans la police selon la somme assurée convenue et qu'ils résultent d'un dommage couvert :

- a) les frais d'experts pour l'évaluation du dommage ;
- b) les frais de surveillance et de mesures d'urgence ;
- c) les ustensiles et matériel servant à l'entretien du bâtiment ainsi qu'à l'aire qui en fait partie ;

- d) les effets du personnel chargé de l'entretien et du nettoyage ;
- e) les frais de reconstitution de documents administratifs concernant le bâtiment assuré et se trouvant dans ledit bâtiment ;
- f) le renchérissement ultérieur ;
- g) le surcoût de reconstruction consécutif aux décisions des autorités compétentes ;
- h) les frais de décontamination du terrain et de l'eau d'extinction ;
- i) les frais de mouvement et de protection ;
- j) les détériorations du bâtiment lors de vol avec effraction ;
- k) le vol de parties fixes du bâtiment, d'installations immobilières ainsi que de constructions immobilières ;
- l) les frais de changement de serrure ;
- m) les automates à monnaie et cartes ;
- n) les frais de déblaiement des choses assurées et de nivellement du terrain ;
- o) les frais pour rechercher les fuites ou infiltrations de liquides ou de gaz et ceux pour dégager les conduites défectueuses ainsi que pour refermer ou recouvrir les conduites réparées, même en dehors du bâtiment, lorsque ces conduites desservent exclusivement le bâtiment assuré ou une exploitation qui s'y trouve, respectivement les ouvrages extérieurs ou les choses installées à demeure à l'extérieur du bâtiment, et dont le propriétaire est responsable de l'entretien. Sont également assurés les frais qui en résultent pour la réparation ou le remplacement de la partie de la conduite qui n'est plus étanche ;
- p) les frais pour les vitrages de fortune ;
- q) les frais en vue de restreindre le dommage jusqu'à concurrence de la somme d'assurance ; dans la mesure où ces frais et l'indemnité dépassent ensemble la somme d'assurance, ils ne sont remboursés que s'il s'agit de dépenses relatives à des mesures ordonnées par la Compagnie.

A1.2.2 Ne sont assurés qu'en vertu d'une convention particulière :

les frais de remise en état ou de reconstruction de valeurs artistiques ou historiques.

A1.2.3 Ne sont pas assurés :

les frais occasionnés par l'intervention de corps officiels de sapeurs-pompiers, de la police ou d'autres organismes tenus légalement de prêter secours.

A2 Quels sont les risques et dommages assurés ?

Pour autant que mentionné dans la police, l'assurance couvre les risques suivants :

A2.1 Incendie

A2.1.1 Sont assurés les dommages dus :

- a) à l'incendie, à la fumée (effet soudain et accidentel), au roussissement, à la foudre, aux explosions, aux implosions ;

- b)** aux événements naturels suivants : hautes eaux, inondations, tempêtes (= vent d'au moins 75 km/h renversant des arbres ou découvrant des toitures dans le voisinage des choses assurées), grêle, avalanche, pression de la neige, éboulement de rochers, chute de pierres, glissement de terrain (dommages causés par les forces de la nature).

Ne sont pas des dommages dus aux événements naturels :

- ceux qui sont causés par un affaissement de terrain, le mauvais état d'un terrain à bâtir, une construction défectueuse, l'entretien défectueux des bâtiments, l'omission de mesures de protection, les mouvements de terrain dus à des travaux de terrassement, le glissement de la neige des toits, les eaux souterraines, la crue et le débordement de cours ou de nappes d'eau qui, au vu des expériences faites, se répètent ;
 - sans égard à leur cause, les dommages qui sont dus à l'eau de lacs artificiels ou provenant d'autres installations hydrauliques, ou au refoulement des eaux de la canalisation ;
 - les dommages d'exploitation avec lesquels il faut compter au vu des expériences faites, tels que ceux qui surviennent lors de travaux de génie civil et en matière de bâtiments, lors de la construction de galeries, lors de l'extraction de pierres, de gravier, de sable ou d'argile ;
 - les dommages causés par la pression de la neige et qui ont exclusivement pour objet des tuiles ou autres matériaux de couverture, des cheminées, des chéneaux ou des tuyaux d'écoulement ;
- c)** à des météorites ou d'autres corps spatiaux, à la chute ou à l'atterrissage forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent ;
- d)** au bang supersonique ;
- e)** au fait que les choses assurées ont été exposées à un feu utilitaire ou à la chaleur.

L'indemnité est limitée à CHF 5000.--.

A2.1.2 Ne sont assurés qu'en vertu d'une convention particulière :

- a)** les dommages causés par les forces de la nature aux constructions facilement transportables (telles que halles de fêtes et d'expositions, grandes tentes, structures gonflables, halles en éléments triangulés), aux serres ainsi qu'aux mobil homes, y compris leurs accessoires ;
- b)** les dommages causés par les forces de la nature aux ouvrages en dehors du bâtiment assuré tels que canaux, entrées, fondations, murs de soutènement, passerelles, piscines, ponts, quais, rampes, terrasses, trottoirs et tunnels ;
- c)** le revenu locatif du bâtiment.

A2.1.3 Ne sont pas assurés :

- a)** les dommages causés à des choses exposées à l'action normale ou graduelle de la fumée ;
- b)** les dommages causés à des machines, appareils, cordons et conduites électriques sous tension et dus à l'effet de l'énergie électrique elle-même, ainsi que les

dégâts résultant du fonctionnement normal des installations de protection électriques ;

- c)** les dommages causés par les coups de bélier, la force centrifuge et autres phénomènes mécaniques.

