Assurance Habitation

Produit d'assurance proposé par BNP PARIBAS FORTIS

Conditions générales

SUPPORTER DE VOTRE HABITATION

79470F-0079-3300709F-25062022

CE DOCUMENT CONTIENT LES CONDITIONS GÉNÉRALES SUIVANTES :

Assurance Incendie Top Habitation	0079-3000717F-25062022
Pack Je construis / Pack Je rénove	0079-8575032F-25092021
Pack Bailleur	0079-3431031F-01082016
Pack Locataire	0079-3311131F-01082016

Assurance Incendie Top Habitation

Produit d'assurance
proposé par

BNP PARIBAS FORTIS

Conditions générales

SUPPORTER DE VOTRE HABITATION

AG

Édition 25/06/2022

Préambule

Structure

Votre contrat se compose de deux parties :

1. Les conditions générales: elles décrivent nos engagements réciproques, le contenu des garanties et les exclusions. La table des matières vous donne une vue d'ensemble des conditions générales de votre contrat.

   Dans le lexique, vous trouverez une définition des notions marquées d'un astérisque. Ces définitions sont également d'application lorsque ces notions sont reprises dans les conditions particulières.

2. Les conditions particulières: elles décrivent vos données personnelles, les détails du risque assuré et les garanties que vous avez souscrites. Elles complètent les conditions générales auxquelles elles renvoient et y dérogent dans la mesure où elles leur seraient contraires.

Définitions préalables

Vous

désigne les assurés, c'est-à-dire :

- le preneur d'assurance.

  En cas de communauté d'intérêts entre le preneur d'assurance ou les personnes vivant à son foyer et l'occupant à titre gratuit ou le locataire du bâtiment* (la communauté d'intérêts doit au moins s'élever à 75 % en ce qui concerne le locataire), cet occupant ou locataire a aussi la qualité d'assuré lorsqu'il s'agit:

  - d'une personne morale dont le siège social est situé à l'adresse du risque mentionnée aux conditions particulières,
  - de mandataires ou associés du preneur d'assurance qui habitent à cette adresse,
- les copropriétaires si le contrat est souscrit par une association de copropriétaires,
- les personnes vivant à leur foyer,
- leur personnel dans l'exercice de ses fonctions,
- les nus-propriétaires si le preneur d'assurance a la qualité d'usufruitier et inversement,
- les mandataires et associés du preneur d'assurance, dans l'exercice de leurs fonctions,
- les colocataires qui ont signé, avec le preneur d'assurance, le contrat de bail de résidence principale en vigueur au moment du sinistre,
- toute autre personne mentionnée comme assuré dans le contrat d'assurance.

Nous

désigne AG Insurance (en abrégé AG) SA - Bd E. Jacqmain 53, 1000 Bruxelles - RPM Bruxelles TVA BE 0404.494.849 – Entreprise d'assurance belge agréée sous code 0079, sous le contrôle de la Banque nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.

Adresses de correspondance

Pour être valables, les communications qui nous sont destinées doivent être adressées à notre siège social ou à l'un de nos sièges régionaux en Belgique.

Celles qui vous sont destinées sont valablement faites, même à l'égard d'héritiers ou ayants cause, à votre adresse indiquée aux conditions particulières ou à toute autre adresse, éventuellement électronique, qui nous aurait été communiquée.

Si plusieurs preneurs ont souscrit le contrat, toute communication faite à l'adresse qu'ils ont choisie, indiquée aux conditions particulières ou communiquée ultérieurement, est valable à l'égard de tous les preneurs d'assurance.

Que faire si vous êtes victime d'un sinistre* ?

Pour vérifier qu'il s'agit d'un sinistre* assuré, consultez les conditions particulières de votre contrat et la garantie concernée dans les présentes conditions générales. Les mesures à prendre sont détaillées dans le chapitre « sinistres* » des présentes conditions.

TéléClaims

En cas de sinistre
24 heures sur 24
7 jours sur 7
A partir de la Belgique : 0800 960 50
A partir de l'étranger : +32 (0)2 664 99 00

Où pouvez-vous vous renseigner ?

Si vous avez des questions ou des remarques concernant votre contrat ou un sinistre*, n'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller en assurances ou avec nos services. Ils mettront tout en oeuvre pour vous servir au mieux.

Plaintes

Sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez adresser une plainte par écrit à :

AG SA
Service Gestion des Plaintes
Boulevard E. Jacqmain 53
1000 Bruxelles

Numéro de téléphone : 02 664 02 00
E-mail : customercomplaints@aginsurance.be

Si la solution proposée par la compagnie ne vous donne pas satisfaction, vous pouvez, soumettre le litige à :

Ombudsman des Assurances
Square de Meeûs 35
1000 Bruxelles

www.ombudsman.as

Législation applicable et délai de prescription

La législation belge s'applique à ce contrat, et plus particulièrement :

- la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples et l'arrêté royal du 24 décembre 1992 portant exécution de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre ;
- le Code civil* (notamment les articles 3.50, 3.58, 3.59, 3.101, 1382 à 1386 bis, 1721, 1732, 1733, 1735, 1302) ;
- les dispositions régionales en matière de bail d'habitation*:
    - Pour la Région wallonne : Décret relatif au bail d'habitation 15 mars 2018 ;
    - Pour la Région flamande : Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci 9 novembre 2018 ;
    - Pour la Région de Bruxelles-Capitale : Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation et renvoyant au Code bruxellois du Logement de 2003.

Le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans conformément aux articles 88 et 89 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. La prescription contre les mineurs, interdits et autres incapables ne court pas jusqu'au jour de la majorité ou de la levée de l'incapacité.

Table des matières

Préambule 2

1. L'étendue de l'assurance 5

1.1. Objet du contrat 5

1.2. Indexation 5

1.3. Où êtes-vous assuré et jusqu'à quelle limite spécifique ? 6

2. Les garanties de base 8

2.1. Incendie* 8

2.2. Heurt* 8

2.3. Dégradation du bâtiment* par vandalisme, malveillance ou par des voleurs 8

2.4. Action de l'électricité* 9

2.5. Attentats* et conflits du travail* 10

2.6. Tempête* - Grêle - Pression de la neige et de la glace* 11

2.7. Dégâts des eaux et dégâts dus au mazout de chauffage 11

2.8. Bris de vitrages 13

2.9. Responsabilité civile immeuble 13

2.10. Catastrophes naturelles 14

3. Les garanties complémentaires 17

3.1. Les frais de sauvetage 17

3.2. Les autres frais 17

3.3. Le chômage immobilier et les frais de relogement 18

3.4. Le recours des tiers* et le recours des locataires et occupants 19

3.5. Les frais résultant des nouvelles normes de construction obligatoires 19

3.6. Frais et récompense pour l'objet volé retrouvé 20

4. Assistance Habitation 21

5. Les garanties facultatives 23

5.1. Pack Habitation & Assist+ 23

5.2. Vol du contenu* assuré 26

5.3. Pack Vol+ 28

5.4. Pack Jardin 30

5.5. Pack Piscine 32

5.6. Véhicules automoteurs au repos 37

5.7. Pertes indirectes 10 % 37

5.8. Protection juridique incendie 38

6. Ce qui n'est pas assuré par le contrat 42

7. Les sinistres* 43

7.1. Mesures à prendre en cas de sinistre* 43

7.2. Indemnisation 44

7.3. Recours contre les tiers* 47

8. La vie de votre contrat 48

8.1. La description du risque 48

8.2. Le paiement de la prime 50

8.3. La durée du contrat 50

9. L'évaluation des biens assurés et les systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle* 52

9.1. Systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle* pour le bâtiment* 52

9.2. Systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle* pour le contenu* 54

Lexique 56

1. L'étendue de l'assurance

1.1. Objet du contrat

Article 1

- Le contrat s'applique à l'assurance des « risques simples » définis par la « législation incendie »*, à usage d'habitation (même s'ils comportent accessoirement des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale, à l'exception des pharmacies, ou des bureaux) ou à usage de garage privé*.
- Ce contrat garantit, dans les conditions qui y sont définies :
  - les dommages matériels* directement causés aux biens assurés par un évènement couvert et qui ne relèvent pas d'une exclusion ;
  - les dommages matériels* consécutifs à cet événement, survenu dans le bâtiment* ou dans le voisinage, et qui sont occasionnés par :
    - les secours ou tout moyen d'extinction, de préservation ou de sauvetage ;
    - les effondrements résultant directement et exclusivement de cet évènement ;
    - les mesures prises par une autorité légalement constituée pour la sauvegarde et la protection des biens assurés, ainsi que les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre ;
    - les précipitations atmosphériques ou le gel qui pénètrent à l'intérieur du bâtiment* préalablement endommagé par l'événement couvert.

  Si vous êtes locataire ou occupant du bâtiment* assuré, nous garantissons votre responsabilité, telle qu'elle résulte des articles 1302, 1732, 1733, 1735 du Code civil* ou les dispositions régionales analogues en matière de bail d'habitation*, pour les dommages matériels* décrits ci-dessus. Les engagements supplémentaires que vous auriez pris dans le bail et qui sont susceptibles d'aggraver votre responsabilité légale ne sont pas couverts.
  - vos responsabilités telles que décrites dans les présentes conditions ;
  - les frais et pertes prévus dans les garanties complémentaires.
- En cas d'assurance au profit ou pour compte de tiers*, le contrat n'aura d'effet que dans la mesure où les biens assurés, qui sont la propriété de tiers*, ne sont pas couverts par une assurance souscrite par ces tiers* et ayant le même objet.

  Si ces biens sont déjà couverts par ailleurs, l'assurance se transforme en assurance de la responsabilité que vous pourriez encourir pour les dommages causés à ces biens.

1.2. Indexation

Article 2

- Les limites d'indemnité prévues pour l'assurance de la responsabilité civile immeuble, l'assurance du recours des tiers*, l'assurance Accidents du Pack Piscine ainsi que la franchise applicable en cas de sinistre*, varient mensuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation*. Les montants mentionnés dans les présentes conditions sont donnés à l'indice 279,55 (mars 2022– base 1981 = 100). En cas de sinistre*, la formule à appliquer est la suivante :

$$\textit{Montant mentionné dans les présentes conditions} \times \frac{\textit{indice du mois qui précède le sinistre*}}{\textit{indice 279,55}}$$

- Sauf stipulation contraire, les autres montants et la prime varient à l'échéance annuelle de la prime en fonction de l'évolution de l'indice ABEX*. Les montants repris dans les présentes conditions sont mentionnés à l'indice 906 (janvier 2022). En cas de sinistre*, si un ou deux nouveaux indices ont été publiés depuis la dernière échéance annuelle, nous appliquerons l'indice qui vous est le plus favorable, suivant la formule :

$$\textit{Montant} \times \frac{\textit{indice ABEX* le plus favorable depuis la dernière échéance annuelle}}{\textit{ABEX 906}}$$

1.3. Où êtes-vous assuré et jusqu'à quelle limite spécifique ?

Article 3

Dans les conditions prévues par les garanties souscrites, vous êtes assuré :

- à l'adresse du risque mentionnée aux conditions particulières. Nous y assurons le bâtiment* et le contenu* ;
- à l'adresse des garages privés* (maximum trois) dont vous seriez propriétaire, locataire ou occupant ailleurs en Belgique. Nous y assurons le bâtiment* et le contenu* à usage privé, à usage de bureau ou destiné à l'exercice de votre profession libérale (à l'exception d'une pharmacie) ;
- en cas de déménagement en Belgique : à votre nouvelle adresse.

  À partir du jour de la mise à votre disposition du bâtiment dans lequel vous emménagez, vous êtes assuré aussi bien à l'ancienne adresse qu'à la nouvelle adresse pendant 120 jours dans la limite des garanties que vous avez souscrites.

  Vous bénéficiez aussi de la couverture du bâtiment à la nouvelle adresse lorsque vous n'assurez que le contenu* de votre résidence principale dans ce contrat, soit en tant que copropriétaire quand le bâtiment* désigné en conditions particulières est assuré par l'association des copropriétaires, soit en tant que locataire ou occupant car vous bénéficiez d'un abandon de recours. Si à la fin de la période de 120 jours, vous n'avez pas communiqué votre changement d'adresse et fait adapter votre contrat, cette couverture du bâtiment prend fin.

  Lorsque votre qualité (propriétaire, locataire, occupant) à la nouvelle adresse diffère de votre qualité à l'ancienne adresse, vous bénéficiez néanmoins à la nouvelle adresse de toutes les garanties de base exigées pour cette nouvelle qualité.

  Indépendamment du système d'évaluation que vous avez choisi pour le bâtiment* que vous assurez, vous bénéficiez à la nouvelle adresse de la couverture à concurrence de la valeur du bâtiment à la nouvelle adresse déterminée selon l'article 87 des présentes conditions, sans application de la règle proportionnelle*.

  Le non-respect, à la nouvelle adresse, d'éventuelles mesures de prévention spécifiques imposées dans les conditions particulières pour l'ancienne adresse, ne vous sera pas reproché en cas de sinistre à la nouvelle adresse.

  Si au cours de cette période de 120 jours, vous communiquez votre changement d'adresse et faites adapter le contrat à la nouvelle adresse, la couverture sera valable dans la même mesure pour votre ancienne adresse pendant le délai restant de la période de 120 jours.

  Si à la fin de cette période de 120 jours vous n'avez pas communiqué votre changement d'adresse et n'avez pas fait adapter votre contrat, vous ne serez plus automatiquement assuré qu'à l'endroit où vous avez emménagé, ou si le risque est maintenu dans votre chef à l'ancienne adresse, seulement à l'ancienne adresse.

  Après 120 jours, les dispositions du chapitre relatif à « la description du risque » seront à nouveau d'application.

  Si vous déménagez à l'étranger, l'assurance des biens transférés à l'étranger prend fin à la date du déménagement.
- dans le monde entier :
  - à l'adresse de la résidence de remplacement* pendant la période normale de reconstruction.

    Nous y assurons :
    - le contenu* qui y a été déplacé ;
    - votre responsabilité en tant que locataire ou occupant pour les dommages matériels* à cette résidence , meublée ou non, à concurrence de 3.065.413,53 EUR[i] à condition que votre résidence principale soit située dans le bâtiment* assuré. Cette intervention est également acquise lorsqu'en tant que locataire ou occupant vous assurez uniquement le contenu* de votre résidence principale dans le présent contrat car vous bénéficiez d'un abandon de recours ;
  - à l'adresse du logement d'étudiant appartenant à un tiers* et loué ou occupé par vos enfants étudiants.

    Nous y assurons :
    - le contenu* à usage privé, à usage de bureau ou destiné à l'exercice de votre profession libérale (à l'exception des pharmacies) qui y a été déplacé ;
    - votre responsabilité en tant que locataire ou occupant pour les dommages matériels* à ce logement d'étudiant, meublé ou non, à concurrence de 3.065.413,53 EUR[i] à condition que votre résidence principale soit située dans le bâtiment* assuré. Cette intervention est également acquise lorsqu'en tant que locataire ou occupant vous assurez uniquement le contenu* de votre résidence principale dans le présent contrat car vous bénéficiez d'un abandon de recours. Nous renonçons au recours que nous pourrions exercer contre n'importe quel tiers* qui cooccuperait ce logement ;

i ABEX 906

– à l'adresse de la chambre ou de l'appartement dans la maison de repos ou dans l'institution de soins que vous, vos ascendants ou vos descendants occupez, à condition que votre résidence principale soit située dans le bâtiment* désigné.

  Si vous assurez le contenu* dans ce contrat, nous y assurons, à concurrence de 19.073,68 EUR[i] les biens qui s'y trouvent et qui vous appartiennent ou qui appartiennent à vos ascendants ou vos descendants qui y séjournent* ;
– à l'adresse des locaux de tiers* loués ou utilisés pour des fêtes de famille (tentes incluses) ou à l'adresse de la résidence de villégiature appartenant à un tiers* et louée ou occupée par vous (y compris les caravanes résidentielles).

  Nous y assurons votre responsabilité en tant que locataire ou occupant pour les dommages matériels* à ces locaux ou résidences, meublés ou non, à concurrence de 3.065.413,53 EUR[i] à condition que votre résidence principale soit située dans le bâtiment* assuré. Cette intervention est également acquise lorsqu'en tant que locataire ou occupant vous assurez uniquement le contenu* de votre résidence principale dans le présent contrat car vous bénéficiez d'un abandon de recours ;
– pour la partie du contenu* à usage privé que vous déplacez temporairement. La partie du contenu* à usage de bureau ou destinée à l'exercice de votre profession libérale (à l'exception d'une pharmacie) que vous déplacez temporairement est également assurée pour autant qu'elle se trouve dans un bâtiment.

i ABEX 906

2. Les garanties de base

Vous bénéficiez de l'ensemble des garanties de base, à moins qu'il ne soit précisé dans les conditions particulières de votre contrat que seules certaines d'entre elles sont souscrites.