A2.2 Vol par effraction et détournement

A2.2.1 Sont assurés les dommages attestés de manière probante par des traces, par des témoins ou par les circonstances et causés par :

- a)** un vol par effraction, c'est-à-dire un vol commis par des personnes qui s'introduisent par effraction dans un bâtiment ou dans un de ses locaux, ou y fracturent un meuble. Est assimilé à un vol par effraction, le vol commis au moyen de clés régulières ou de codes, en tant que l'auteur s'en est emparé lors d'un vol par effraction ou d'un détournement. Est réputé un détournement le vol commis sous la menace ou l'usage de la violence à l'encontre du preneur d'assurance, des personnes vivant en ménage commun avec lui ou de ses employés, ainsi que tout vol commis à la suite d'une incapacité de résister consécutive à un décès, à un évanouissement ou à un accident. Le vol avec évasion, c'est-à-dire le vol commis par des personnes enfermées qui sortent par effraction d'un bâtiment ou d'un de ses locaux, est assimilé au vol avec effraction ;
- b)** un détournement, c'est-à-dire un vol commis sous la menace ou l'usage de la violence à l'encontre du preneur d'assurance, des personnes vivant en ménage commun avec lui ou travaillant dans son ménage, de même que tout vol commis à la faveur d'une incapacité de résister consécutive au décès, à un évanouissement ou à un accident. Ne sont en particulier pas considérés comme détournement le vol à la tire ainsi que le vol par ruse (escamotage) ;
- c)** sont exclus de l'assurance les dommages causés par des personnes faisant ménage commun avec le preneur d'assurance ou par ses employés, dans la mesure où leurs fonctions leur ont donné l'occasion d'accéder aux locaux d'assurance.

A2.3 Dégâts d'eau

A2.3.1 Sont assurés les dommages causés par :

- a)** l'écoulement d'eau et d'autres liquides hors des conduites desservant exclusivement le bâtiment assuré, une exploitation qui s'y trouve ou un ouvrage extérieur assuré, des installations et appareils qui y sont raccordés, ainsi que celui provenant d'aquariums, de lits et matelas d'eau et de fontaines d'agrément non étanches situés à l'intérieur du bâtiment ;
- b)** les infiltrations d'eau au travers des joints d'étanchéité des installations sanitaires ;
- c)** les eaux pluviales, la fonte de neige ou de glace, en tant que l'eau a pénétré à l'intérieur du bâtiment à travers le toit ou par les chéneaux et tuyaux d'écoulement extérieurs ou par des fenêtres, portes ou impostes fermées ;
- d)** le refoulement des eaux d'égouts à l'intérieur du bâtiment, respectivement à l'intérieur d'un ouvrage extérieur ;
- e)** l'écoulement d'eau et d'autres liquides hors d'installations de chauffage et de citernes, d'installations frigorifiques ainsi que d'échangeurs thermiques et/ou de pompes à chaleur en circuit fermé destinés à collecter la chaleur na-

turelle provenant du soleil, de la terre, d'eaux souterraines, de l'air ambiant et autres sources similaires, faisant partie du bâtiment assuré;

- f) le gel, c'est-à-dire les frais de réparation et de dégel d'appareils et d'installations d'eau endommagés, qui sont raccordés à l'intérieur du bâtiment ainsi que des conduites se trouvant en dehors de celui-ci, mais enfouies dans le sol, lorsqu'elles desservent exclusivement le bâtiment assuré, une exploitation qui s'y trouve ou un ouvrage extérieur assuré;
- g) les eaux provenant de nappes d'eaux souterraines et par les eaux de ruissellement souterrain à l'intérieur du bâtiment, respectivement à l'intérieur d'un ouvrage extérieur assuré.

Sont assurés en outre:

- h) le coût effectif de la perte d'eau ou de gaz d'après un compteur général ou individuel;
- i) la perte de revenu locatif. Pour les bâtiments ou parties de bâtiment, l'assurance couvre le manque à gagner résultant de l'impossibilité d'utiliser les locaux endommagés pendant une durée maximale de 24 mois. Cette garantie n'est pas valable pour l'assurance d'hôtels, de restaurants et d'autres établissements de ce genre, ni de maisons et appartements de vacances.

A2.3.2 N'est assuré qu'en vertu d'une convention particulière:

le revenu locatif du bâtiment pour l'assurance d'hôtels, de restaurants et d'autres établissements de ce genre et maisons et appartements de vacances.