2.1. Incendie*

Article 4 : Objet de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par l'incendie*,

ainsi que

- les dommages matériels* directement causés par :
  - l'explosion*, l'implosion* et la foudre ;
  - la chaleur, la fumée et les vapeurs corrosives consécutives à un de ces événements, survenu dans le bâtiment* ou dans le voisinage ;
  - le dégagement soudain et anormal de fumée ou de suie dans le bâtiment* ;
- si vous assurez le bâtiment* dans ce contrat,
  - les frais exposés en personne prudente et raisonnable pour rechercher une fuite dans une conduite de gaz* du bâtiment*, même si celle-ci n'a pas causé de dommages aux biens assurés. Nous remboursons aussi les frais de remise en état du bâtiment*et du terrain consécutifs à la recherche de la fuite ;
  - les frais de réparation de la partie de la conduite du bâtiment* qui est à l'origine de la fuite de gaz*, même sans sinistre* couvert.

    Les frais de réparation ne sont pas remboursés si la conduite est endommagée par le gel ou fait partie de radiateurs, boilers, chaudières ou citernes.

2.2. Heurt*

Article 5 : Objet de la garantie

Nous assurons les dommages d'impact directement causés par un heurt*,

ainsi que l'écrasement des réservoirs du bâtiment* et des canalisations privées qui y sont raccordées ;

sauf les dommages

1. causés par vous-même ou vos hôtes. Restent toutefois assurés, même s'ils sont causés par vous-même ou vos hôtes, le heurt* des biens assurés ou l'écrasement des réservoirs du bâtiment* et des canalisations privées y raccordées par un véhicule, un engin de chantier ou par leur chargement ainsi que la chute d'arbre suite à élagage ou abattage ;
2. au bien qui a causé le heurt* ou l'écrasement.

2.3. Dégradation du bâtiment* par vandalisme, malveillance ou par des voleurs

Article 6 : Objet et particularités de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés au bâtiment* par vandalisme, malveillance ou par des voleurs,

ainsi que le vol de parties du bâtiment* ;

sauf les dommages

1. commis dans les parties communes du bâtiment*. Les dommages matériels* par effraction dans les parties communes restent toutefois assurés ;
2. résultant de graffiti à l'extérieur des constructions ;

3. occasionnés par ou avec la complicité de l'assuré, du locataire ou occupant du bâtiment* ou des personnes vivant à leur foyer ;
4. au bâtiment* en construction* ;
5. au bâtiment* à l'abandon* depuis plus de 120 jours au moment du sinistre* ;
6. aux locaux dont vous êtes locataire ou occupant dans un bâtiment situé ailleurs qu'à l'adresse du risque mentionnée en conditions particulières.

Les particularités suivantes s'appliquent à la garantie « Dégradation du bâtiment* par vandalisme, malveillance ou par des voleurs » :

- si la garantie « Vol du contenu* assuré » est souscrite, la règle proportionnelle* n'est pas d'application ;
- si vous êtes locataire ou occupant du bâtiment* assuré, la garantie est acquise bien que votre responsabilité ne soit en principe pas engagée. De plus, si vous assurez le contenu* dans ce contrat, la garantie est étendue :
  - aux biens en plein air vous appartenant et fixés à demeure au sol* ;
  - aux bornes de recharge pour véhicules électriques et plug-in hybrides intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment* ;
  - aux batteries domestiques intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment* ;
- si seul le contenu* est assuré, les dommages causés au bâtiment* seront néanmoins indemnisés, pour autant que la garantie « Vol du contenu* assuré » soit souscrite.

Article 7 : Extension de la garantie

Si votre résidence principale est située dans le bâtiment* assuré, nous assurons à concurrence de 5.845,16 EUR[i], les dommages matériels* au bâtiment* par vandalisme et malveillance ainsi que les dommages matériels* considérés comme dégâts locatifs, directement causés par des personnes autorisées par vous à séjourner* dans cette résidence principale, gratuitement ou non. Vous bénéficiez aussi de la couverture du bâtiment* lorsque vous n'assurez que le contenu* de votre résidence principale dans ce contrat, soit en tant que copropriétaire quand le bâtiment* désigné en conditions particulières est assuré par l'association des copropriétaires, soit en tant que locataire ou occupant car vous bénéficiez d'un abandon de recours.

2.4. Action de l'électricité*

Article 8 : Objet et particularité de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par l'action de l'électricité*, y compris l'électrocution des animaux domestiques,

ainsi que la décongélation ou détérioration des denrées alimentaires utilisées dans le cadre de votre vie privée*, suite à l'arrêt ou au dérangement d'une installation de réfrigération ou de congélation provoqué par l'action de l'électricité* ou par une coupure de courant soudaine et imprévisible suite à un dysfonctionnement du réseau de distribution d'électricité.

La particularité suivante s'applique à la garantie « Action de l'électricité* » :

Notre intervention pour les dommages matériels* au matériel électronique ou informatique à usage professionnel est limitée à 122.616,54 EUR[i].

i ABEX 906

Article 9 : Recherche et réparation de la cause du sinistre*

- En cas de sinistre* couvert par la garantie « Action de l'électricité* », nous remboursons les frais exposés en personne prudente et raisonnable pour rechercher la cause du dommage dans l'installation électrique ou électronique du bâtiment* désigné. Nous remboursons aussi les frais de remise en état du bâtiment*et du terrain consécutifs à la recherche de la cause.
- Nous remboursons les frais de réparation de la cause du dommage dans une installation électrique ou électronique du bâtiment* désigné qui est à l'origine du sinistre* couvert par la garantie « Action de l'électricité* ».

2.5. Attentats* et conflits du travail*

Article 10 : Objet de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par des attentats* et des conflits du travail*.

Article 11 : Particularités de la garantie

Les particularités suivantes s'appliquent à la garantie « Attentats* et conflits du travail* » :

- Pour tout bâtiment ou partie de bâtiment ne servant pas d'habitation ou à l'exercice d'une profession libérale, pharmacie exceptée, la garantie est limitée aux dommages dus à un incendie*, une explosion* ou une implosion*.
- Nous pouvons suspendre la garantie lorsque nous y sommes autorisés par le Ministre des Affaires Economiques, par mesure d'ordre général et par arrêté motivé. La suspension prend cours sept jours après sa notification.
- Pour les dommages causés par un acte de terrorisme*, nous sommes membre de l'ASBL TRIP, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, square de Meeûs 29. Conformément à la loi du 1er avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme, l'exécution de tous les engagements de l'ensemble des entreprises d'assurances membres de l'ASBL est limitée à 1 milliard d'euros par année civile pour les dommages causés par tous les événements reconnus comme relevant du terrorisme*, survenus pendant cette année civile. Ce montant est adapté, le 1er janvier de chaque année, à l'évolution de l'indice des prix à la consommation*, l'indice de base étant celui de décembre 2005. En cas de modification légale ou réglementaire de ce montant de base, le montant modifié sera automatiquement applicable dès la prochaine échéance suivant la modification, sauf si le législateur a prévu explicitement un autre régime transitoire.

  Si le total des indemnités calculées ou estimées excède le montant cité dans le précédent alinéa, une règle proportionnelle est appliquée : les indemnités à payer sont limitées à concurrence du rapport entre le montant cité dans le précédent alinéa ou les moyens encore disponibles pour cette année civile et les indemnités à payer imputées à cette année civile.

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

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

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

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

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

  L'indemnisation des dommages moraux intervient après toutes les autres indemnisations.

  Toute limitation, exclusion et/ou tout étalement dans le temps de l'exécution de nos engagements, définis dans un arrêté royal, s'appliquera conformément aux modalités prévues dans cet arrêté royal.

2.6. Tempête* - Grêle - Pression de la neige et de la glace*

Article 12 : Objet de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par la tempête*, la grêle, la pression de la neige et de la glace* ou par des objets projetés ou renversés par un de ces évènements,

ainsi que, si vous assurez le bâtiment* dans ce contrat, les frais de remise en état du jardin endommagé par la tempête, la grêle, la pression de la neige et de la glace* ;

sauf les dommages

1. causés par des vents de tempête au bâtiment* en cours de construction* ou de travaux, tant qu'il est totalement ou partiellement ouvert ;
2. au contenu* en plein air et les dommages causés par des vents de tempête au contenu* se trouvant dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente. Les dommages au mobilier de jardin ou de piscine* restent toutefois couverts.

   Si vous êtes locataire ou occupant du bâtiment* et que vous assurez le contenu* dans ce contrat, restent assurés :

   – les biens vous appartenant et fixés à demeure au sol* ;

   – les bornes de recharge pour véhicules électriques et plug-in hybrides intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment* ;

   – les batteries domestiques intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment* ;
3. aux constructions délabrées et à leur contenu.

Notre intervention pour l'ensemble des dommages au jardin et au mobilier de jardin et de piscine* en plein air ou se trouvant dans une construction totalement ou partiellement ouverte, est limitée à 608,87 EUR[i].

2.7. Dégâts des eaux et dégâts dus au mazout de chauffage

Article 13 : Objet de la garantie Dégâts des eaux

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par l'eau du fait de son état liquide,

ainsi que

- les dommages matériels* directement causés par l'action de la mérule, quelle qu'en soit la cause, pour autant que celle-ci soit postérieure à la prise d'effet de la garantie ;
- la perte de l'eau écoulée jusqu'à 2.500 m³ si la perte est d'au moins 50m³ et pour autant que l'eau provienne d'une fuite dans une canalisation du bâtiment* désigné. Si seul le bâtiment* est assuré, ce dommage matériel* causé au contenu* est néanmoins couvert ;

sauf

1. les dommages aux installations hydrauliques*. Les dommages aux installations hydrauliques* apparentes qui ne sont pas à l'origine de l'écoulement d'eau restent toutefois assurés ;
2. les dommages à la partie extérieure des toitures et aux revêtements qui en assurent l'étanchéité ;
3. les dommages causés par les travaux au bâtiment* autres que d'entretien et de réparation* ;
4. les dommages causés lorsque le bâtiment* n'est pas chauffé pendant la période du 1er novembre au 31 mars et que les installations hydrauliques* ne sont pas vidées. Si ce manquement n'est pas en relation causale avec la survenance du sinistre* ou si les précautions à prendre incombent à votre locataire ou à un tiers*, la garantie vous reste acquise ;
5. les dommages causés par l'écoulement d'eau d'un récipient non relié à l'installation hydraulique* du bâtiment* désigné. L'écoulement d'eau d'aquariums et matelas d'eau reste toutefois assuré ainsi que les dommages au contenu de l'aquarium à la suite de l'écoulement d'eau ;
6. les dommages aux biens tombés ou jetés dans l'eau ;

i ABEX 906

7. les dommages causés par des précipitations atmosphériques
   – qui pénètrent par les ouvertures du bâtiment* ;
   – qui s'infiltrent par tout élément du bâtiment* autre que la toiture (terrasses, balcons, murs,...) ;
   – au contenu* en plein air ;
8. les dommages résultant d'infiltration d'eaux souterraines ;
9. les dommages résultant d'une inondation* ou d'un débordement ou refoulement d'égouts publics* ;
10. les dommages causés par la condensation.

Article 14 : Objet de la garantie Dégâts dus au mazout de chauffage

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par le mazout de chauffage,

ainsi que

- la perte du mazout de chauffage écoulé ;
- si vous assurez le bâtiment* dans ce contrat, les frais exposés pour l'assainissement du sol pollué par du mazout de chauffage, même si les biens assurés n'ont pas été endommagés. La garantie est acquise jusqu'à 7.629,47 EUR[i], pour autant que la citerne soit conforme à la réglementation en vigueur et que la cause de la pollution soit postérieure à la prise d'effet de la garantie. Cette garantie n'est pas accordée si ces frais peuvent donner lieu à l'intervention d'un fonds d'assainissement ou de tout autre organisme similaire. Toutefois, si vous avez formulé une demande d'intervention auprès dudit fonds ou organisme, la garantie couvre les frais que vous avez exposés qui ne seraient pas pris en charge par celui-ci, dans les limites et conditions prévues dans le contrat pour l'application de la présente garantie ;

sauf

1. les dommages aux citernes et canalisations contenant du mazout de chauffage. Cependant, les dommages aux citernes et canalisations qui sont apparentes et qui ne sont pas à l'origine de l'écoulement de mazout de chauffage restent toutefois assurées ;
2. les dommages causés par les travaux au bâtiment* autres que d'entretien et de réparation*.

Article 15 : Recherche de fuites et réparation de canalisations

Si vous assurez le bâtiment* dans ce contrat, nous couvrons les frais de recherche des fuites dans une canalisation d'eau ou de mazout de chauffage et les frais de réparation de celle-ci dans la mesure suivante :

- les frais exposés en personne prudente et raisonnable pour rechercher la partie de la canalisation à l'origine de
  – l'écoulement d'eau des installations hydrauliques* du bâtiment*, même si celui-ci n'a pas causé de dommages aux biens assurés ;
  – l'écoulement de mazout de chauffage des installations du bâtiment*, pour autant que cet écoulement soit à l'origine d'un assainissement couvert ou de dommages couverts aux biens assurés, autres que la seule perte de mazout écoulé.

  Nous remboursons aussi les frais de remise en état du bâtiment* et du terrain consécutifs à la recherche de la fuite. Les frais de remise en état du bâtiment* et du terrain ne comprennent pas les frais d'assainissement ;
- les frais de réparation de la partie de canalisation du bâtiment* :
  – à l'origine de l'écoulement d'eau en cas de sinistre couvert dans les garanties « Dégâts des eaux » ou « Recours des tiers » ;
  – à l'origine de l'écoulement de mazout de chauffage dans le cadre d'un assainissement couvert ou de dommages couverts aux biens assurés dus au mazout de chauffage, autres que la seule perte de mazout écoulé ;
  – s'il s'agit d'une canalisation sous pression incorporée dans le bâtiment*, même sans sinistre couvert, sous déduction de la franchise prévue par le contrat.

  Les frais de réparation ne sont pas remboursés si la canalisation est endommagée par le gel ou fait partie de radiateurs, boilers, chaudières ou citernes.

i ABEX 906

2.8. Bris de vitrages

Article 16 : Objet de la garantie

Nous assurons le bris de vitres,

ainsi que

- le bris des biens suivants, assimilés aux vitres (ci-après dénommés 'biens assimilés') : les miroirs, les coupoles, panneaux ou enseignes en verre ou en plastique, les tables de cuisson en vitrocéramique, les écrans de téléviseurs et d'ordinateurs* non portables, les panneaux solaires, les murs rideaux*, les sanitaires, les aquariums, les terrariums, le verre intégré dans des meubles et les vitres de four, poêle ou cassette (bois, pellets, mazout, gaz…) ;
- la détérioration des autres biens assurés consécutive à ces bris ;
- l'opacification des vitres isolantes du bâtiment* due à la condensation dans l'intervalle isolé ;
- en cas de sinistre* garanti, les frais de reconstitution ou de remplacement des inscriptions, décorations, éléments de sécurité ou autres, présents sur les vitres et les biens assimilés ;

sauf

1. les dommages causés par les travaux au bâtiment* autres que d'entretien et de réparation* ;
2. les dommages causés par les travaux (nettoyage excepté) aux vitres, châssis et biens assimilés ;
3. les dommages aux vitres et biens assimilés non placés ;
4. les rayures et écaillements des vitres et biens assimilés ;
5. les dommages causés aux sanitaires par le gel ;
6. les dommages causés aux objets en verre autres que des vitres et biens assimilés.

Article 17 : Particularités de la garantie

Les particularités suivantes s'appliquent à la garantie « Bris de vitrages » :

- Si vous êtes locataire ou occupant, nous garantissons les dommages au bâtiment* assuré, même si votre responsabilité n'est pas engagée.
- L'opacification de chaque vitre est considérée comme un sinistre* distinct. Par conséquent, la franchise prévue par le contrat s'applique par vitre opacifiée.
- Notre intervention est limitée à 3.065,41 EUR[i] pour les dommages causés à des vitrages d'art*.