A2.3.3 Ne sont pas assurés:

- a) les dégâts aux façades (murs extérieurs y compris l'isolation), au toit (à la construction portante, au revêtement du toit, à l'isolation) et à tous les éléments de construction appartenant à l'enveloppe du bâtiment tels que fenêtres, portes, habillages et panneaux causés par de l'eau de pluie, de neige, de fonte de glace avant pénétré à l'intérieur du bâtiments à travers le toit, par les chéneaux ou par les tuyaux d'écoulement extérieurs. Il en est de même des dégâts provenant d'infiltrations d'eau par les lucarnes ouvertes ou par des ouvertures pratiquées dans le toit lors de la construction, lors de travaux de transformation ou d'autres travaux;
- b) le dégel et les réparations de chéneaux et tuyaux d'écoulement extérieurs, les frais occasionnés par l'enlèvement de la neige et de la glace;
- c) les dommages survenant lors du remplissage ou lors de travaux de révision de citernes, d'installations de chauffage ou de refroidissement;
- d) les dommages causés aux installations frigorifiques par le gel qu'elles produisent;
- e) les dommages causés par des affaissements de terrain, le mauvais état d'un terrain à bâtir, une construction défectueuse, notamment en raison de l'inobservation des normes SIA de construction;
- f) les dommages causés par l'entretien défectueux des bâtiments ou l'omission de mesures de défense;

- g) les dommages causés par le refoulement, pour lesquels le propriétaire de la canalisation est responsable;
- h) les dommages consécutifs à l'incendie, à la fumée, au roussissement, à la foudre, aux explosions, aux implosions, aux événements naturels, à des météorites ou d'autres corps spatiaux, à la chute ou à l'atterrissage forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent, au bang supersonique.

A2.4 Bris de glaces

A2.4.1 Est assuré:

le bris des vitrages faisant partie de manière fixe du bâtiment. Selon ce qui est convenu, l'assurance s'étend à tous les vitrages du bâtiment ou à ceux des locaux communs ou exclusivement à ceux désignés dans la police. Sont assimilés aux vitrages les matériaux tels que plexiglas, matières plastiques et similaires.

Sont assurés en outre:

- a) les revêtements muraux en verre;
- b) les coupoles en matière synthétique;
- c) les verres de collecteurs solaires et installations photovoltaïques;
- d) les peintures, inscriptions, tains et vernis sur vitrage;
- e) les bacs de douche et baignoires, lavabos, éviers, bidets, urinoirs et cuvettes de wc, y compris leur réservoir;
- f) le bris de glaces résultant de troubles intérieurs ou de troubles de tous genres et des mesures prises pour y remédier. Sont réputés troubles intérieurs ou troubles de tous genres les actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses et perpétrés lors d'attroupement, de désordres ou d'émeutes.

A2.4.2 Ne sont assurés qu'en vertu d'une convention particulière:

- a) le bris d'enseignes d'entreprises ou publicitaires, les tubes lumineux ou fluorescents (néon);
- b) les vitraux;
- c) les verres traités à l'acide et verres sablés.

A2.4.3 Ne sont pas assurés:

- a) les dommages résultant du déplacement des vitrages, d'autres travaux à ces derniers ou à leurs encadrements;
- b) les dommages causés par des travaux de construction au bâtiment;
- c) les dommages à la surface tels que rayures, écaillages, éclats de soudure, au polissage, ainsi que tout décollement de couche superficielle;
- d) les dommages aux verres creux, aux lampes de toute sorte ainsi qu'aux ampoules électriques;
- e) les dommages aux surfaces vitrocéramiques et aux revêtements en pierre;
- f) les dommages à l'équipement électrique et mécanique d'installations automatiques de wc (moteur, câble, etc.);
- g) les dommages consécutifs à l'incendie, à la fumée, au roussissement, à la foudre, aux explosions, aux implosions, aux événements naturels, à des météorites ou d'autres corps spatiaux, à la chute ou à l'atterrissage

forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent, au bang supersonique.

A2.5 Extended coverage

A2.5.1 Pour autant que mentionnée dans la police, selon la somme assurée convenue, l'assurance couvre les dommages dus :

- a) à des troubles intérieurs, c'est-à-dire les actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses et perpétrés lors d'attroupements, de désordres ou d'émeutes. Les dommages causés par des actes de pillage en relation directe avec des troubles intérieurs sont également assurés ;
- b) à des actes de malveillance, c'est-à-dire toute détérioration ou des destructions intentionnelle de choses assurées pour autant que ces choses ne puissent pas être assurées par l'incendie / les dommages naturels, le vol par effraction et détournement, les dégâts d'eau ou le bris de glaces. Les dommages provoqués intentionnellement lors de grèves et de lock-out sont également assurés ;
- c) à l'écoulement de liquides, c'est-à-dire l'endommagement ou la destruction de choses assurées par l'écoulement ou l'évaporation soudains, imprévus et accidentels de liquides hors d'installations de conduites, citernes et autres contenants, pour autant qu'ils ne soient pas assurables en dégâts d'eau ;
- d) à l'écoulement de masses en fusion, c'est-à-dire l'endommagement ou la destruction de choses assurées par la chaleur provoquée par l'écoulement soudain, imprévu et accidentel de masses en fusion ;
- e) à la collision d'un véhicule, c'est-à-dire l'endommagement ou la destruction de choses assurées par un véhicule entrant en collision avec ces choses ;
- f) à l'effondrement de bâtiments, c'est-à-dire l'endommagement ou la destruction de choses assurées par suite de l'effondrement de bâtiments ou de parties de bâtiments ;
- g) à des fouines, rongeurs, insectes, c'est-à-dire la détérioration causées par des morsures de rongeurs sauvages et de fouines ainsi que les dommages causés par des insectes.

A2.5.2 Ne sont pas assurés :

- a) les dommages causés à des ouvrages en construction et au matériel utilisé pour le montage, aux prestations en matière de construction et aux équipements de chantier ;
- b) les dommages causés à des choses lors de leur chargement ou de leur déchargement ainsi que durant leur transport ;
- c) pour les troubles intérieurs : les bris de vitrages du bâtiment et du mobilier ainsi que d'installations sanitaires ;
- d) pour les actes de malveillance : le bris de vitrages du bâtiment et du mobilier ainsi qu'aux installations sanitaires et les objets volés ;
- e) pour les dommages causés par l'écoulement de liquides : les dommages causés aux liquides écoulés et évaporés ainsi que la perte de ceux-ci ; les dommages résultant d'un entretien défectueux et de l'omission de mesures de défense ainsi que d'une construction

défectueuse, notamment en raison de l'inobservation des normes SIA de construction ; les frais engagés pour éliminer la cause de l'écoulement du liquide ;

- f) pour les dommages dus à l'écoulement de masses en fusion : les dommages causés aux masses en fusion ainsi que la perte de celles-ci ; les frais de récupération des masses en fusion écoulées, les frais engagés pour éliminer la cause de l'écoulement de la masse en fusion ;
- g) pour les dommages causés par la collision d'un véhicule : les dommages aux véhicules impliqués dans l'événement dommageable ainsi qu'à leur chargement, les dommages couverts par une assurance responsabilité civile obligatoire ;
- h) pour l'effondrement de bâtiments : les dommages résultant de l'entretien défectueux du bâtiment, l'omission de mesures de défense et le mauvais état du terrain à bâtir ainsi que d'une construction défectueuse, notamment en raison de l'inobservation des normes SIA de construction, les dommages causés lors de travaux de construction, de transformation, de montage ou de réparation, les dommages causés par l'incendie, les événements naturels et les dégâts d'eau ;
- i) pour les fouines, rongeurs, insectes : les dommages causés par des rongeurs et des fouines détenus à titre privé ainsi que par des insectes destructeurs du bois.

A2.6 Transformations

Sont assurés les travaux d'assainissement, d'entretien et de transformation à l'intérieur du bâtiment assuré ainsi que la rénovation du toit et des façades, lors de projets de construction dont le coût total n'excède pas CHF 200 000.- selon le code des frais de construction 2.

Les travaux doivent être exécutés par des spécialistes du métier reconnus.

A2.6.1 Sont assurés les dommages dus :

- a) aux nouvelles prestations en matière de construction, au bâtiment existant et à l'inventaire qui s'y trouve, causés par :
 - détérioration ou destruction subites et imprévues (accidents de construction) survenant et se manifestant pendant la durée des travaux et qui sont la conséquence directe de ces travaux de construction ;
 - infiltration d'eau à travers des ouvertures pratiquées dans le toit si les travaux nécessitent de telles ouvertures et que toutes les mesures pouvant être raisonnablement exigées pour prévenir de telles infiltrations ont été prises ;
- b) les dommages causés par l'incendie et les événements naturels aux nouvelles prestations en matière de construction assurées ainsi que le bris de vitrages du bâtiment qui est la conséquence directe des travaux de construction.

L'indemnité pour les dommages au bâtiment existant et au mobilier ensemble est limitée à CHF 100 000.-.

A2.6.2 Ne sont pas assurés :

- a) les défauts de qualité, fissures, égratignures et défauts purement esthétiques tels que rayures, tâches sur les vitrages, baignoires, bacs de douche, plans de travail de cuisine, de salle de bains, tablettes de cheminée, revêtements, parquets et dallages;
- b) les dommages occasionnés par une démolition ou un démontage effectués par erreur;
- c) le numéraire, les papiers-valeurs, livrets d'épargne, métaux précieux, monnaies, médailles, bijoux, timbres postes, objets d'art et antiquités;
- d) les constructions nouvelles et agrandissements sur le toit, en façade ou à l'extérieur du bâtiment assuré;
- e) les dommages qui doivent être pris en charge par un autre assureur choses ou responsabilité civile.

A3 Quelles sont les prestations assurées ?

1. Valeur assurée

L'assurance est conclue à la valeur à neuf, pour autant que la couverture de la valeur actuelle ne soit pas convenue.

2. Adaptation automatique de somme d'assurance

Sauf convention contraire, la somme d'assurance et la prime seront adaptées annuellement pendant la durée contractuelle à l'indice du coût de construction applicable dans le canton du risque (base de l'indice mentionnée dans la police); cette adaptation interviendra à l'échéance annuelle du terme de la prime.

Les limitations de sommes contenues dans la police, les conditions générales et les éventuelles assurances complémentaires demeurent inchangées.

3. Limitations de sommes

Pour autant que la police et/ou les conditions générales contiennent des limitations de sommes pour une garantie déterminée, le droit à une indemnité pour un événement dom-

mageable n'existe qu'une seule fois, et cela même si une telle garantie est prévue dans des polices différentes.

A4 Quelles sont les exclusions générales ?

Ne sont pas assurés :

- a) les dommages survenant lors des événements suivants : guerre, violations de neutralité, révolutions, rébellions, révoltes, troubles intérieurs sous réserve de l'art. A2.4.1, lettre f) et de l'art. A2.5 (actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses et perpétrés lors d'attroupements, de désordres ou de mouvements de rue) et les mesures prises pour y remédier, ainsi que les tremblements de terre et les éruptions volcaniques;
- b) les dommages résultant des modifications de la structure du noyau de l'atome ou d'une contamination radioactive (sans tenir compte des causes)

Toutefois la couverture d'assurance subsiste si l'ayant droit prouve que les dommages n'ont aucun rapport avec ces événements.