2.9. Responsabilité civile immeuble

Article 18 : Objet de la garantie

Nous assurons la responsabilité civile qui peut vous incomber sur base des articles 1382 à 1384, 1386, 1386 bis et 1721 du Code civil* ou les dispositions régionales analogues en matière de bail d'habitation* pour les dommages causés aux tiers* par le fait :

- des biens assurés ;
- des jardins et trottoirs du bâtiment* assuré ainsi que du défaut d'enlèvement de neige, glace et verglas ;
- de l'encombrement du trottoir du bâtiment* assuré ;

ainsi que la responsabilité civile qui peut vous incomber sur base de la combinaison des articles 3.50 et 3.101 du Code civil* pour les dommages matériels* causés aux tiers* par le fait des biens assurés ;

sauf pour les dommages

1. assurables par la garantie complémentaire « Recours des tiers* et recours des locataires et occupants » ;
2. causés par le déplacement du sol ou du bâtiment*. Votre responsabilité civile sur base de la combinaison des articles 3.50 et 3.101 du Code civil* reste toutefois couverte ;
3. causés à des biens que vous détenez ou qui vous sont confiés à quelque titre que ce soit ;

i ABEX 906

4. causés par les travaux au bâtiment* autres que d'entretien et de réparation* ou survenus avant l'achèvement complet des travaux de construction. Votre responsabilité civile sur base de la combinaison des articles 3.50 et 3.101 du Code civil* reste toutefois couverte pour autant que ces travaux ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment* ou des bâtiments se trouvant sur les terrains attenants ;
5. causés par un de vos préposés agissant en tant que tel, par les biens meubles ou immeubles liés à l'exercice d'une profession ou par des panneaux publicitaires ;
6. causés par pollution*, sauf s'ils résultent d'un événement soudain et imprévu pour vous ;
7. causés par des ascenseurs ou monte-charges qui ne font pas l'objet d'un contrat d'entretien ou ne sont pas munis de dispositifs automatiques qui les empêchent de s'écraser et rendent impossible l'ouverture d'une porte palière sans que la cabine se trouve à l'étage concerné ;
8. causés par des monte-charges utilisés pour le transport de personnes.

Nous ne couvrons pas la prévention des troubles anormaux de voisinage telle que prévue à l'article 3.102 du Code civil*.

Article 19 : Particularités de la garantie

Les particularités suivantes s'appliquent à la garantie « Responsabilité civile immeuble » :

Nous intervenons jusqu'à concurrence de 29.207.412,54 EUR[i] pour les dommages corporels* subis par les tiers*.

Pour les dommages causés aux biens de tiers* ainsi que, s'ils en résultent, pour le chômage commercial* et les frais et chômage immobilier décrits dans les garanties complémentaires, la garantie est acquise jusqu'à 8.411.735,21 EUR[i].

2.10. Catastrophes naturelles

Les conditions particulières de votre contrat mentionnent « Catastrophes naturelles » dans les garanties si vous bénéficiez de la garantie de la compagnie ou « Catastrophes naturelles Bureau de tarification » si vous bénéficiez de celle du Bureau de tarification. Les dispositions communes des articles 23 et 24 s'appliquent aux deux garanties.

2.10.1. GARANTIE DE LA COMPAGNIE

Article 20 : Objet de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par une catastrophe naturelle, à savoir une inondation*, un tremblement de terre*, un débordement ou refoulement d'égouts publics*, un glissement ou affaissement de terrain*,

ainsi que

- les dommages matériels* causés par un autre péril assuré qui en résulte directement ;
- les dommages matériels* qui résulteraient de mesures prises par une autorité légalement constituée pour la sauvegarde et la protection des biens et des personnes, en ce compris les inondations* résultant de l'ouverture ou de la destruction d'écluses, de barrages ou de digues dans le but d'éviter une inondation* éventuelle ou l'extension de celle-ci ;
- les dommages matériels* causés par la chaleur, la fumée, les vapeurs corrosives et toute diffusion d'éléments, matières ou agents toxiques, détériorants ou nuisibles qui résultent directement et exclusivement d'une catastrophe naturelle couverte dans la présente garantie, même lorsque celle-ci se produit en dehors des biens assurés ;
- si vous assurez le bâtiment* dans ce contrat, les frais pour la remise en état du jardin endommagé par une catastrophe naturelle couverte dans la présente garantie.

sauf les dommages causés

1. aux cultures à l'exception des cultures sous serres, aux peuplements forestiers, aux récoltes non engrangées ;
2. aux objets et animaux se trouvant en dehors d'une construction, sauf si ces objets y sont fixés à demeure ou sont fixés à demeure au sol*. Les dommages au mobilier de jardin et de piscine* restent toutefois couverts ;

i Indice des prix à la consommation 279,55

3. aux constructions faciles à déplacer ou à démonter, délabrées ou en cours de démolition et à leur contenu, sauf si ces constructions constituent le logement principal de l'assuré ;
4. aux biens à caractère somptuaire tels que piscines, tennis et golfs. Les dommages aux biens à caractère somptuaire à l'intérieur d'une construction restent toutefois couverts ;
5. par une inondation* ou un débordement ou refoulement d'égouts publics* au bâtiment*, à la partie de bâtiment* ou au contenu du bâtiment* construit plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur belge de l'Arrêté royal classant la zone où ce bâtiment* est situé comme zone à risque. Cette exclusion est applicable aux extensions au sol des biens existants avant la date de classement de la zone à risque. Elle ne s'applique pas 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*.

Notre intervention pour l'ensemble des dommages au jardin et au mobilier de jardin et de piscine* se trouvant en dehors d'une construction, est limitée à 608,87 EUR[i].

2.10.2. GARANTIE DU BUREAU DE TARIFICATION

Article 21 : Objet de la garantie

Nous assurons les dommages matériels* directement causés par une catastrophe naturelle à savoir une inondation*, un tremblement de terre*, un débordement ou refoulement d'égouts publics*, un glissement ou affaissement de terrain*,

ainsi que les dommages matériels*

- causés par un autre péril assuré qui en résulte directement ;
- qui résulteraient de mesures prises par une autorité légalement constituée pour la sauvegarde et la protection des biens et des personnes, en ce compris les inondations* résultant de l'ouverture ou de la destruction d'écluses, de barrages ou de digues dans le but d'éviter une inondation* éventuelle ou l'extension de celle-ci ;
- causés par la chaleur, la fumée, les vapeurs corrosives et toute diffusion d'éléments, matières ou agents toxiques, détériorants ou nuisibles qui résultent directement et exclusivement d'une catastrophe naturelle couverte dans la présente garantie, même lorsque celle-ci se produit en dehors des biens assurés ;

sauf les dommages causés

1. aux objets se trouvant en dehors des bâtiments* sauf s'ils y sont fixés à demeure ;
2. aux constructions faciles à déplacer ou à démonter, délabrées ou en cours de démolition et leur contenu éventuel, sauf si ces constructions constituent le logement principal de l'assuré ;
3. aux abris de jardin*, remises, débarras et leur contenu éventuel, aux clôtures et aux haies de n'importe quelle nature, aux jardins, plantations, accès et cours, terrasses, ainsi qu'aux biens à caractère somptuaire tels que piscines, tennis et golfs ;
4. aux bâtiments* (ou parties de bâtiments*) en cours de construction*, de transformation ou de réparation et leur contenu éventuel, sauf s'ils sont habités ou normalement habitables ;
5. aux véhicules terrestres à moteur, aériens, maritimes, lacustres et fluviaux ;
6. aux biens transportés ;
7. aux biens dont la réparation des dommages est organisée par des lois particulières ou par des conventions internationales ;
8. aux récoltes non engrangées, aux cheptels vifs hors bâtiment*, aux sols, aux cultures et aux peuplements forestiers ;
9. par toute source de rayonnements ionisants ;
10. par le vol, le vandalisme, les dégradations immobilières et mobilières commises lors d'un vol ou d'une tentative de vol et les actes de malveillance rendus possibles ou facilités par un sinistre* couvert ;
11. par la guerre ou par des faits de même nature et par la guerre civile ;

i ABEX 906

12. par une inondation* ou un débordement ou refoulement d'égout public* au 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.

    Par cave, l'on entend 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 ;
13. par une inondation* ou débordement ou refoulement d'égout public* au bâtiment*, à la partie de bâtiment* ou au contenu d'un bâtiment* qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal 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*.

Article 22 : Particularités de la garantie

Les particularités suivantes s'appliquent à la garantie « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification » :

- Par sinistre*, une franchise indexée de 1.425,32 EUR[i] sera déduite.
- Les garanties complémentaires décrites dans les articles 25 à 29 bis des présentes conditions sont limitées aux frais de sauvetage, aux frais de déblai et démolition nécessaires à la reconstruction ou à la reconstitution des biens assurés et aux frais de relogement exposés au cours des 3 mois qui suivent la date de survenance du sinistre* lorsque l'habitation assurée est devenue inhabitable.
- Toute disposition des conditions générales ou particulières qui élargirait la garantie « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification » est sans effet.

2.10.3. DISPOSITIONS COMMUNES

Article 23 : Limitation de l'intervention par événement dommageable

Le total des indemnités dues à nos assurés lors de la survenance d'une catastrophe naturelle est limité conformément à l'article 130, §2 et §3 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Si les limites prévues par cet article devaient être dépassées, l'indemnité due en vertu de chaque contrat d'assurance sera réduite à due concurrence.

Article 24 : Connexité avec la garantie « Incendie* »

Toute suspension, nullité, expiration ou résiliation de la garantie « Catastrophes naturelles » entraîne de plein droit celle de la garantie « Incendie* » et inversement.

i Indice des prix à la consommation 279,55

3. Les garanties complémentaires

Vous bénéficiez des garanties complémentaires en cas de sinistre* assuré par une garantie de base ou une garantie facultative que vous avez souscrite. En cas de sinistre* assuré par la garantie « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification », les garanties complémentaires sont limitées comme stipulé à l'article 22 des présentes conditions.

3.1. Les frais de sauvetage

Article 25

Nous assurons

- les frais découlant des mesures que nous vous avons demandé de prendre aux fins de prévenir ou d'atténuer les conséquences du sinistre* ;
- les frais découlant des mesures urgentes et raisonnables que vous avez prises d'initiative pour prévenir le sinistre* en cas de danger imminent, c'est-à-dire lorsqu'à défaut de mesures, un sinistre* se réaliserait certainement et à très court terme, ou pour prévenir ou atténuer les conséquences d'un sinistre* qui a commencé.

  Par mesures urgentes, on entend celles que vous devez prendre sans délai, sans possibilité de nous avertir et d'obtenir notre accord préalable, à moins de nous causer un préjudice.

Nous vous remboursons ces frais lorsqu'ils ont été exposés en personne prudente et raisonnable, alors même que les diligences faites l'auraient été sans résultat. Le remboursement sera plafonné, le cas échéant, dans les limites autorisées par la « législation incendie »*.

Nous ne couvrons pas les frais liés aux mesures préventives de troubles anormaux de voisinage prévues à l'article 3.102 du Code civil*.

3.2. Les autres frais

Article 26

Nous assurons jusqu'à concurrence de 100 % des montants assurés pour le bâtiment* et le contenu*, pour autant qu'ils soient consécutifs à un sinistre* garanti et que vous les ayez exposés en personne prudente et raisonnable :

- les frais de conservation des biens assurés et sauvés, c'est-à-dire les frais exposés pendant la durée normale de reconstruction du bâtiment* pour protéger et conserver ces biens afin d'éviter une aggravation des dommages, ainsi que les frais exposés pour les déplacer et les replacer afin de permettre la réparation des biens sinistrés ;
- les frais
  - de déblai et démolition nécessaires à la reconstruction ou à la reconstitution des biens assurés endommagés, que celles-ci aient lieu ou non ;
  - de déblai des objets ayant endommagé les biens assurés, même si leur enlèvement n'est pas nécessaire à la reconstruction ou reconstitution des biens assurés endommagés ;
  - de transport et de décharge de ces déblais ;
  - de décontamination et de traitement des déblais des biens assurés sinistrés ;
- les frais 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 d'expertise lorsque vous désignez un expert professionnel pour évaluer les biens dont vous êtes propriétaire et leurs dommages. Nous prenons en charge les frais et honoraires de cet expert, toutes taxes éventuelles comprises, ainsi que ceux de l'éventuel troisième expert qui serait choisi en cas de désaccord entre votre expert et le nôtre. Notre intervention pour le total de ces frais est limitée au barème repris ci-après, calculé en pourcentage des indemnités dues, à l'exclusion de celles relatives aux assurances de responsabilité et des pertes indirectes.

Les frais et honoraires qui excéderaient ce barème seront avancés par nous mais resteront à charge de la partie à laquelle il n'a pas été donné raison. Ce qui signifie qu'ils seront pris en charge, soit par vous, soit par nous, soit partagés en proportion entre vous et nous si il n'a pas été donné raison ni à vous ni à nous, en ce qui concerne l'évaluation des dommages subis.

Indemnités[i]		Barème	
jusqu'à 8.983,66 EUR		5 % (minimum 299,43 EUR)	
plus de 8.983,66 EUR	jusqu'à 59.891,09 EUR	449,19 EUR	+ 3,5 % sur l'excédent de 8.983,66 EUR
plus de 59.891,09 EUR	jusqu'à 299.455,36 EUR	2.230,93 EUR	+ 2 % sur l'excédent de 59.891,09 EUR
plus de 299.455,36 EUR	jusqu'à 598.910,76 EUR	7.021,52 EUR	+ 1,5 % sur l'excédent de 299.455,36 EUR
plus de 598.910,76 EUR	jusqu'à 1.796.732,27 EUR	11.514,08 EUR	+ 0,75 % sur l'excédent de 598.910,76 EUR
au-delà de 1.796.732,27 EUR		20.497,74 EUR + 0,35 % sur l'excédent de 1.796.732,27 EUR avec un maximum de 29.945,52 EUR	

3.3. Le chômage immobilier et les frais de relogement

Article 27

Nous assurons votre perte suite au chômage immobilier et, à condition qu'ils soient exposés en personne prudente et raisonnable, jusqu'à 100 % des montants assurés pour le bâtiment* et le contenu*, les frais de votre relogement suite à un sinistre* garanti, dans la mesure suivante :

- si vous assurez le bâtiment* en qualité de propriétaire et que vous l'occupez ou l'utilisez vous-même, nous couvrons pendant la période normale de reconstruction, que celle-ci ait lieu ou non, votre privation de jouissance équivalent à la valeur locative des locaux dont vous êtes privés. Si vous occupez le bâtiment* et que les locaux sont devenus inhabitables, nous intervenons aussi pour les frais de relogement temporaire pendant cette même période, pour le montant excédant l'indemnisation du chômage immobilier ;
- si vous assurez le bâtiment* en qualité de propriétaire et que vous le donnez en location, nous couvrons pendant la période normale de reconstruction, que celle-ci ait lieu ou non, la perte de loyer augmentée des charges locatives* que vous subissez en qualité de bailleur si le bâtiment* était effectivement donné en location au moment du sinistre* ;
- si vous assurez votre responsabilité locative pour les dommages au bâtiment*, nous couvrons pendant la période normale de reconstruction, que celle-ci ait lieu ou non, la perte de loyer augmentée des charges locatives* subie par le propriétaire, dont vous êtes responsable en qualité de locataire ou occupant du bâtiment* assuré. Que votre responsabilité soit engagée ou non, nous couvrons également pendant cette même période, les frais de votre relogement temporaire si les locaux que vous occupez sont devenus inhabitables, pour le montant excédant le loyer du bâtiment* assuré majoré des charges locatives.

  Cette intervention pour les frais de relogement vous est également acquise lorsque vous n'assurez en tant que locataire ou occupant que le contenu* de votre résidence principale dans ce contrat car vous bénéficiez d'un abandon de recours.

i Tous les montants de ce tableau sont à l'ABEX 906

3.4. Le recours des tiers* et le recours des locataires et occupants

Article 28

Nous assurons

- la responsabilité qui peut vous incomber en vertu des articles 1382 à 1386 bis du Code civil* pour les dommages matériels* causés par un sinistre* garanti se communiquant à des biens qui sont la propriété de tiers*, y compris vos hôtes. Cette extension s'applique également à votre résidence de remplacement*, à votre résidence de villégiature, au logement occupé par vos enfants étudiants et aux locaux loués pour des fêtes de famille, dont mention à l'article 3 des présentes conditions, lorsque vous avez votre résidence principale dans le bâtiment* assuré ou lorsque vous n'assurez en tant que locataire ou occupant que le contenu* de votre résidence principale dans ce contrat car vous bénéficiez d'un abandon de recours.

  La garantie est également acquise aux locataires et occupants bénéficiant d'un abandon de recours pour les sinistres* dans lesquels seul le bâtiment* ou le contenu loué ou utilisé est endommagé et ce, que le présent contrat soit souscrit par eux seulement pour leur contenu* ou qu'il soit souscrit par le bailleur ou le propriétaire seulement pour le bâtiment*.
- la responsabilité qui peut vous incomber en qualité de bailleur envers vos locataires en vertu de l'article 1721, alinéa 2 du Code civil* ou les dispositions régionales analogues en matière de bail d'habitation* (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*.

En cas d'écoulement ou d'infiltration d'eau couverts par la garantie « Dégâts des eaux », nous intervenons pour le recours des tiers* et le recours des locataires et occupants, même si les biens assurés n'ont pas été endommagés.

La garantie est acquise jusqu'à concurrence de 30 % des montants assurés pour le bâtiment* et le contenu*, pour les dommages causés aux biens de tiers* ainsi que, s'ils en résultent, pour le chômage commercial* et les frais et chômage immobilier décrits ci-dessus. Cette limite d'intervention ne pourra être inférieure à 8.411.735,21 EUR[i].

3.5. Les frais résultant des nouvelles normes de construction obligatoires

Article 29

Nous prenons en charge les frais supplémentaires liés à l'application des nouvelles normes de construction obligatoires si les conditions particulières de votre contrat décrivent le bâtiment* que vous assurez en qualité de propriétaire comme « maison unifamiliale », « appartement », « appartement meublé », « château » ou « immeuble à appartements », et à condition que vous répariez ou reconstruisiez le bâtiment* assuré ayant subi un sinistre* couvert.

On entend par nouvelles normes de construction obligatoires, les normes environnementales et les prescriptions de construction que les autorités belges fédérales, régionales, provinciales ou communales vous imposent en cas de réparation ou reconstruction du bâtiment* assuré après un sinistre* couvert.

Quand les dommages au bâtiment* assuré dépassent 12.500 EUR[ii], nous assurons la totalité de ces frais. Quand les dommages au bâtiment* assuré ne dépassent pas 12.500 EUR[ii], nous n'assurons ces frais que lorsque ces normes vous sont imposées dans les conditions d'un permis d'urbanisme ou d'une déclaration urbanistique nécessaire pour la réparation ou reconstruction du bâtiment* assuré.

Si vous avez plusieurs options pour vous conformer aux normes, nous intervenons sur base de l'option la moins coûteuse. Vous ne pouvez pas faire appel à cette intervention s'il s'agit de normes de construction que vous avez omis de respecter alors qu'elles devaient l'être avant la survenance du sinistre* ou s'il s'agit de normes de construction que vous devez respecter parce que vous effectuez des travaux différents de ceux nécessaires pour la réparation ou la reconstruction. Les primes ou subsides éventuels que vous pouvez recevoir des autorités ou d'un autre organisme et auxquels vous avez droit au moment de la mise en conformité aux normes, seront déduits de l'indemnisation.

i Indice des prix à la consommation 279,55
ii Non indexés

3.6. Frais et récompense pour l'objet volé retrouvé

Article 29 bis

Si dans le cadre d'un sinistre* vol du contenu* ou de parties du bâtiment*, un objet volé donnant droit à une indemnisation venait à être retrouvé nous prenons en charge sur base de justificatifs probants et dans les conditions prévues aux articles 3.58 et 3.59 du Code civil* :

- les frais raisonnables exposés par le trouveur ou la commune pour la conservation et la garde de cet objet ainsi que les frais raisonnables de recherche ;
- la récompense raisonnable eu égard aux circonstances à laquelle le trouveur aurait droit.

Dans les situations où nous ne sommes pas ou plus propriétaire de l'objet retrouvé, notre intervention pour l'ensemble de ces frais et récompense ne peut dépasser 10 % du montant de l'indemnité pour le vol de cet objet conformément aux présentes conditions générales.

Vous ne pouvez pas être considéré comme le trouveur.

Le trouveur ne peut pas non plus avoir trouvé l'objet dans le cadre d'une activité professionnelle.

4. Assistance Habitation

Pendant la durée de votre contrat, vous pouvez faire appel à la garantie « Assistance Habitation » via le numéro de téléphone suivant : 0800 96 050.

Article 30 : Objet de la garantie

En cas de sinistre* couvert par le présent contrat aux biens assurés, nous exécutons les prestations prévues ci-après. Les prestations prévues par les deux derniers points (renseignements et envoi d'un serrurier) sont garanties même lorsqu'elles sont sans rapport avec un sinistre* couvert.

Dans le cadre de cette garantie, nous pouvons faire appel à un assisteur. L'assisteur agit comme prestataire de services pour le compte de l'assureur. Il reçoit les appels et organise l'assistance. Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées en conditions particulières. L'assureur se réserve le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

Article 31 : Mesures d'urgence

- Si la situation le nécessite à la suite d'un sinistre* important, un délégué peut venir sur place afin de vous aider à prendre les premières mesures urgentes.
- A votre demande, nous organisons le sauvetage et la conservation des biens assurés. Notamment, si votre habitation doit faire l'objet d'une surveillance afin de préserver les biens restés sur place, nous organisons cette surveillance et la prenons en charge pendant 48 heures maximum.
- Si votre logement est inhabitable :
  - nous organisons le déménagement et l'entreposage du mobilier dans un garde-meubles ;
  - nous nous occupons de la réservation d'un hôtel proche de votre domicile et, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité de vous y rendre par vos propres moyens le jour du sinistre*, nous organisons et prenons en charge ce déplacement ;
  - nous organisons et prenons en charge, pendant 48 heures maximum, la garde des enfants de moins de 15 ans et des personnes handicapées mentalement ou physiquement vivant à votre foyer ;
  - si vous êtes dans l'impossibilité de vous en occuper, nous organisons et prenons en charge, pendant 48 heures maximum, la garde de vos animaux domestiques.

Article 32 : Avance de fonds

Si vous ne disposez pas de moyens immédiats de paiement, nous vous ferons une avance de maximum 15.478,36 EUR[i] pour faire face aux dépenses urgentes.

Cette avance de fonds sera imputée sur l'indemnité due pour le sinistre*. Si elle ne peut l'être, elle devra être remboursée.

Article 33 : Retour en Belgique

Si le preneur d'assurance et son conjoint ou cohabitant légal séjournent* à l'étranger au moment du sinistre* et si la présence de l'un d'eux est indispensable, nous organisons et nous prenons en charge son rapatriement par train en 1ère classe ou même par avion en classe économique si la durée du parcours ferroviaire excède 5 heures. Nous nous réservons le droit de demander au bénéficiaire les titres de transport non utilisés.

Dans le cas où le bénéficiaire est dans l'obligation de retourner sur place pour récupérer son véhicule automobile, nous prenons en charge dans les mêmes conditions un billet simple.

i ABEX 906

Article 34 : Renseignements

Un service de renseignements téléphoniques se tient à votre disposition 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pour vous communiquer les coordonnées :

- des différents centres hospitaliers et des services d'ambulance proches de votre domicile ;
- de la pharmacie et du médecin de garde à contacter ;
- des services publics concernés ;
- de services et de corps de métier ayant une permanence ou un service de dépannage rapide dans les domaines suivants : plomberie, menuiserie, électricité, réparation de téléviseurs, serrurerie, vitrerie…

Nous vous donnons ces informations pour la Belgique, mais ne garantissons pas la bonne fin des prestations de ces services d'intervention.

Article 35 : Envoi d'un serrurier

Si, suite à un problème de clés ou de serrures, vous ne pouvez plus rentrer dans le bâtiment* désigné aux conditions particulières ou dans la partie que vous y occupez, nous organisons et prenons en charge l'intervention d'un serrurier pour vous dépanner et vous permettre de rentrer chez vous. Les frais d'un serrurier que vous avez désigné ne sont remboursés que si nous avons préalablement approuvé cette désignation.

5. Les garanties facultatives

Ces garanties ne sont assurées que si elles sont expressément mentionnées dans les conditions particulières.

5.1. Pack Habitation & Assist+

Article 36 : Franchise

Lorsque le montant des dommages indemnisables dépasse 1.274,26 EUR[i], la franchise indexée prévue à l'article 88, §2 des présentes conditions n'est pas d'application, sauf pour la garantie « Action de l'électricité* » où elle reste toujours d'application.

Article 37 : Dégâts ménagers

Nous indemnisons jusqu'à concurrence de 3.429,57 EUR[i] les dommages causés aux biens assurés par des brûlures, un excès de chaleur, le rapprochement ou le contact d'une lumière ou d'une source de chaleur, les émanations, les projections ou chutes de combustibles, sans qu'il y ait embrasement. Sont toutefois exclues les brûlures causées par des cigarettes ou autres articles de fumeurs et celles causées par des matières incandescentes en provenance d'un foyer, ainsi que les détériorations progressives.

Article 38 : Indemnisation des bijoux*

En cas de sinistre* couvert, les bijoux* sont assurés sur base de leur valeur à neuf*.

Article 39 : Indemnisation des appareils électriques ou électroniques à usage privé

En cas de sinistre* couvert, lorsque le prix payé à l'achat d'un appareil électrique ou électronique à usage privé est supérieur au prix d'un appareil neuf de performances comparables au jour du sinistre*, les dommages sont évalués sur base du prix payé à l'achat :

- pendant 3 ans à dater de l'achat en ce qui concerne le matériel informatique et multimédia (matériel de traitement de l'information et de télécommunication, accessoires* compris) ;
- pendant 7 ans à dater de l'achat en ce qui concerne les autres appareils.

A l'expiration de ces périodes, l'évaluation des dommages est faite conformément à l'article 87 des présentes conditions.

Article 40 : Garantie Tous Risques Ordinateurs

Nous assurons tous les dommages matériels* directement causés par un évènement soudain et imprévisible à votre ordinateur* portable ou non portable et à ses accessoires*, pendant 3 ans à dater de leur achat à l'état neuf, pour autant qu'ils se trouvent au moment du sinistre* dans les locaux :

- du bâtiment* désigné aux conditions particulières ;
- de la résidence de remplacement* ;
- du logement d'étudiant mentionné à l'article 3 des présentes conditions ;
- de la résidence de vacances mentionnée à l'article 3 des présentes conditions ;

ainsi que les frais de remplacement ou de réinstallation de programmes informatiques qui en résultent ;

i ABEX 906

sauf

- la perte d'informations, de données, de data ;
- les dommages dus au hacking et aux virus informatiques ;
- les dommages dus à la disparition ou la perte ;
- les dommages couverts par la garantie légale ou la garantie fournie par le fabricant ou par le fournisseur de l'appareil dans le cadre d'un contrat de maintenance ;
- les dommages décrits dans les exclusions générales du contrat.

Le vol de votre ordinateur* et ses accessoires* n'est couvert que via la garantie « Vol du contenu* assuré » si les conditions particulières de votre contrat mentionnent que vous avez souscrit cette garantie.

Notre intervention est limitée à 22.398,02 EUR[i] par sinistre* pour l'ensemble des dommages matériels* et des frais de remplacement ou de réinstallation de programmes informatiques.

Article 41 : Frais médicaux et funéraires

En cas de dommages corporels* subis par un assuré suite à un sinistre* couvert ou à une intoxication au monoxyde de carbone, nous remboursons les frais médicaux (consultations de médecins, médicaments et prestations (para)médicales prescrites ou effectuées par un médecin, hospitalisation) jusqu'à concurrence de 32.923,93 EUR[i] par sinistre* et de 7.164,01 EUR[i] par victime, pour autant que ces frais ne soient pas pris en charge par la mutuelle ou un autre organisme et que les prestations soient fournies dans l'année qui suit le sinistre*.

En cas de décès lors de ce sinistre couvert ou de cette intoxication ou des conséquences d'un de ceux-ci dans l'année qui suit, la garantie peut être utilisée pour les frais funéraires.

Article 42 : Assistance psychologique

Vous pouvez faire appel à la garantie « Assistance psychologique » 24h/24 via le numéro de téléphone suivant : 02 664 79 19.

En cas de sinistre* grave à votre habitation, l'assisteur prend en charge et organise, pour vous et à votre demande, avec l'autorisation du médecin-conseil, l'assistance (maximum 5 consultations) par un psychologue spécialisé désigné par lui.

Dans le cadre de cette garantie, nous faisons appel à un assisteur. L'assisteur agit comme prestataire de service pour notre compte. Il reçoit les appels et organise l'assistance psychologique. Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées dans les conditions particulières.

Nous nous réservons le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

i ABEX 906

Article 43 : Home Assist

Pendant la durée de votre contrat, vous pouvez faire appel à la garantie « Home Assist » via le numéro de téléphone suivant : 02 664 14 50.

Dans le cadre de cette garantie, nous faisons appel à un assisteur. L'assisteur agit comme prestataire de services pour notre compte. Il reçoit les appels et organise l'assistance. Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées dans les conditions particulières.

Nous nous réservons le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

Dans quels cas pouvez-vous faire appel au service Home Assist ?

En cas de problème au bâtiment* désigné situé à l'adresse du risque mentionnée aux conditions particulières, vous pouvez faire appel à ce service lorsqu'un événement fortuit, qui ne constitue pas un sinistre* couvert par une autre garantie du contrat, empêche un usage normal du bâtiment* et nécessite une intervention rapide.

Vous pouvez notamment vous adresser à ce service pour faire :

- débloquer une porte de garage ou un volet ;
- déboucher un évier bouché ;
- réparer une fenêtre ou une porte extérieure qui ne ferme plus ;
- redémarrer une chaudière.

Quelles sont les prestations assurées ?

Dans les cas où vous pouvez bénéficier du service « Home Assist », une assistance sur place par un technicien est garantie. L'intervention du technicien vise, dans la mesure du possible à vous aider ou à stabiliser la situation afin d'éviter une aggravation.

Les frais de déplacement et les heures de main-d'œuvre du technicien sont pris en charge jusqu'à un maximum de 400 EUR[i] par intervention, avec un maximum de trois interventions par année calendrier. Dans cette limite de 400 EUR[i], les éventuels matériaux ou pièces de rechange pour une réparation provisoire sont pris en charge jusqu'à un maximum de 150 EUR[i].

Les prestations assurées dans la présente garantie sont exclusivement exécutées par l'assisteur. Toute initiative personnelle sans approbation préalable de l'assisteur ne peut donner lieu à un remboursement.

Dans les situations urgentes, le technicien prend contact avec vous par téléphone dans les deux heures qui suivent votre appel. Dans les autres cas, il prend contact avec vous dans les 24 heures qui suivent votre appel afin de convenir d'un rendez-vous dans les 48 heures qui suivent votre appel.

Si l'assisteur ne peut intervenir dans les délais prévus, vous pouvez, pour les premières mesures d'urgence et avec l'accord de l'assisteur, faire appel à un réparateur de votre choix. Les frais vous sont alors remboursés avec un maximum de 400 EUR[i].

Quelles sont les prestations non assurées ?

- La réparation ou le remplacement des appareils ménagers et de chauffage, incorporés ou non ;
- la réparation des compteurs des installations publiques ;
- la réparation ou le remplacement des appareils d'éclairage et de leurs pièces, les caches de prises de courant et interrupteurs, la domotique, la climatisation, la téléphonie et la parlophonie ;
- les travaux d'entretien ;
- les problèmes aux cuisines équipées ;
- le débouchage, la réparation ou la vidange des canalisations souterraines et fosses septiques.

Les avantages du Pack Habitation & Assist+ ne sont pas acquis en cas de sinistre* Catastrophes naturelles couvert selon la garantie « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification ».

i Non indexés

5.2. Vol du contenu* assuré

Article 44 : Objet et particularités de la garantie

Nous assurons le vol du contenu* assuré,

ainsi que sa détérioration

- à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol assuré ;
- causée par vandalisme ou malveillance,

dans les mêmes limites que celles prévues en cas de vol ;

sauf les vols et dommages matériels* commis

1. lorsque le bâtiment* désigné aux conditions particulières n'est pas à occupation régulière* ;
2. hors des locaux du bâtiment* désigné aux conditions particulières.