A5 Qui est l'ayant droit ?

Sauf convention contraire, le preneur d'assurance est considéré comme ayant droit.

En outre, la Compagnie garantit aux créanciers gagistes, jusqu'à concurrence de l'indemnité, le montant de leurs créances découlant des droits de gage inscrits au Registre foncier ou annoncés par écrit à la Compagnie et dont la couverture n'est pas assurée par la fortune personnelle du débiteur. Cette garantie est consentie même si l'ayant droit est totalement ou partiellement déchu de son droit à l'indemnité.

Cette disposition n'est pas appliquée si le créancier gagiste est lui-même l'ayant droit ou s'il a causé le sinistre intentionnellement ou par faute grave.

B Sinistre

B1 Que faire en cas de sinistre ?

L'ayant droit doit :

- a) aviser immédiatement la Compagnie;
- b) donner à la Compagnie, par écrit ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte, tout renseignement sur la cause, l'importance et les circonstances du sinistre, et lui permettre de faire toute enquête utile à cet effet;
- c) donner les indications justifiant le droit à l'indemnité et l'étendue de l'obligation d'indemniser;
- d) faire tout ce qui est possible, pendant et après le sinistre, pour conserver et sauver les choses assurées et pour restreindre le dommage; à cet effet, il se conformera aux instructions de la Compagnie;
- e) ne pas apporter aux choses endommagées des changements qui pourraient rendre difficile ou impossible la détermination de la cause du sinistre ou de l'importance

du dommage, à moins que ces changements ne servent à diminuer le dommage ou ne soient apportés dans l'intérêt public.

En cas de vol, il doit en outre :

- f) aviser immédiatement la police, demander l'ouverture d'une enquête officielle et ne pas faire disparaître ou modifier les traces d'effraction sans le consentement de la police;
- g) prendre de son mieux et selon les instructions de la police ou de la Compagnie toutes les mesures propres à découvrir le coupable et à récupérer les objets volés;
- h) informer sans tarder la Compagnie si des objets volés sont retrouvés ou s'il y a des nouvelles à leur sujet.

Si vous ne respectez pas les obligations de participation pour justifier le dommage, nous pouvons vous demander de le faire

par écrit, en fixant un délai de 10 jours. Si vous ne donnez pas suite à cette demande, l'obligation de prestation est supprimée.

B2 Comment seront déterminés le dommage et l'indemnité ?

1. Comment se détermine le dommage ?

L'ayant droit doit prouver l'importance du dommage. La somme assurée ne constitue une preuve ni de l'existence ni de la valeur des choses assurées au moment du sinistre. Dans l'assurance pour compte d'autrui, le dommage est évalué exclusivement par le preneur d'assurance et la Compagnie.

Le dommage est évalué d'un commun accord entre les parties. À défaut, le dommage est déterminé par un expert commun, à désigner par écrit entre les parties ou par procédure d'expertise. Cette dernière se déroule selon l'art. 12 des Dispositions Communes.

La Compagnie peut faire exécuter les réparations nécessaires par des artisans qu'elle désigne, ou verser l'indemnité en espèces. Elle n'est pas obligée de reprendre les choses sauvées, endommagées ou retrouvées.

2. Comment se calcule l'indemnité ?

2.1 Pour les bâtiments

a) L'indemnité due pour les bâtiments assurés est calculée sur la base de leur valeur de remplacement au moment du sinistre, sous déduction de la valeur des restes. L'on entend par valeur de remplacement, la valeur locale de construction (valeur à neuf). Pour les dommages partiels, l'indemnité n'excède pas le coût effectif des frais de réparation.

Pour l'assurance à la valeur actuelle, la diminution de la valeur de remplacement depuis la construction est portée en déduction. La valeur des restes est évaluée par analogie.

b) Si le bâtiment n'est pas reconstruit dans les deux ans au même endroit, dans les mêmes proportions et pour le même usage, la valeur de remplacement ne pourra dépasser la valeur vénale. Cela est également valable lorsque la reconstruction n'est pas opérée par l'ayant droit, ses successeurs légaux en vertu du droit de la famille ou du droit de succession, ou par une personne qui possédait un titre légal à l'acquisition du bâtiment au moment du sinistre.

c) Au cas où les autorités compétentes refuseraient la reconstruction au même endroit, celle-ci peut être effectuée dans la même commune ou une commune avoisinante. La limitation à la valeur vénale est supprimée. La reconstruction doit cependant être effectuée dans les mêmes proportions et pour le même usage.

2.2 Pour les produits, choses particulières et frais

Pour autant que mentionnés dans la police et selon la somme assurée convenue, sont déterminants :

a) pour l'assurance du revenu locatif : le manque à gagner résultant de l'impossibilité d'utiliser les locaux endommagés pendant la durée de la garantie convenue dans la police ;
b) pour l'assurance des frais de déblaiement : les dépenses occasionnées par le déblaiement des restes de choses assurées, par leur transport jusqu'à l'emplacement appro-

prié le plus proche ainsi que les frais de décharge et de destruction. Les frais pour la démolition des restes jugés sans valeur par les experts commis à l'estimation du dommage sont également remboursés ;

c) pour l'assurance du renchérissement ultérieur : l'augmentation du coût de construction entre le moment du sinistre et la reconstruction. La garantie est limitée à deux ans dès la survenance de l'événement dommageable. Ne sont remboursés dans tous les cas que les frais effectifs ;