   Sont toutefois assurés, pour autant qu'il s'agisse de contenu* à usage privé, à usage de bureau ou destiné à l'exercice de votre profession libérale (à l'exception d'une pharmacie) :

   – le vol ou la tentative de vol du contenu*, commis avec violences ou menaces* sur votre personne, partout dans le monde, jusqu'à concurrence de 7.663,53 EUR[i]. Le vol commis dans l'habitacle de la voiture dans laquelle vous vous trouvez est considéré comme vol avec menaces* ;

   – le vol ou la tentative de vol dans un bâtiment qui ne vous appartient pas et dans lequel vous séjournez* au moment du sinistre*, pour la partie du contenu* que vous y déplacez temporairement, jusqu'à concurrence de 7.663,53 EUR[i]. Le vol ou la tentative de vol dans les locaux communs est assuré en cas de traces d'effraction, jusqu'à 3.065,41 EUR[i] par local verrouillé. Le vol ou la tentative de vol dans la maison de repos ou l'institution de soins mentionnés à l'article 3 des présentes conditions restent exclus ;

   – le vol ou la tentative de vol avec traces d'effraction dans le logement d'étudiant mentionné à l'article 3 des présentes conditions pour la partie du contenu* que vous y déplacez, jusqu'à 7.663,53 EUR[i] par logement verrouillé. Le vol ou la tentative de vol dans les locaux communs est assuré en cas de traces d'effraction, jusqu'à 3.065,41 EUR[i] par local verrouillé ;

   – le vol ou la tentative de vol avec traces d'effraction du local utilisé pour des fêtes de famille mentionné à l'article 3 des présentes conditions pour la partie du contenu* que vous y déplacez temporairement , jusqu'à 3.065,41 EUR[i] par local verrouillé ;

   – le vol ou la tentative de vol avec traces d'effraction d'un casier* verrouillé pour la partie du contenu* que vous y déplacez temporairement jusqu'à 1.532,71 EUR[i] ;

   – le vol ou la tentative de vol de contenu* avec traces d'effraction dans les garages privés* (maximum 3) dont vous seriez propriétaire, locataire ou occupant en Belgique jusqu'à 3.065,41 EUR[i] par local verrouillé ;

   – le vol ou la tentative de vol de mazout de chauffage dans une citerne dont l'orifice de remplissage est situé à l'extérieur mais est muni d'un bouchon avec serrure à cylindre fermé à clé, jusqu'à concurrence de 7.663,53 EUR[i] ;
3. par ou avec la complicité de vos ascendants, descendants ou de leur conjoint, de vous-même ou de votre conjoint ;
4. lorsque les mesures de prévention n'ont pas été prises ainsi que précisé à l'article 45 des présentes conditions.

Les particularités suivantes s'appliquent à la garantie « Vol du contenu* assuré » :

En cas de vol ou détérioration du contenu* commis dans les locaux du bâtiment* désigné aux conditions particulières, notre intervention est limitée pour :

- l'ensemble du contenu* : à 50 % du montant assuré pour le contenu* ou, si vous avez utilisé le « Mini Système » au nombre de pièces pour assurer le contenu*, à 50 % de sa valeur estimée conformément à l'article 87 des présentes conditions, avec un maximum de 97.648,50 EUR[i] ;
- l'ensemble des bijoux* et pour chaque objet : à 10 % du montant assuré pour le contenu* ou, si vous avez utilisé le « Mini Système » au nombre de pièces pour assurer le contenu*, à 1.952,91 EUR[i] multipliés par le nombre de pièces déclarées ;

i ABEX 906

- le vol de valeurs* : jusqu'à concurrence de 3.065,41 EUR[i]. Le vol de valeurs* dans des locaux à usage professionnel est assuré pour autant qu'il ait été commis avec violences ou menaces*, ou, lorsque les valeurs* se trouvent dans un coffre-fort ancré dans la maçonnerie, avec effraction ou enlèvement de ce coffre ;
- le vol commis par une personne autorisée à se trouver dans les locaux : le vol est assuré pour autant qu'il ait été commis dans des locaux à usage d'habitation ;
- le vol commis dans des dépendances non contigües : le vol est assuré, jusqu'à concurrence de 7.663,53 EUR[ii] par dépendance ;
- le vol commis dans les caves, garages et greniers privatifs si vous n'occupez qu'une partie du bâtiment* : jusqu'à 7.663,53 EUR[i] par local fermé par une serrure à cylindre ;
- le vol commis par effraction dans les locaux communs si vous n'occupez qu'une partie du bâtiment* : jusqu'à 3.065,41 EUR[i] par local verrouillé.

Article 45 : Mesures de prévention

En cas d'absence, toutes les portes donnant sur l'extérieur du bâtiment* désigné ou du bâtiment dans lequel le contenu* se trouve à une autre adresse doivent être fermées à clé ou au moyen d'un dispositif électronique. Si vous n'occupez qu'une partie du bâtiment*, les portes donnant sur les parties communes doivent être fermées de la même manière. Toutes les portes-fenêtres, fenêtres et autres ouvertures du bâtiment doivent également être fermées correctement. Les fenêtres et autres ouvertures en position oscillo-battante ne sont pas considérées comme correctement fermées. Le non-respect de ces mesures est toutefois sans incidence en cas de vol avec effraction de ces portes, fenêtres ou autres ouvertures.

Des mesures de prévention supplémentaires peuvent être prévues en conditions particulières. Les vols et dommages matériels* commis lorsque les mesures de prévention imposées par le contrat n'ont pas été respectées sont exclus de la garantie, pour autant que ce manquement soit en relation causale avec la survenance du sinistre*.

Article 46 : Remplacement des serrures

En cas de vol des clés ou des commandes à distance des portes extérieures du bâtiment* désigné ou, si vous n'en occupez qu'une partie, des clés ou des commandes à distance des portes donnant directement accès à la partie que vous occupez, nous remboursons, sans déduction de franchise, les frais de remplacement des serrures ou des commandes à distance.

Nous remboursons également, jusqu'à concurrence de 3.065,41 EUR[i] et sans déduction de franchise, les frais de remplacement des serrures de coffres forts se trouvant dans le bâtiment* désigné, en cas de vol des clés de ces coffres.

i ABEX 906

5.3. Pack Vol+

Les avantages du Pack Vol+ sont acquis en cas de :

- sinistre* couvert par la garantie facultative « Vol du contenu* assuré » ;
- sinistre* couvert par la garantie « Dégradations du bâtiment* par vandalisme, malveillance ou par des voleurs » pour autant qu'il s'agisse de dommages par des voleurs ;
- sinistre* vol des biens en plein air couvert via le « Pack Jardin » ou le « Pack Piscine » si les conditions particulières de votre contrat mentionnent que vous avez souscrit le « Pack Jardin » ou le « Pack Piscine ».

Ci-après « sinistre couvert ».

Article 47 : Franchise

La franchise indexée prévue à l'article 88, §2 des présentes conditions n'est pas d'application :

- lorsqu'à la suite d'un 'sinistre couvert', le montant total des dommages indemnisables au bâtiment* désigné et au contenu* assuré dépasse 1.274,26 EUR[i] ; ou
- lorsqu'à la suite d'un 'sinistre couvert', le montant total des dommages indemnisables au bâtiment* désigné et au contenu* assuré dépasse le montant de cette franchise indexée et pour autant que :
  - les biens assurés soient protégés par une installation électronique contre l'intrusion reliée à une centrale de surveillance ;
  - l'installation, de même que la centrale de surveillance ainsi que la firme qui a installé le système d'alarme soient certifiés C@AG* ;
  - un contrat de maintenance soit souscrit auprès de l'installateur ; et
  - le système n'ait pas été imposé par la compagnie via un plan de prévention repris dans les conditions particulières de votre contrat.

Article 48 : Réduction de prime

Si la tarification vol tient compte de votre déclaration suivant laquelle les biens assurés sont protégés par une installation électronique contre l'intrusion, la règle proportionnelle de prime décrite aux conditions particulières ne sera pas d'application en cas de 'sinistre couvert' pour autant que :

- les biens assurés soient protégés par une installation électronique contre l'intrusion ;
- l'installation ainsi que la firme qui a installé le système d'alarme soient certifiés INCERT* ou C@AG* ;
- un contrat de maintenance soit souscrit auprès de l'installateur ; et
- le système n'ait pas été imposé par la compagnie via un plan de prévention repris dans les conditions particulières de votre contrat.

Article 49 : Limites d'intervention

La garantie « Vol du contenu* assuré » est accordée jusqu'à concurrence de 100 % du montant assuré pour le contenu* ou si vous avez utilisé le « Mini Système » au nombre de pièces pour assurer le contenu*, jusqu'à 100 % de la valeur du contenu* estimée conformément à l'article 87 des présentes conditions avec un maximum de 195.297,00 EUR[i] ;

Les limites d'intervention de la garantie « Vol du contenu* assuré » prévues aux articles 44 et 46 des présentes conditions ou en conditions particulières sont doublées sous réserve toutefois des particularités suivantes :

- la limite pour les valeurs* n'est jamais doublée
- la limite par objet et pour l'ensemble des bijoux* est d'au moins 22.398,02 EUR[i].

Si les conditions particulières de votre contrat mentionnent que vous avez souscrit le « Pack Jardin » ou le « Pack Piscine », les limites d'intervention prévues pour le vol des biens en plein air sont également doublées.

---

i ABEX 906

Article 50 : Indemnisation des bijoux

En cas de 'sinistre couvert', les bijoux* sont assurés sur base de leur valeur à neuf*.

Article 51 : Indemnisation des appareils électriques ou électroniques à usage privé

En cas de 'sinistre couvert', lorsque le prix payé à l'achat d'un appareil électrique ou électronique à usage privé est supérieur au prix d'un appareil neuf de performances comparables au jour du sinistre*, les dommages sont évalués sur base du prix payé à l'achat :

- pendant 3 ans à dater de l'achat en ce qui concerne le matériel informatique et multimédia (matériel de traitement de l'information et de télécommunication, accessoires* compris) ;
- pendant 7 ans à dater de l'achat en ce qui concerne les autres appareils.

A l'expiration de ces périodes, l'évaluation des dommages est faite conformément à l'article 87 des présentes conditions.

Article 52 : Frais médicaux et funéraires

En cas de dommages corporels* subis par un assuré suite à un 'sinistre couvert', dans le cadre d'un homejacking (vol ou tentative de vol d'une voiture dans une habitation) ou à la suite d'une agression dans le cadre d'un vol ou tentative de vol du contenu* assuré, nous remboursons les frais médicaux (consultations de médecins, médicaments et prestations (para)médicales prescrites ou effectuées par un médecin, hospitalisation) jusqu'à concurrence de 32.923,93 EUR[i] par sinistre* et 7.164,01 EUR[i] par victime, pour autant que ces frais ne soient pas pris en charge par la mutuelle ou un autre organisme et que les prestations soient fournies dans l'année qui suit le sinistre*.

En cas de décès lors d'un 'sinistre couvert', d'un homejacking ou d'une agression ou des conséquences d'un de ceux-ci dans l'année qui suit, la garantie peut être utilisée pour les frais funéraires.

Article 53 : Assistance psychologique

Vous pouvez faire appel à la garantie « Assistance psychologique » 24h/24 via le numéro de téléphone suivant : 02 664 79 19.

En cas d'un 'sinistre couvert' ou dans le cadre d'un homejacking (vol ou tentative de vol d'une voiture dans une habitation) ou à la suite d'une agression dans le cadre d'un vol ou tentative de vol du contenu* assuré, en Belgique ou à l'étranger, moyennant l'autorisation du médecin-conseil, l'assisteur prend en charge et organise pour vous et à votre demande, l'assistance (maximum 5 consultations) par un psychologue spécialisé désigné par lui.

A l'étranger cette assistance a lieu par téléphone.

Dans le cadre de cette garantie, nous faisons appel à un assisteur. L'assisteur agit comme prestataire de service pour notre compte. Il reçoit les appels et organise l'assistance psychologique. Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées dans les conditions particulières.

Nous nous réservons le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

i ABEX 906

5.4. Pack Jardin

Nous assurons les dommages décrits ci-après qui surviennent dans votre jardin ou sur votre terrasse à usage privé situé à l'adresse du risque mentionnée en conditions particulières.

Le jardin ou la terrasse doit être destiné à votre seul usage. Lorsque le contrat couvre un immeuble à appartements, seul le jardin ou la terrasse à usage des occupants de tous les appartements du bâtiment* assuré fait l'objet de ce Pack.

Les dispositions relatives à la franchise contractuelle restent d'application. Les dommages matériels* et frais décrits par le présent Pack tombent sous le champ d'application de la franchise contractuelle.

Article 54 : Dommages aux plantations

Nous assurons les frais exposés pour la remise en état des plantations en pleine terre, en pot ou en couverture d'une toiture ou d'une façade végétale irrémédiablement endommagées par :

- un des périls assurés par les garanties de base et dans les conditions prévues par ces garanties, même si ce péril n'a causé aucun dommage aux biens assurés,
- du gibier, du bétail ou des animaux vous appartenant ou appartenant à des tiers* lorsqu'ils ne sont pas autorisés à se trouver à l'endroit du sinistre*.

Nous garantissons également les dommages causés par un des événements précités aux légumes et fruits à maturité destinés à votre consommation. Les dommages aux récoltes autres que celles mentionnées ci-dessus restent exclus.

Nous intervenons pour ces frais même si :

- seul le bâtiment* ou le contenu* est assuré dans ce contrat,
- vous êtes locataire ou occupant lorsque votre responsabilité n'est pas engagée.

Nous intervenons, par sinistre*, jusqu'à concurrence de maximum 40.000,00 EUR[i]. Ce montant comprend une intervention de maximum 2.000 EUR[i] par plante, transport et main d'œuvre compris. La limite d'indemnisation qui, le cas échéant, est d'application en vertu des garanties de base est portée à ce montant.

Article 55 : Dommages au contenu

Si vous assurez le contenu* dans ce contrat, nous garantissons les dommages matériels* causés par :

- un des périls assurés par la garantie « Tempête » ou la garantie « Catastrophes naturelles » et dans les conditions prévues par ces garanties,
- du gibier, du bétail ou des animaux vous appartenant ou appartenant à des tiers* lorsqu'ils ne sont pas autorisés à se trouver à l'endroit du sinistre*

au contenu* qui se trouve en plein air ou dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente, qui est destiné à rester à l'extérieur et qui fait partie de la liste suivante : les meubles de jardin*, les parasols, les luminaires, les barbecues, la cuisine extérieure, le chauffage de terrasse, les objets de décoration, les meubles de rangement, le matériel de jardinage et les jeux d'extérieur tels que les trampolines.

Nous intervenons, par sinistre*, jusqu'à concurrence de maximum 15.000,00 EUR[i] . La limite d'indemnisation qui, le cas échéant, est d'application en vertu de la garantie « Tempête » ou de la garantie « Catastrophes naturelles » est portée à ce montant.

Article 56 : Vol du contenu

Si vous avez souscrit la garantie « Vol du contenu* assuré » dans ce contrat, nous intervenons pour le vol ainsi que pour la détérioration causée par vandalisme des biens :

- mentionnés aux articles 'Dommages aux plantations' et 'Dommages au contenu' de ce Pack,
- qui se trouvent en plein air, dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente, ou dans une dépendance non contiguë.

---

i ABEX 906

Nous intervenons, par sinistre*, jusqu'à concurrence de maximum 15.000,00 EUR[i] pour le contenu en plein air ou dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente. Pour le contenu dans une dépendance non contiguë, la limite d'indemnisation applicable en vertu de la garantie Vol, est portée à maximum 15.000,00 EUR[i] par sinistre* et par dépendance non contiguë.

Article 57 : Assainissement du sol

La limite d'intervention prévue par la garantie « Dégâts dus au mazout de chauffage » pour l'assainissement du sol pollué par du mazout de chauffage est portée à 19.073,67 EUR[i] ou, si vous avez souscrit la garantie Tous Risques Habitation, à 85.150,37 EUR[i].

Article 58 : Dommages causés par les piscines amovibles

La garantie « Dégâts des eaux » est étendue aux dommages causés par l'écoulement de l'eau de piscines amovibles non reliées à l'installation hydraulique* du bâtiment* suite à la rupture, fissure ou débordement de ces piscines, et dans les conditions de cette garantie.

Article 59 : Dommages aux terrains de sport à l'extérieur et aux étangs aménagés

Si vous assurez le bâtiment* dans ce contrat, nous garantissons les dommages matériels* au terrain de sport à usage privé – tel qu'un terrain de padel ou de tennis – ou à un étang aménagé, occasionnés par :

- un des périls assurés par la garantie « Catastrophes naturelles » et dans les conditions de cette garantie,
- du gibier, du bétail ou des animaux vous appartenant ou appartenant à des tiers* lorsqu'ils ne sont pas autorisés à se trouver à l'endroit du sinistre*.

L'indemnisation de l'étang aménagé comprend également :

- les dommages à l'équipement technique à concurrence de maximum 608,87 EUR[i],
- la perte de l'eau après un sinistre* couvert avec maximum une fois le volume de l'étang par sinistre*, si l'étang est rempli avec de l'eau courante,
- le nettoyage de l'eau polluée après un sinistre* couvert, si l'étang est rempli avec de l'eau courante.

Article 60 : Exclusions

Les garanties du Pack Jardin ne sont pas acquises en cas de :

- sinistre* « Catastrophes naturelles » couvert selon les conditions du Bureau de Tarification,
- dommages causés par les animaux domestiques ou tout autre animal que ceux mentionnés dans les articles de ce Pack concernant les dommages causés par les animaux,
- dommages causés par l'entretien ou l'aménagement du jardin,
- frais de simple entretien,
- dommages à une piscine ou à un jacuzzi.

i ABEX 906

5.5. Pack Piscine

Nous assurons les dommages décrits ci-après qui sont causés à :

- la piscine et au jacuzzi
  - fixés à demeure au sol* ou
  - non fixés à demeure au sol*, non gonflables et pesant au moins 300kg sans eau,
- la piscine naturelle

à usage privé située à l'adresse de risque mentionnée en conditions particulières.