d) pour les frais d'experts : les honoraires selon les normes SIA, d'un expert désigné par l'ayant droit ;

e) pour les frais de surveillance et de mesures d'urgence : sont remboursés les frais en relation avec un événement assuré. S'agissant des frais de déplacement et d'entreposage du mobilier nécessaires à la remise en état du bâtiment, seuls les frais effectifs sont remboursés et cela à titre subsidiaire à toute autre assurance inventaire du ménage ;

f) pour les frais pour rechercher les fuites ou infiltrations de liquides ou de gaz, de dégagement et réparations : les dépenses occasionnées pour rechercher des fuites ou infiltrations de liquides ou de gaz, ainsi que ceux pour accéder, dégager, réparer et refermer ou recouvrir les conduites de liquides et gaz jusqu'à concurrence de CHF 10 000.- ;

g) pour la perte d'eau ou de gaz : le coût effectif facturé par le fournisseur jusqu'à concurrence de CHF 10 000.- ;

h) pour les ustensiles et matériel : la valeur de remplacement des ustensiles et du matériel assurés au moment du sinistre, déduction faite de la valeur des restes. En cas de dommage partiel, seuls les frais de réparation sont remboursés. Les choses qui ne sont plus utilisées sont remboursées à la valeur actuelle. Suite à un vol par effraction ou détournement, jusqu'à concurrence de la somme d'assurance définie dans la police ;

i) pour les effets du personnel chargé de l'entretien et du nettoyage : la valeur de remplacement des effets au moment du sinistre, déduction faite de la valeur des restes. En cas de dommage partiel, seuls les frais de réparation sont remboursés. Les choses qui ne sont plus utilisées sont remboursées à la valeur actuelle ;

j) pour les frais de reconstitution de documents administratifs concernant le bâtiment assuré et se trouvant dans ledit bâtiment : le délai de reconstitution est de 5 ans au maximum ;

k) pour la détérioration du bâtiment : les frais de réparation effectifs ;

l) pour les automates à monnaie dans des bâtiments d'habitation : la valeur de remplacement de l'automate à monnaie au moment du sinistre, déduction faite de la valeur des restes. En cas de dommage partiel, seuls les frais de réparation sont remboursés. Les choses qui ne sont plus utilisées sont remboursées à la valeur actuelle. Le numéraire n'est assuré que jusqu'à concurrence de CHF 1000.- par automate ;

m) pour le vol de parties fixes du bâtiments, d'installations immobilières ainsi que de constructions immobilières : sont assurés les dommages prouvés par des traces, par des témoins ou d'une autre manière probante. Sont exclus les dommages de vandalismes ;

n) pour l'assurance Extended coverage: l'indemnité maximale annuelle convenue dans la police est valable pour l'ensemble des dommages survenant au cours d'une même année d'assurance. Est déterminante pour l'attribution des dommages à une année d'assurance, la date du commencement de l'événement ayant provoqué les dommages;

o) pour les frais de décontamination de la terre et de l'eau d'extinction:

les frais effectifs occasionnés par

- l'analyse, la décontamination et le remplacement de la terre (y compris la faune et la flore) et/ou de l'eau d'extinction contaminées, et par leur élimination;
- le transport de la terre et/ou de l'eau d'extinction contaminées jusqu'au prochain dépôt approprié et leur entreposage ou leur destruction à cet endroit;
- la remise en état du terrain (propre ou loué) sur lequel se trouve le bâtiment assuré tel qu'il était avant la survenance de l'événement assuré.

Les frais de décontamination effectivement engagés sont remboursés dans la mesure où

- ils concernent une contamination dont est prouvé qu'elle s'est produite au lieu d'assurance à la suite d'un événement dommageable assuré sur le terrain assuré;
- ils ont dû être engagés en vertu d'une disposition de droit public édictée dans les 12 mois qui ont suivi la survenance du sinistre sur la base de lois ou d'ordonnances entrées en vigueur avant la survenance de l'événement dommageable assuré;
- ils ne sont pas couverts par un autre contrat d'assurance.

Si une contamination du sol existante est aggravée par l'événement dommageable assuré et si le droit à indemnisation existe, ne sont remboursées que les dépenses excédant le montant nécessaire à l'élimination de la contamination préexistante, et ce sans tenir compte du fait que ce montant eût été payé ou non sans le sinistre, ni du moment où il l'eût été.

Ne sont pas assurées les dépenses engagées pour prévenir ou supprimer des atteintes à l'environnement;

p) pour les frais de changement de serrures: les frais occasionnés pour changer ou remplacer les clés et serrures aux lieux d'assurance désignés dans la police, lorsque des clés sont dérobées lors d'un vol par effraction ou d'un détournement;

q) pour le surcoût de reconstruction:

1. Les dépenses supplémentaires entraînées par des dispositions de droit public. On entend par là les dépenses pour la remise en état des bâtiments assurés, touchés par le sinistre, dans la mesure où ces dépenses ont été engagées en raison desdites dispositions et qu'elles dépassent les frais de remise en état que l'on aurait enregistrés normalement.

Lorsqu'en vertu de dispositions de droit public, la remise en état des bâtiments assurés, touchés par le sinistre, ne peut s'effectuer qu'à un autre endroit, les dépenses supplémentaires ne seront prises en charge que jusqu'à concurrence du montant que les réparations auraient atteint à l'ancien lieu du risque.

Les dépenses supplémentaires ne sont remboursées que dans la mesure où les bâtiments concernés sont remis en état et que leur affectation reste la même.

Ne sont pas assurés les frais supplémentaires consécutifs à des dispositions de droit public dans les cas suivants:

- lorsque ces frais se rapportent à des bâtiments ou parties d'un bâtiment non touchés par le sinistre;
- si des dispositions de droit public ont été annoncées avant la survenance de l'événement dommageable et assorties d'un délai de transposition et que du fait de ces dispositions légales les frais supplémentaires découlant de la survenance du dommage auraient de toute façon dû être engagés;
- lorsqu'ils concernent les installations de prévention complémentaires mises à disposition dans le but de protéger les personnes et les choses, comme les dispositifs d'alarme incendie, les installations Sprinkler, les portes coupe-feu ainsi que les dispositifs antisismiques;
- les réductions de prestations imputées par l'assureur du bâtiment, telles que la sous-assurance, les différences entre la valeur à neuf et la valeur actuelle, les franchises.

2. Il sera tenu compte, dans le cadre du calcul de la valeur des restes des choses assurées, touchées par le sinistre, des limitations dans la remise en état imposées par des dispositions de droit public. L'indemnité sera néanmoins limitée au montant qui aurait été atteint dans le cas où les bâtiments assurés, touchés par le sinistre, auraient été entièrement détruits.

3. La couverture n'est valable que :

- dans la mesure où les dispositions correspondantes de droit public ont été édictées qu'après la survenance du sinistre, en vertu de lois ou d'ordonnances déjà en vigueur avant la survenance du sinistre.
- si le propriétaire ne peut se faire rembourser son dommage par d'autres prestataires (couverture subsidiaire).

4. En cas d'assurance à la valeur actuelle, les frais supplémentaires ne sont remboursés qu'au prorata de la valeur actuelle par rapport à la valeur à neuf (calculé pour les bâtiments / parties de bâtiment endommagés par le sinistre).

r) pour les frais de mouvement et de protection: les frais pour les dépenses engendrées par le fait que des choses non assurées doivent être déplacées, modifiées ou protégées, afin de pouvoir restaurer, remplacer ou évacuer des choses assurées. Sont considérés comme tels en particulier les frais occasionnés par le démontage et remontage de biens meubles, par le percement, la démolition et la reconstruction de parties de bâtiments ou par l'agrandissement d'ouvertures.

Cette garantie est subsidiaire à toute autre couverture d'assurance.

B3 Quand l'indemnité est-elle réduite ?

1. En cas de sous-assurance

a) L'indemnité est évaluée séparément pour chaque bâtiment et limitée par la somme assurée.

b) En cas de dommage partiel, si la somme assurée est inférieure à la valeur de remplacement (sous-assurance), le dommage n'est réparé que dans la proportion qui existe

entre la somme assurée et la valeur de remplacement. La Compagnie renonce toutefois à appliquer une sous-assurance jusqu'à concurrence d'un dommage s'élevant à 10% de la somme assurée mais au maximum CHF 20 000.–.

En application des dispositions légales, la renonciation n'est pas valable pour l'assurance des événements naturels.

- c) Pour les assurances complémentaires, les indemnités sont payées au-delà de la somme d'assurance du bâtiment.
- d) Pour l'assurance au premier risque, le dommage est réparé jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue, sans égard à une sous-assurance éventuelle.

2. En cas d'événements naturels

- a) Si les indemnités que toutes les compagnies autorisées à opérer en Suisse et dans la Principauté du Liechtenstein ont à verser, en raison d'un événement assuré, à un seul preneur d'assurance dépassent CHF 25 millions, ces indemnités n'excéderont pas ensemble ce montant.

Si les indemnités que toutes les compagnies autorisées à opérer en Suisse et dans la Principauté du Liechtenstein ont à verser, en raison d'un événement assuré, dépassent CHF 1 milliard, les indemnités aux divers ayants droit seront réduites de telle sorte qu'elles ne dépassent pas ensemble ce montant.

Les indemnités pour les dommages au mobilier et les dommages au bâtiment ne sont pas cumulables.

Ces limitations de la garantie ne s'appliquent pas aux dommages naturels selon l'article A2, chiffre 2, assurés par convention particulière.

- b) Les dommages séparés dans le temps et dans l'espace constituent un seul et même événement lorsqu'ils ont la même cause atmosphérique ou tectonique.

B4 Quelle est la franchise à charge de l'ayant droit ?

1. Événements naturels

L'ayant droit supportera 10% de l'indemnité. La franchise s'élèvera à CHF 1000.– au minimum et à CHF 10 000.– au maximum pour les bâtiments servant exclusivement d'habitation ou à but agricole. Pour tous les autres bâtiments, la franchise est fixée à CHF 2500.– au minimum et à CHF 50 000.– au maximum.

La franchise sera déduite une fois par événement pour l'assurance du mobilier et une fois par événement pour l'assurance des bâtiments. Lorsqu'un événement touche plusieurs bâtiments d'un même preneur d'assurance pour lesquels des franchises différentes sont prévues, la franchise la plus élevée est applicable.

2. Roussissement

L'ayant droit supportera CHF 500.– de l'indemnité par événement.