La piscine doit être destinée à votre seul usage. Lorsque le contrat couvre un immeuble à appartements, seule la piscine à usage des occupants de tous les appartements de l'immeuble assuré fait l'objet de ce Pack.

Les dispositions relatives à la franchise contractuelle restent d'application. Les dommages matériels* et frais décrits par le présent Pack tombent sous le champ d'application de la franchise contractuelle.

5.5.1. ASSURANCES DOMMAGES MATERIELS*

Article 61 : Dommages à la piscine

a. Nous indemnisons les dommages matériels* causés à la piscine :

- par un des périls assurés par la garantie « Catastrophes naturelles » et dans les conditions de cette garantie,
- par du gibier, du bétail ou des animaux vous appartenant ou appartenant à des tiers* lorsqu'ils ne sont pas autorisés à se trouver à l'endroit du sinistre*.

Nous garantissons tous les dommages matériels*

- aux volets et aux couvertures vitrées (ou en matière synthétique transparente) de la piscine, ainsi qu'à leur mécanisme,
- au revêtement de la piscine, tel que le liner. Pour les dommages au revêtement, une vétusté forfaitaire de 10 % par an est déduite à partir de la quatrième année.

b. Pollution de l'eau de la piscine

En cas de pollution de l'eau de la piscine qui rend celle-ci inutilisable, nous indemnisons :

- les frais exposés pour la dépollution ou le remplacement de l'eau,
- les produits nécessaires pour rendre la piscine à nouveau utilisable,
- les frais de remise à température de l'eau avec un forfait de 40 EUR[i] par sinistre* si la piscine était chauffée au moment du sinistre*.

c. Perte de l'eau de la piscine

Nous assurons :

- la perte de l'eau de la piscine qui résulte d'un sinistre* couvert, avec un maximum d'une fois le volume de la piscine,
- les produits nécessaires pour rendre la piscine à nouveau utilisable,
- les frais de remise à température de l'eau avec un forfait de 40 EUR[i] par sinistre* si la piscine était chauffée au moment du sinistre*.

Article 62 : Dommages aux équipements techniques

Nous assurons les dommages aux équipements techniques de la piscine

- lorsqu'ils y sont reliés et
- se trouvent dans un local fermé ou dans un « local technique » (espace spécifique conçu pour abriter les équipements techniques tels que pompe de circulation d'eau, coffret électrique et filtre). La pompe à chaleur et les collecteurs solaires qui se trouvent en plein air ou dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente sont également couverts.

i ABEX 906

Article 63 : Dommages au contenu

Si vous assurez le contenu* dans ce contrat, nous garantissons les dommages matériels* au mobilier de piscine* et aux accessoires de nettoyage de la piscine, même lorsqu'ils se trouvent en plein air ou dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente, causés par :

- un des périls assurés par la garantie « Tempête » ou la garantie « Catastrophes naturelles » et dans les conditions prévues par ces garanties,
- du gibier, du bétail ou des animaux vous appartenant ou appartenant à des tiers* lorsqu'ils ne sont pas autorisés à se trouver à l'endroit du sinistre*.

Nous intervenons, par sinistre*, à concurrence de maximum 15.000,00 EUR[i]. La limite d'indemnisation qui, le cas échéant, est d'application en vertu de la garantie « Tempête » ou de la garantie « Catastrophes naturelles » est portée à ce montant.

Ce montant peut être cumulé avec la limite d'indemnisation applicable dans le Pack Jardin au mobilier de piscine*.

Article 64 : Vol du contenu

Si vous avez souscrit la garantie 'Vol du contenu* assuré' dans ce contrat, nous intervenons pour le vol ainsi que pour la détérioration causée par vandalisme des biens :

- définis à l'article 'Dommage au contenu' de ce Pack,
- se trouvant en plein air, dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente ou dans une dépendance non contiguë.

Nous intervenons, par sinistre*, jusqu'à concurrence de maximum 15.000,00 EUR[i] pour le contenu en plein air ou dans une construction totalement ou partiellement ouverte de façon permanente. Pour le contenu dans une dépendance non contiguë, la limite d'indemnisation applicable sur base de la garantie Vol est portée à maximum 15.000,00 EUR[i] par sinistre* et par dépendance non contiguë.

Ce montant peut être cumulé avec la limite d'indemnisation applicable dans le Pack Jardin au mobilier de piscine*.

Article 65 : Dommages exclus

- Les dommages causés par une catastrophe naturelle lorsque les conditions du Bureau de tarification sont d'application ;
- les dommages dus au gel ;
- la détérioration progressive telle que l'usure, la rouille, la moisissure, la pourriture, la détérioration résultant de la pollution graduelle, de l'exposition de la piscine à la lumière ... ;
- les dommages causés par des travaux à la piscine autres que d'entretien et de réparation ;
- les dommages aux équipements techniques lorsque l'assuré n'a pas pris les mesures nécessaires pour les maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement ;
- les dommages dus au mauvais rejointoiement, à une mauvaise installation, à un manque manifeste d'entretien ou à un usage non conforme aux prescriptions du constructeur ;
- les dommages causés par les animaux domestiques ou tout autre animal que ceux mentionnés dans les articles de ce Pack concernant les dommages causés par les animaux.

i ABEX 906

5.5.2. ASSURANCE ACCIDENTS

Article 66 : But de l'assurance

Nous vous garantissons le paiement des indemnités stipulées ci-après en cas d'accident* survenu, durant votre vie privée*, dans et au bord de la piscine assurée, pour autant qu'il y ait un lien de causalité avec la présence de la piscine.

Dans le cadre de cette assurance, la notion d'assuré est étendue à vos hôtes.

L'assurance Accidents n'est pas acquise lorsque le preneur d'assurance est un propriétaire non-habitant ou que le bâtiment* assuré désigné en conditions particulières est un immeuble à appartements.

Article 67 : Frais médicaux

Nous remboursons les frais énumérés ci-dessous, dans la mesure où ils sont nécessaires à la suite d'un accident* couvert :

- les frais de traitements qui doivent être prestés ou prescrits par un médecin, les frais pharmaceutiques ainsi que les frais de traitements de chirurgie esthétique réparatrice ;
- les frais d'hospitalisation ;
- le remboursement des frais de réparation ou de remplacement des appareils de prothèse ou d'orthopédie existants auxquels l'accident a causé des dégâts, même si l'accident n'a pas causé de lésions corporelles. Vous avez également droit une seule fois au remboursement du prix d'achat des nouveaux appareils de prothèse ou d'orthopédie qui sont médicalement nécessaires. Le remboursement est limité au montant défini par les directives de l'Agence fédérale des risques professionnels (Fedris) ou, à défaut, par le tarif prévu par l'assurance maladie-invalidité ;
- les frais de déplacement pour des raisons médicales sont remboursés à concurrence de 0,35 EUR[ii] par km à condition que la distance aller et retour soit supérieure à 5 km et sur présentation du relevé des dates et du nombre de kilomètres parcourus ;
- les frais de sauvetage pour préserver votre vie.

Ces frais sont pris en charge, soit jusqu'à la guérison, soit, en cas d'une invalidité permanente à la suite de l'accident, jusqu'au moment où l'état des lésions peut être considéré comme définitif parce que plus aucune aggravation ou amélioration n'est attendue.

Si vous bénéficiez pour l'accident de remboursements en vertu de la législation sur la sécurité sociale, nous intervenons après déduction du montant total de ces remboursements. Si, pour une raison ou une autre, vous ne recevez pas ou n'avez pas droit à ces interventions légales, nous tiendrons compte d'une intervention fictive égale à l'intervention prévue par la législation belge.

Les frais médicaux qui, après intervention de la sécurité sociale, restent à votre charge sont remboursés compte tenu de la franchise contractuelle indexée, par victime assurée et par accident. Ils sont pris en charge sur présentation des pièces justificatives. Notre intervention est limitée, par personne et pour le même sinistre*, à maximum 5.000 EUR[i] par personne.

Article 68 : Invalidité permanente

Si, à la suite d'un accident* couvert, vous subissez une invalidité permanente, nous vous verserons un capital. Le montant de ce capital sera calculé sur base du montant assuré qui est de 44.444,44 EUR[i] et en tenant compte du degré d'invalidité permanente constatée et de la formule cumulative suivante :

- sur la base du montant assuré, pour la partie du degré d'invalidité jusqu'à 25 % compris ;
- sur la base du double du montant assuré, pour la partie du degré d'invalidité supérieure à 25 % et jusqu'à 50 % compris ;
- sur la base du triple du montant assuré, pour la partie du degré d'invalidité supérieure à 50 % et jusqu'à 100 % compris.

Lors d'une invalidité permanente de 100 %, le capital payé s'élèvera donc à 100.000 EUR[i] par application de cette formule cumulative.

---

i Indice des prix à la consommation 279,55
ii Non indexés

Le degré d'invalidité permanente est déterminé par un médecin-conseil désigné par nous, au moment où l'état des lésions peut être considéré comme définitif parce que plus aucune aggravation ou amélioration n'est attendue.
Il détermine le degré d'invalidité permanente conformément aux dispositions du Barème Officiel Belge des Invalidités en fonction des lésions constatées et sans tenir compte de votre profession ou de vos activités. Au plus tard trois ans après la date de l'accident, ce moment est considéré contractuellement comme acquis et l'indemnisation est calculée sur la base du degré prévisible d'invalidité permanente.

En cas de contestation d'ordre médical au sujet du degré d'invalidité permanente, nous payons à votre demande une provision sur la base du degré d'invalidité permanente que nous proposons.

Le capital restant vous sera versé dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'accord écrit définitif entre vous et nous ou, en cas de litige, à compter de la date de la décision judiciaire fixant définitivement le degré d'invalidité permanente et coulée en force de chose jugée.

Article 69 : Décès

Dans le cas où vous décédez et que ce décès est la conséquence directe d'un accident* couvert ou résulte d'une cause secondaire que l'accident aurait aggravée et telle que sans cette aggravation, le décès ne se serait pas produit, nous versons un capital, qui s'élève à 5.000 EUR[i] lors du décès d'un assuré enfant qui n'a pas atteint 18 ans au moment du décès et à 50.000 EUR[i] lors du décès d'un assuré adulte.

Si, à la suite de l'accident couvert, nous avons déjà versé un capital pour votre invalidité permanente, cette somme sera déduite du capital dû à votre décès à la suite de cet accident.

Le capital est versé :

- à votre conjoint dont vous n'êtes ni divorcé, ni séparé de corps, ni séparé de fait, ou à votre partenaire cohabitant légal dont vous n'êtes pas séparé de fait ou avec qui vous n'avez pas mis fin à la cohabitation par une déclaration à la commune ;
- à défaut de conjoint ou de partenaire cohabitant légal, à vos enfants en parts égales ;
- à défaut d'enfants, à vos héritiers légaux selon leurs droits respectifs dans la succession ;
- à défaut d'héritiers légaux, à la succession à l'exception de l'État.

Le capital est payé dans un délai de 30 jours à compter du jour de la déclaration du décès ou de la réception par nous des pièces justificatives demandées.

Article 70 : Exclusions

L'assurance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- L'accident* est dû au fait que vous vous trouviez en état d'ivresse, en état de déséquilibre mental ou dans un état analogue causé par l'utilisation de produits ou substances autres que des boissons alcoolisées.
- L'accident résulte d'un acte de violence et vous avez participé activement ou n'avez pas pris toutes les précautions raisonnables pour prévenir l'accident et les dommages qui en résultent.
- L'accident résulte d'un acte intentionnel de votre part ou du bénéficiaire.
- L'accident est survenu à l'occasion de paris, de défis ou d'actes notoirement téméraires* dans votre chef, sauf si vous avez accompli ces actes pour la sauvegarde de personnes, biens ou intérêts.

Dans ces cas, la garantie ne s'applique pas pour autant qu'il y ait un lien causal entre ces états de fait et l'accident.

Article 71 : Etat antérieur

Nos prestations sont déterminées exclusivement d'après les conséquences directes de l'accident*. Lorsque la lésion résultant de l'accident a atteint un organe, un membre ou une fonction déjà limités, nous indemnisons la perte fonctionnelle, tenant compte de la déduction pour l'invalidité préexistante.

---

i Indice des prix à la consommation 279,55

Article 72 : Conditions d'indemnisation

Vous devez nous déclarer un accident* dans un délai de 10 jours ou aussi rapidement que cela peut raisonnablement se faire.

Dans les 10 jours à dater de l'accident, vous devez nous adresser un certificat de premier constat de votre médecin traitant.

Les certificats médicaux relatifs à l'accident, au traitement, à votre état actuel ou antérieur de même que tous autres renseignements que nous demandons, doivent nous être fournis dans les 10 jours. Tous les certificats médicaux relatifs à votre état de santé doivent être envoyés à notre médecin-conseil.

En cas d'accident, les soins d'un médecin doivent vous être prodigués jusqu'à ce que toutes les possibilités de guérison soient épuisées. Nous ne répondons pas de l'aggravation des conséquences d'un accident qui résulterait du retard dans la demande d'assistance médicale ou de votre refus de suivre le traitement médical indiqué.

Vous devez nous fournir tous les renseignements utiles pour déterminer le droit à l'indemnisation et demander aux médecins traitants toute information concernant votre état de santé. Ces informations doivent être communiquées à notre médecin-conseil dans les plus brefs délais.

Nous nous réservons le droit de vérifier les déclarations que nous recevons et les réponses fournies à notre demande d'informations. À cet effet, notre médecin-conseil peut vous demander de passer un examen médical auprès d'un médecin que nous désignons. Nous prenons en charge les coûts de cet examen.

Si vous ne respectez pas l'une des obligations qui vous sont imposées et que nous subissons un préjudice de ce fait, nous pouvons réduire nos prestations à hauteur du préjudice subi. Si le manquement à l'une de vos obligations résulte d'une intention frauduleuse, nous pouvons refuser notre intervention.

Article 73 : Divergence d'opinion de nature médicale

En cas de désaccord au sujet d'un traitement médical, de l'origine et/ou du degré de l'invalidité permanente, du moment où l'état des lésions peut être considéré comme définitif ou de la cause du décès, les parties s'en remettront à l'avis conforme de deux médecins, le premier étant désigné par vous, le second par nous-même.

En cas de divergence d'opinion, un troisième expert, dont la voix sera prépondérante, sera choisi par les deux experts ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de votre domicile, à la requête de la partie la plus diligente.

Chaque partie paie les honoraires de son médecin. Ceux du troisième expert, ainsi que les frais des examens médicaux complémentaires, sont payés par les deux parties, chacune pour la moitié.

Article 74 : Recours contre les tiers*

Nous n'exerçons aucun recours contre les tiers* responsables du dommage, à l'exception des frais médicaux. Pour les frais médicaux, nous sommes subrogés dans les droits de la personne qui a exposé ces frais contre les tiers* responsables du dommage.

Sauf en cas de malveillance, nous n'exercerons pas de recours :

- d'une part, contre votre conjoint ou les personnes vivant à votre foyer et
- d'autre part, contre vos ascendants ou descendants, vos (beaux-)frères, vos (belles-)sœurs, vos alliés en ligne directe de l'assuré ainsi que les ascendants et les descendants de votre cohabitant légal , vos hôtes et les membres de votre personnel domestique.

Toutefois, nous pouvons exercer un recours contre ces personnes dans la mesure où leur responsabilité est garantie par un contrat d'assurance.

5.5.3. ASSISTANCE PSYCHOLOGIQUE

Article 75

Vous pouvez faire appel à la couverture « Assistance psychologique » 24h/24 via le numéro de téléphone suivant : 02 664 79 19.

En cas d'un sinistre* couvert par ce Pack, l'assisteur prend en charge et organise, pour vous et à votre demande, avec l'autorisation du médecin-conseil, l'assistance (maximum 5 consultations) par un psychologue spécialisé désigné par lui.

Dans le cadre de cette couverture, nous faisons appel à un assisteur. L'assisteur agit comme prestataire de service pour notre compte. Il reçoit les appels et organise l'assistance psychologique.

Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées dans les conditions particulières.

Nous nous réservons le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

5.6. Véhicules automoteurs au repos

Article 76 : Objet de la garantie

Nous assurons les véhicules automoteurs au repos ayant au moins quatre roues ou une cylindrée de plus de 50CC ou une puissance nominale continue maximale de plus de 4KW s'il s'agit d'un moteur électrique qui vous appartiennent et qui se trouvent au moment du sinistre* :

- à l'adresse du risque mentionnée aux conditions particulières ;
- à l'adresse des garages privés* (maximum trois) dont vous seriez propriétaire, locataire ou occupant ailleurs en Belgique ;
- à l'adresse de votre résidence de remplacement*.

Seules les garanties suivantes sont acquises et ce, quelles que soient les garanties de base et facultatives que vous avez souscrites :

- lorsque les véhicules se trouvent à l'intérieur d'une construction :
  - « Incendie* » ;
  - « Attentats* et conflits du travail* » ;
  - « Tempête, Grêle, Pression de la neige et de la glace* » ;
  - « Catastrophes naturelles – garantie de la compagnie » (la garantie « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification » n'est pas acquise) ;
- lorsque les véhicules se trouvent à l'extérieur d'une construction :
  - « Incendie* » ;
  - « Attentats* et conflits du travail* ».

5.7. Pertes indirectes 10 %

Article 77 : Objet de la garantie

Le montant de l'indemnité dû en vertu du présent contrat, y compris pour la responsabilité locative, sera augmenté d'un forfait de 10 % pour couvrir les préjudices généralement quelconques que vous subissez à la suite d'un sinistre*.

N'entrent toutefois pas en ligne de compte pour le calcul de cette indemnité complémentaire, les dommages indemnisés en nature, les frais d'expertise et les indemnités payées en vertu des garanties « Responsabilité civile immeuble », « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification », « Recours de tiers* et recours des locataires et occupants », « Vol du contenu* assuré », « Protection juridique incendie », « Protection financière » et « Extension risques de chantier ».

5.8. Protection juridique incendie

La gestion des dossiers « Protection Juridique » est confiée à notre service spécialisé et distinct appelé « Providis ». C'est à ce service que vous devez transmettre, dans les plus brefs délais, tous les documents et correspondances et fournir tous les renseignements utiles pour faciliter la gestion du dossier. C'est ce service que vous devez tenir au courant de l'état d'avancement de l'affaire.

Les citations, assignations et généralement tous actes judiciaires, doivent être transmis dans les 48 heures de leur remise ou signification.

Article 78 : Quelles sont les garanties ?

1. Le recours contre un responsable

   En cas de dommages causés au bâtiment* ou au contenu* assurés par ce contrat, nous exerçons le recours contre le tiers* responsable pour obtenir indemnisation de ces dommages et des pertes qui s'y rapportent. Cette garantie est due pour les recours basés sur les articles 1382 à 1386 bis du Code civil*et pour les recours basés sur la combinaison des articles 3.50 et 3.101 du Code civil*. La demande basée sur l'article 3.102 du Code civil* ne fait pas partie de cette garantie.

   D'autre part, cette garantie s'étend aux recours exercés par vous en tant que locataire ou occupant contre le bailleur ou le propriétaire sur base de l'article 1721 du Code civil* ou les dispositions régionales analogues en matière de bail d'habitation* pour obtenir réparation des dommages au contenu*, ainsi qu'aux recours exercés par vous en tant que propriétaire ou bailleur contre le locataire ou occupant sur base des articles 1302, 1732, 1733 et 1735 du Code civil* ou les dispositions régionales analogues en matière de bail d'habitation* pour obtenir réparation des dommages aux biens assurés. La garantie n'est pas due pour les autres litiges entre propriétaires et locataires.

   Nous défendons vos intérêts dans le cadre d'un éventuel litige avec une plateforme*, sauf des litiges relatifs au prix convenu.

2. Avance de fonds sur indemnités

   Dans le cadre de la garantie « Recours contre un responsable », lorsque l'entière et incontestable responsabilité du tiers* identifié est établie et qu'elle est confirmée par son assureur, de même que la prise en charge d'un montant déterminé, nous avançons ce montant à concurrence de maximum 20.000,00 EUR[i].

   Nous avançons l'indemnité qui est incontestablement due à votre demande expresse. Suite à ce paiement, nous sommes subrogés dans vos droits et actions à concurrence du montant avancé. Si, par la suite, nous ne parvenons pas à récupérer les fonds avancés ou si les fonds ont été avancés indûment, vous nous les remboursez à notre demande.

3. Avance de la franchise du contrat du responsable

   Dans le cadre de la garantie « Recours contre un responsable », lorsque le tiers* identifié dont la responsabilité est établie de manière incontestable n'a pas payé la franchise restée à sa charge conformément à son contrat d'assurance Incendie ou RC Vie Privée malgré deux invitations à le faire, nous avançons cette franchise, à concurrence de maximum 289,62 EUR[ii].

   Suite à ce paiement, nous sommes subrogés dans vos droits.

4. Les litiges contractuels avec votre assureur incendie

   Nous défendons vos intérêts pour tout litige qui résulte de l'interprétation ou de l'application des autres garanties de ce contrat.

5. La contre-expertise

   Nous défendons vos intérêts relativement à la fixation des dommages résultant d'un sinistre* couvert par une autre garantie de ce contrat.

6. L'insolvabilité du responsable

   Lorsque le recours doit être exercé contre un tiers* responsable dûment identifié et reconnu insolvable par voie d'enquête ou par voie judiciaire, nous prenons en charge votre indemnisation à concurrence de maximum 15.000,00 EUR[i] par sinistre*, après déduction de la franchise prévue par ce contrat.

---

i Non indexés
ii Indice des prix à la consommation 279,55

7. Intervention premier interrogatoire

   Dans le cadre d'une enquête pénale à votre encontre à la suite d'un sinistre* couvert par l'une des autres garanties de ce contrat, nous prenons en charge à concurrence de maximum 1.000,00 EUR[i] les frais et honoraires de votre avocat pour la consultation préalable au premier interrogatoire et l'assistance lors du premier interrogatoire mais uniquement s'il s'agit d'infractions punies par la loi d'une peine privative de liberté.

   Si cette enquête pénale vous accuse d'un crime ou d'un crime correctionnalisé, les frais et honoraires de votre avocat ne vous seront remboursés à concurrence de maximum 1.000,00 EUR[i] que dans la mesure où vous êtes définitivement acquitté, mis hors de cause par une décision judiciaire passée en force de chose jugée ou en cas de prescription.

8. Votre défense pénale

   Vous pouvez faire appel à notre intervention pour votre défense pénale à la suite d'un sinistre* couvert par l'une des autres garanties de ce contrat :

   – lorsque vous êtes poursuivi et que vous devez comparaître devant une juridiction d'instruction en matière pénale ;
   – lorsque vous êtes poursuivi et que vous devez comparaître devant une juridiction de jugement en matière pénale ;
   – pour la médiation pénale à la demande du procureur ;
   – pour l'introduction d'une demande de grâce ou d'une demande de réhabilitation si vous avez été condamné à une peine privative de liberté à la suite d'une défense pénale pour laquelle nous sommes intervenus ;

   sauf :

   – si vous êtes accusé d'un crime et/ou un crime correctionnalisé, la couverture ne sera acquise que si vous êtes définitivement acquitté, mis hors de cause par une décision judiciaire passée en force de chose jugée ou en cas de prescription ;
   – en ce qui concerne les modalités de la sanction prononcée, par exemple pour les affaires en cours devant la commission de probation ou les tribunaux de l'application des peines.

9. Sanction Administrative Communale (amende « SAC »)

   Nous intervenons à concurrence de maximum 15.000,00 EUR[i] pour la contestation et la médiation d'une amende SAC à cause du bâtiment* ou contenu* assurés par ce contrat,

   sauf si cette amende :

   – est inférieure à 250,00 EUR[i] ;
   – concerne le trouble par un bruit, une odeur, de la poussière, des ondes ou des rayons, la perte de la vue, de l'air ou de la lumière, ou une infraction urbanistique.

Article 79 : Quelle est l'étendue des garanties ?

1. Les frais pris en charge

   Nous prenons en charge le paiement des frais et honoraires relatifs :

   – aux expertises et enquêtes ;
   – à l'intervention d'un avocat ;
   – à une procédure en justice (en ce compris l'indemnité de procédure que vous pourriez être condamné à payer).

   Nous ne prenons cependant pas en charge :

   – les frais et honoraires que vous avez engagés avant d'avoir demandé notre intervention, sauf urgence justifiée ;
   – les amendes, décimes additionnels et transactions avec le ministère public.

   Dans l'hypothèse où l'état de frais et honoraires fait apparaître un montant anormalement élevé, vous vous engagez à solliciter de l'autorité ou de la juridiction compétente qu'elle statue à nos frais, sur l'état de frais et honoraires.
   A défaut, nous nous réservons la faculté de limiter notre intervention.

2. L'étendue territoriale

   Les garanties vous sont acquises pour tout fait survenu en Belgique.

3. La subrogation

   Dans la mesure de nos interventions, nous sommes subrogés dans vos droits vis-à-vis des tiers* responsables.

---

i Non indexés

Article 80 : Comment protégeons-nous vos intérêts ?

Nous examinerons ensemble les mesures à prendre et ferons les démarches nécessaires en vue d'obtenir un arrangement amiable. Aucune proposition ne sera acceptée par nous sans votre accord.

1. Le libre choix

   Lorsqu'il faut recourir à une procédure judiciaire, administrative ou arbitrale, ou chaque fois que surgit un conflit d'intérêts entre vous et nous, vous avez la liberté de choisir un avocat ou toute autre personne ayant les qualifications requises par la loi applicable à la procédure pour défendre, représenter ou servir vos intérêts. Dans le cas d'un arbitrage, d'une médiation ou d'un autre mode non judiciaire reconnu de règlement des conflits, vous avez la liberté de choisir une personne ayant les qualifications requises et désignée à cette fin.

   Hormis en cas d'abus, vous avez le droit, sans frais pour vous, de changer d'avocat en cours de procédure. Aucune proposition ne sera acceptée par nous sans votre accord.

   Lorsque la désignation d'un expert ou d'un contre-expert se justifie, vous pourrez le choisir librement.

   Nous prenons en charge les frais et honoraires qui découlent de l'intervention d'un seul expert, à moins que vous n'ayez été obligé de prendre un autre expert pour des raisons indépendantes de votre volonté.

2. La clause d'objectivité

   En cas de divergence d'opinion entre vous et nous quant à l'attitude à adopter pour régler le sinistre*, vous pourrez, sans préjudice de la possibilité d'engager une procédure judiciaire, demander un avis motivé à l'avocat qui s'occupe de l'affaire ou à un avocat de votre choix, conformément au point 1. ci-avant.

   Ce droit sera rappelé dans la notification que nous vous adresserons pour confirmer notre position ou marquer notre refus de suivre votre point de vue.

   Si cet avocat confirme votre thèse, nous prendrons en charge, quelle que soit l'issue de la procédure, les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

   Si cet avocat confirme notre thèse, nous cesserons notre intervention après avoir remboursé la moitié des frais et honoraires de la consultation. Si, dans cette hypothèse, vous entamez à vos frais la procédure et obtenez un meilleur résultat que ce que vous auriez obtenu en acceptant notre point de vue et celui de l'avocat, nous prendrons en charge les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

Article 81 : Quelles sont les limites de notre intervention et les exclusions ?

1. La limite d'intervention
   - La limite d'intervention est fixée à 75.000,00 EUR[i] par sinistre*. Les dommages imputables au même fait générateur constituent un seul et même sinistre*, quel que soit le nombre de lésés.

     Lorsque plusieurs assurés sont impliqués dans un sinistre*, il vous appartient de nous préciser les priorités à accorder dans l'épuisement du montant assuré.
   - Des demandes connexes :

     Si plus de cinq contrats d'assurance différents souscrits auprès de nous font l'objet d'une déclaration de sinistre dans la même matière assurée lorsque la même infraction, le même fait ou le même dommage en sont à l'origine, notre plafond maximal total pour les frais externes, honoraires et indemnités pour tous ces dossiers ensemble, est limité à 1.000.000,00 EUR[i].

     Pour les dossiers pour lesquels notre intervention a été acquise, la répartition du montant susmentionné de 1.000.000,00 EUR[i] se fait sur la base d'une clé de répartition :
     - en fonction du nombre de dossiers, et
     - par rapport au plafond de garantie initialement prévu dans les contrats individuels d'assurance pour la matière assurée en question.

     Le nouveau plafond de garantie obtenu à ce moment-là ne peut pas être plus élevé que celui prévu initialement dans le contrat d'assurance individuel pour la matière assurée en question.
   - En cas de dommages causés par un acte de terrorisme*, les dispositions prévues à l'article 11 des présentes conditions, relatives à l'adhésion à « TRIP » et au régime de paiement, sont d'application.

i Non indexés

2. Les exclusions

Les garanties ne sont pas acquises :

- lorsque le montant du dommage à récupérer ne dépasse pas la franchise prévue par ce contrat ;
- pour le recours contre un responsable lorsqu'il résulte des renseignements que nous avons pris que celui-ci est insolvable. Dans ce cas, la garantie « Insolvabilité du responsable » vous reste acquise si la responsabilité du tiers* est effectivement engagée ;
- pour les recours à exercer contre les personnes vivant au foyer du preneur d'assurance ;
- pour les dommages causés au bâtiment* ou au contenu* assurés par ce contrat susceptibles d'être couverts par une autre garantie de ce contrat, sous réserve des interventions prévues en cas de litige contractuel avec votre assureur incendie et en cas de contre-expertise ;
- pour les recours résultant de l'insuffisance des montants assurés pour les autres garanties de ce contrat ;
- pour les dommages qui découlent directement ou indirectement d'un trouble causé par un bruit, une odeur, de la poussière, des ondes ou des rayons, la perte de la vue, de l'air ou de la lumière en cas de recours basé sur la combinaison des articles 3.50 et 3.101 du Code civil*.

6. Ce qui n'est pas assuré par le contrat

Article 82

§1. Exclusions :

1. les dommages se rattachant directement ou indirectement à l'un des événements suivants:
   - la guerre ou des faits de même nature et la guerre civile ;
   - les attentats* et conflits du travail* si la garantie « Incendie* » n'est pas souscrite ;
   - la réquisition sous toutes ses formes, l'occupation totale ou partielle des biens désignés par une force militaire ou de police ou par des combattants réguliers ou irréguliers, sauf ce qui est assuré par la garantie « Attentats* et conflits du travail* » ;
   - les cataclysmes naturels, autres que les dommages assurés via la garantie « Catastrophes naturelles » d'application dans le contrat.
2. les dommages ou l'aggravation des dommages:
   - causés par des armes ou engins destinés à exploser par modification de structure du noyau de l'atome ;
   - causés par tout combustible nucléaire, produit ou déchet radioactif ou par toute source de rayonnements ionisants et qui engagent la responsabilité exclusive d'un exploitant d'installation nucléaire ;
   - causés par toute source de rayonnements ionisants, en particulier tout radio-isotope, utilisée ou destinée à être utilisée hors d'une installation nucléaire et dont vous ou toute personne dont vous répondez avez la propriété, la garde ou l'usage.

   Les exclusions prévues par les deux derniers tirets ne sont pas d'application dans le cadre de la garantie « Terrorisme* » ;
3. les dommages au bâtiment* ou partie du bâtiment* désigné délabré ou voué à la démolition ;
4. les dommages pour lesquels il est expressément prévu au niveau de la garantie concernée par le sinistre* que nous n'intervenons pas.

§2. Déchéances :

1. si vous ne respectez pas une obligation déterminée imposée par le contrat en ce qui concerne l'état matériel ou le dispositif de protection des biens assurés, il n'y aura aucune intervention pour les sinistres* dont la survenance est en relation causale avec ce manquement ;
2. si vous ne supprimez pas la cause révélée lors d'un sinistre* alors qu'elle pourrait l'être, il n'y aura aucune intervention pour les sinistres* ultérieurs dus à la même cause.

7. Les sinistres*

7.1. Mesures à prendre en cas de sinistre*

Article 83 : Directives générales

Dans tous les cas, vous devez :

- prendre toutes les mesures raisonnables pour limiter l'étendue et la gravité du sinistre* et nous le déclarer aussi rapidement que cela peut raisonnablement se faire ;
- nous communiquer dès que possible une description des biens endommagés et une estimation du coût de leur remise en état ;
- vous abstenir d'apporter, sans nécessité, des modifications aux biens sinistrés de nature à rendre impossible ou plus difficile la détermination des causes du sinistre* ou l'estimation du dommage ;
- suivre nos instructions et nous apporter la preuve que les biens assurés ne sont pas grevés d'une hypothèque ou d'un privilège ou nous fournir une autorisation de recevoir délivrée par les créanciers inscrits.