3. Exposition à un feu utilitaire ou à la chaleur

L'ayant droit supportera CHF 500.– de l'indemnité par événement.

4. Vol par effraction

L'ayant droit supportera CHF 200.– de l'indemnité par événement.

5. Extended Coverage

L'ayant droit supportera 20% de l'indemnité, max. CHF 2000.–.

B5 Quand l'indemnité est-elle échue ?

L'indemnité est échue quatre semaines après le moment où la Compagnie a reçu les renseignements lui permettant de fixer le montant du dommage et d'établir son obligation. Quatre semaines après le sinistre, le minimum en tout cas dû peut être exigé à titre d'acompte.

L'obligation de payer incombant à la Compagnie est différée aussi longtemps qu'une faute du preneur d'assurance ou de l'ayant droit empêche la détermination ou le paiement de l'indemnité.

En particulier, l'indemnité n'est pas échue aussi longtemps que

- des doutes subsistent quant à la qualité de l'ayant droit pour recevoir le paiement ;
- le preneur d'assurance ou l'ayant droit fait l'objet d'une enquête de police ou d'une procédure pénale en raison du sinistre et que celle-ci n'est pas terminée.

C Building Assistance

La Compagnie fournit des prestations d'assistance aux bâtiments de l'assuré déterminés dans la police.

Au moyen de ces prestations, elle aide toutes les personnes assurées par l'assurance de bâtiments.

Les prestations suivantes ne sont assurées que si l'événement dommageable survient en Suisse.

C1 Quelles sont les prestations assurées ?

1. Prestations d'assistance aux bâtiments déterminés dans la police

- a) Mise en relation. Sur demande de l'assuré, la Compagnie procède notamment à la mise en relation de l'assuré avec les corps de métiers, des spécialistes en assurances, financement de travaux et hypothèques.
- b) Dépannage – Serrurerie. En cas de perte ou de vol des clés du bâtiment de l'assuré, ou si la serrure a été endommagée par suite d'effraction, ou si le système de verrouillage et autres systèmes de sécurité sont défectueux, la Compagnie organise et prend en charge l'intervention d'un serrurier.
Cette prestation est limitée à CHF 2000.– par événement. Le matériel de serrurerie demeure à charge de l'assuré.

- c) Dépannage – Électricité. En cas de panne, court-circuit ou défaillance du système électrique du bâtiment du preneur, la Compagnie organise l'intervention d'un électricien et prend en charge les frais liés aux mesures d'urgence qui s'imposent. Le matériel électroménager et Hi-Fi est exclu. Cette prestation est limitée à CHF 2000.– par événement. Le matériel demeure à charge de l'assuré.
- d) Dépannage – Installations sanitaires, chauffage et conduites. En cas de panne ou défaillance d'installations sanitaires, de ventilation, climatisation ou chauffage ou en cas d'obstruction de conduites d'eau desservant le lieu assuré, la Compagnie organise l'intervention d'un spécialiste et prend en charge les frais liés aux mesures d'urgence qui s'imposent. Cette prestation est limitée à CHF 2000.– par événement. Le matériel demeure à charge de l'assuré.

2. Prestations d'assistance suite aux dommages d'un bâtiment déterminé dans la police

Lors de dommages causés au bâtiment de l'assuré par suite d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de vol, de vandalisme, d'événements climatiques ou de catastrophes naturelles, la Compagnie garantit les prestations suivantes :

- a) Mesures d'urgence – Appel de spécialistes à toute heure. Lors de dommages causés par un événement assuré au bâtiment de l'assuré et en son absence, la Compagnie se charge des premières mesures, notamment des formalités qui s'imposent et de l'envoi des corps de métiers susceptibles d'assurer la clôture des locaux. Cette prestation est garantie à concurrence de CHF 2000.– au maximum par événement assuré.
- b) Gardiennage. Si, par suite d'un événement dommageable assuré, le bâtiment doit faire l'objet d'une surveillance en vue de préserver le vol des biens sur place, la Compagnie organise et prend en charge la mise sur pied d'un vigile ou d'un gardien chargé de surveiller les lieux. Cette prestation est garantie pendant 48 heures au maximum après le sinistre.

C2 Quelles sont les restrictions et exclusions de couverture ?

1. La Compagnie ne fournit pas de prestations

- lors d'événements déjà survenus au moment de la conclusion du contrat d'assurance ;
- lors d'événements en rapport avec une guerre, une rébellion, une révolution, des troubles intérieurs ou une révolte si l'assuré y a participé activement ;
- lors d'événements en rapport avec l'état d'ivresse, l'abus de drogues ou de médicaments ;
- lors d'événements en rapport avec l'accomplissement intentionnel d'un crime ou d'un délit, ou de leur tentative ;
- pour des mesures non ordonnées par Generali ou son Call-Service-Center ;
- pour les frais de prestations réglementaires ou contractuelles de corps officiels de sapeurs-pompiers, de la police ou d'autres organismes tenus légalement de prêter assistance.

2. En outre, la Compagnie ne peut être tenue pour responsable de manquements à l'exécution de prestations résultant de cas de force majeure ou d'événements tels que guerres civiles ou étrangères, instabilité politique, mouvements populaires, émeutes, actes de terrorisme, représailles, restriction à la libre circulation des personnes et des biens, grèves, explosions, catastrophes naturelles, désintégration du noyau de l'atome, ni des retards dans l'exécution des prestations résultant des mêmes causes.