Article 84 : Directives spécifiques

Vous devez en outre :

- en cas de dommages à des denrées alimentaires suite à l'arrêt ou au dérangement d'une installation de réfrigération ou de congélation provoqué par l'action de l'électricité* ou par une coupure de courant, nous en aviser immédiatement par téléphone ou tout autre moyen rapide ;
- en cas d'attentat* ou conflit du travail*, accomplir, dans les plus brefs délais, toutes les démarches auprès des autorités compétentes en vue de l'indemnisation des dommages aux biens assurés. Nous interviendrons dès que vous nous aurez apporté la preuve de l'accomplissement de ces démarches.

  Vous vous engagez à nous rétrocéder l'indemnité versée par les autorités, dans la mesure où elle fait double emploi avec celle que nous vous aurons payée ;
- en cas de vol, tentative de vol ou dégradations causées par vandalisme, malveillance ou par des voleurs :
  - déposer plainte immédiatement auprès des autorités de police et nous aviser du sinistre* dans les 24 heures ;
  - si des titres au porteur ont été volés, faire immédiatement opposition ;
  - si des objets volés sont retrouvés, nous en aviser immédiatement. Si l'indemnité a déjà été payée, ces objets deviennent notre propriété mais vous pouvez toutefois les récupérer, dans les 45 jours après qu'ils aient été retrouvés, en nous remboursant l'indemnité y afférente, sous déduction du montant des dommages matériels* qu'ils auraient subis ;
- si vous pouvez être rendu responsable d'un sinistre* :
  - nous transmettre dans les 48 heures toutes correspondances émanant de la victime, d'un avocat, d'un tribunal ou de toutes autres autorités ou personnes ;
  - comparaître aux audiences, vous soumettre aux mesures d'instruction ordonnées par le tribunal et accomplir les actes de procédure demandés par nous ;
  - vous abstenir de prendre position à propos de votre responsabilité, des dommages ou du paiement d'une indemnité. Reconnaître les faits et prodiguer les premiers secours n'impliquent toutefois aucune reconnaissance de responsabilité.

  Toute reconnaissance de responsabilité, toute transaction, toute fixation de dommage, toute promesse d'indemnisation ou tout paiement faits par vous, sans notre autorisation écrite, nous sont inopposables.

  Nous nous réservons le droit de négocier avec les victimes, de transiger et de diriger le procès civil dans la mesure où nos intérêts coïncident avec les vôtres ;
- si une indemnité de procédure vous est versée ou si vous récupérez des frais à charge de tiers*, nous les rembourser conformément au principe indemnitaire.

Article 85 : Conséquences du non-respect de ces directives

Nous pouvons réduire l'indemnité dans la mesure du préjudice que nous avons subi. Si le manquement résulte d'une intention frauduleuse, nous pouvons refuser toute intervention ou récupérer l'indemnité déjà payée.

7.2. Indemnisation

Article 86 : Qui estimera les biens assurés et les dommages que vous avez subis ?

La valeur des biens et les dommages seront fixés à l'amiable entre vous et nous ou par deux experts, l'un nommé par vous, l'autre par nous.

En cas de désaccord, un troisième expert sera choisi par les deux experts ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de votre domicile, à la requête de la partie la plus diligente. La décision définitive quant au montant de l'indemnité est alors prise par les experts à la majorité des voix. À défaut de majorité des voix, l'avis du troisième expert prévaut. Les estimations des experts sont souveraines et irrévocables.

Les tiers* bénéficiaires éventuels de l'indemnité, ne peuvent intervenir dans sa détermination.

Article 87 : Comment seront évalués les dommages aux biens assurés ?

§1. Cette évaluation se fera sur base des valeurs suivantes au jour du sinistre* :

- dommages au bâtiment* dont vous êtes propriétaire : la valeur à neuf* ;
- dommages au bâtiment* dont vous êtes locataire ou occupant : la valeur réelle* ;
- dommages au contenu* : la valeur à neuf*, excepté pour :
  - les meubles d'époque, les objets d'art et de collection*, les bijoux* et plus généralement les objets rares ou précieux : la valeur de remplacement* ;
  - le matériel* : la valeur réelle*. Pour chaque appareil électrique ou électronique à usage professionnel dont la valeur à neuf*, accessoires compris, ne dépasse pas 9.809,32 EUR[i], la valeur réelle* sera déterminée en tenant compte d'une vétusté* forfaitaire de 5 % par année d'âge ;
  - les marchandises* : la valeur du jour*, sauf les marchandises* qui appartiennent à votre clientèle : la valeur réelle* ;
  - les véhicules : la valeur vénale* ;
  - les documents (y compris les documents d'identité), livres commerciaux, plans, modèles et supports magnétiques : le coût de reconstitution matérielle sans tenir compte des frais de recherche et d'études ;
  - les valeurs* et les animaux : la valeur du jour*, sans tenir compte de la valeur particulière de concours ou de compétition des animaux.

§2. Appareils électriques et électroniques

Les dommages matériels* aux appareils électriques ou électroniques sont évalués en tenant compte des parties mécaniques dont le remplacement est indispensable pour la réparation des dommages dus à l'action de l'électricité*, même si ces parties n'ont pas été endommagées par le sinistre*.

Article 88 : Comment sera déterminée l'indemnité ?

§1. Vétusté*

- En cas d'assurance en valeur à neuf*, seule la vétusté* du bien sinistré ou de la partie sinistrée du bien qui excède 30 % sera déduite.
- En cas de réparation d'un appareil électrique ou électronique, ou lors du remplacement d'un composant électrique ou électronique indispensable pour la réparation d'un bien non électrique et non électronique, quels qu'en soient l'âge ou l'usage, aucune vétusté* ne sera déduite des frais de réparation. Le remboursement de ces frais sera néanmoins plafonné à la valeur d'indemnisation de ce bien endommagé, prévue à l'article 87 des présentes conditions.
- En cas de remplacement d'un appareil électrique ou électronique à usage privé, aucune vétusté* ne sera déduite.

i ABEX 906

§2. Franchise

Une franchise indexée de 289,62 EUR[i] sera déduite des dommages matériels* causés à l'occasion d'un même fait dommageable, avant l'application éventuelle de la règle proportionnelle* décrite ci-après, de la réduction prévue en cas d'omission ou d'inexactitude dans la description du risque ou en cas d'aggravation du risque comme décrit aux articles 92 et 93 des présentes conditions. Cette franchise, ainsi que toute autre franchise spécifique qui serait contractuellement prévue, s'applique par sinistre* garanti par le présent contrat.

§3. Réversibilité

Si certains montants assurés sont insuffisants mais que d'autres excèdent ceux qui résultent des critères d'évaluation utilisés en cas de sinistre* comme décrit à l'article 87 des présentes conditions, l'excédent sera préalablement réparti entre les montants relatifs aux biens insuffisamment assurés, affectés ou non par le sinistre*, proportionnellement aux insuffisances et aux taux de primes appliqués. Cette réversibilité n'est d'application que pour les biens appartenant au même ensemble et situés dans un même lieu. Pour la garantie « Vol du contenu* assuré », l'éventuel excédent assuré pour le bâtiment* ne peut toutefois pas compenser une insuffisance de l'assurance du contenu*.

§4. Règle proportionnelle*

- Si malgré l'application de la réversibilité, certains montants restent insuffisants, l'indemnité pourra être réduite :
  - si un système d'abrogation de la règle proportionnelle* est mentionné en conditions particulières mais que ce système n'a pas été correctement utilisé, les modalités de la réduction sont décrites au point 9 des présentes conditions ;
  - si aucun système d'abrogation de la règle proportionnelle* n'a été utilisé et que l'insuffisance des montants assurés dépasse 10 % de ceux qui auraient dû être assurés (montants correspondants à la valeur des biens estimée sur base des critères d'évaluation utilisés en cas de sinistre* comme décrit à l'article 87 des présentes conditions), l'indemnité sera réduite dans le rapport existant entre les montants assurés et ceux qui auraient dû l'être.
- La règle proportionnelle* de montants n'est jamais appliquée :
  - lorsque le montant des dommages ne dépasse pas 3.814,74 EUR[ii]. Si les dommages sont plus élevés, la règle proportionnelle* ne sera applicable qu'à ce qui dépasse 3.814,74 EUR[ii] ;
  - pour les dommages au bâtiment*
    - si le montant assuré pour ce bâtiment* est au moins égal à 190.414,55 EUR[ii] ;
    - si vous êtes locataire ou occupant d'une partie de bâtiment* et s'il apparaît au moment du sinistre* que le montant assuré correspond à 20 fois le loyer annuel ou 20 fois la valeur locative annuelle, augmentés des charges locatives*. De plus, dans ce cas, votre responsabilité est assurée jusqu'à concurrence de la valeur réelle* de la partie louée, même si cette valeur est supérieure au montant assuré. Par contre, si le montant assuré n'atteint pas ce seuil, la règle proportionnelle* sera appliquée selon le rapport le plus favorable pour vous entre la valeur assurée et soit la valeur réelle*, soit 20 fois le loyer annuel ou 20 fois la valeur locative annuelle, augmentés des charges locatives* ;
  - pour les dommages au contenu* si le montant assuré pour le contenu* est au moins égal 57.612,62 EUR[ii].

§5. Libre disposition de l'indemnité

Le montant de l'indemnité relative aux biens assurés déterminé comme indiqué ci-avant n'est pas réduit en raison de l'absence de reconstruction, remplacement ou reconstitution des biens assurés. Les frais prévus aux articles 25 à 29 bis des présentes conditions sont indemnisés après présentation des justificatifs appropriés.

§6. Indexation de l'indemnité

En cas de construction ou reconstruction après sinistre*, si le contrat est indexé et que l'indice ABEX* augmente pendant le délai normal des travaux qui commence à courir à la date du sinistre*, le solde de l'indemnité sera majoré proportionnellement à l'augmentation de l'indice, sans que l'indemnité totale majorée puisse dépasser 120 % du montant fixé au jour du sinistre* ni excéder le coût réel de la reconstruction.

---

i Indice prix à la consommation 279,55
ii ABEX 906

§7. Taxes et droits

L'indemnité comprend les taxes et les droits généralement quelconques pour autant que vous les déboursiez et que vous ne puissiez les récupérer fiscalement. Ils sont indemnisés après présentation des justificatifs appropriés.

§8. Reprise d'un contrat souscrit auprès d'un autre assureur

Lorsqu'un contrat souscrit auprès d'un autre assureur est résilié en notre faveur, et que notre contrat commence déjà à courir avant la fin de ce contrat, les garanties déjà couvertes par l'assureur précédent ne seront accordées qu'en second rang (c'est-à-dire en complément et après épuisement des garanties du contrat de 1er rang) jusqu'à l'expiration de la période de couverture du contrat résilié.

Article 89 : Dans quel délai l'indemnité sera-t-elle payée ?

- Les frais de relogement et autres frais de première nécessité seront payés au plus tard 15 jours après que nous ayons reçu la preuve qu'ils ont été exposés. Les autres frais prévus par les garanties complémentaires seront payés dans les 30 jours qui suivent la réception de cette preuve.

  Les indemnités relatives aux biens assurés seront payées dans les 30 jours qui suivent la date de fixation du montant des dommages. Celle-ci interviendra dans les 90 jours qui suivent la déclaration du sinistre*.
- En cas de contestation du montant de l'indemnité, le montant incontestablement dû sera versé dans les 30 jours qui suivent l'accord des parties sur ce montant. La partie contestée de l'indemnité sera payée dans les 30 jours qui suivent la date de clôture de l'expertise qui doit avoir lieu dans les 90 jours qui suivent la déclaration du sinistre*.
- Les délais prévus ci-dessus sont suspendus :
  - lorsque vous n'avez pas rempli, à la date de clôture de l'expertise, toutes les obligations mises à votre charge. Dans ce cas, les délais ne courent qu'à partir du lendemain du jour où vous avez satisfait à ces obligations ;
  - en cas de vol ou lorsque des présomptions existent que le sinistre* pourrait être dû à un fait intentionnel dans votre chef ou dans celui du bénéficiaire de l'indemnité. Dans ces cas, nous demanderons dans les 30 jours de la clôture de l'expertise une copie du dossier répressif. Le délai de paiement de l'indemnité ne prendra cours qu'à partir du jour où nous aurons pris connaissance de son contenu et pour autant que l'assuré ou le bénéficiaire d'assurance qui réclame l'indemnité ne soit pas poursuivi pénalement ;
  - lorsque nous vous avons fait connaître par écrit les raisons indépendantes de notre volonté et de celles de nos mandataires qui empêchent la fixation des dommages ;
  - en cas de catastrophe naturelle, lorsque le Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions fait usage de son droit d'allonger les délais prévus par l'article 121 § 2, 1°, 2° et 6° de la Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

  La partie de l'indemnité qui n'aurait pas été versée dans les délais porte de plein droit intérêt au double du taux de l'intérêt légal à dater du jour suivant l'expiration du délai jusqu'à celui du paiement effectif, à moins que nous prouvions que le retard n'est imputable ni à nous-même, ni à un de nos mandataires.

Article 90 : A qui payons-nous l'indemnité ?

Lorsque l'assurance porte sur des biens, l'indemnité vous sera versée. Si les biens appartiennent à un tiers*, vous aurez à lui reverser l'indemnité sous votre seule responsabilité et sans recours possible du bénéficiaire contre nous.

S'il apparaît que le bâtiment* est en indivision avec un ou plusieurs tiers* et que vous l'avez néanmoins assuré pour le tout, nous vous demanderons de nous confirmer votre intention d'assurer, pour leur compte, la part des autres indivisaires. Dans l'affirmative, nous vous verserons la partie de l'indemnité leur revenant, que vous aurez à leur reverser sous votre seule responsabilité et sans recours possible des bénéficiaires contre nous.

Nous nous réservons le droit de vous demander soit l'autorisation de recevoir délivrée par les tiers*, soit la preuve du paiement aux tiers*.

Lorsque l'assurance couvre votre responsabilité, l'indemnité sera versée à la victime du dommage.

Tout paiement à un mineur d'âge, un interdit ou autre incapable est fait sur un compte ouvert à son nom et frappé d'indisponibilité jusqu'à sa majorité ou jusqu'à la levée de l'incapacité, sans préjudice du droit de jouissance légale.

Les sommes ainsi versées peuvent être libérées sur autorisation spéciale du juge de paix, à la demande du tuteur ou de l'administrateur des biens selon les mêmes règles que celles applicables aux situations visées aux articles 410, § 1er, 14°, ou 499/7, § 2, du Code civil*.

7.3. Recours contre les tiers*

Article 91

- Nous sommes subrogés par le seul fait du contrat dans vos droits et actions contre les tiers*, ce qui signifie que nous pouvons nous substituer à vous pour exercer un recours contre eux. Votre recours contre les tiers* reste néanmoins prioritaire par rapport au nôtre pour la partie pour laquelle vous n'auriez pas été indemnisé.
- Nous abandonnons notre recours* contre :

  a) vos hôtes et clients ;

  b) les personnes à votre service et, si elles sont logées dans le bâtiment*, les personnes vivant à leur foyer ;

  c) les fournisseurs qui distribuent, par canalisation ou câble, l'électricité, l'eau, le gaz, la vapeur, le son, l'image ou l'information et à l'égard desquels vous avez dû abandonner votre recours ;

  d) votre bailleur lorsque vous avez vous-même abandonné ce recours ;

  e) vous-même pour les dommages aux biens qui vous sont confiés ou que vous assurez pour compte de tiers*, sauf pour le bâtiment* dont vous seriez locataire ou occupant ;

  f) l'occupant à titre gratuit ou le locataire du bâtiment* lorsqu'il existe une communauté d'intérêts avec vous (d'au moins 75 % en ce qui concerne le locataire) ;

  g) les personnes autorisées par vous à séjourner* dans votre résidence principale, gratuitement ou non ;

  h) les copropriétaires assurés conjointement ;

  i) les nus-propriétaires et usufruitiers si le bâtiment* est assuré à leur profit conjoint ;

  j) vos mandataires et associés dans l'exercice de leurs fonctions et, si elles sont logées dans le bâtiment*, les personnes vivant à leur foyer ;

  k) vos descendants, vos ascendants, votre conjoint ou cohabitant légal, vos alliés en ligne directe ainsi que les ascendants et les descendants de votre cohabitant légal ;

  l) vos (beaux-)frères et (belles-)soeurs.

  Des abandons de recours supplémentaires peuvent être prévus en conditions particulières.
- Toutefois, nous pouvons toujours exercer un recours dans la mesure où :
  - le responsable est effectivement couvert par une assurance de responsabilité ; ou
  - le responsable peut exercer lui-même un recours contre un autre responsable. Toutefois, les abandons de recours prévus aux points a), b) et k) du présent article restent acquis, même si les responsables peuvent eux-mêmes exercer un recours contre tout autre responsable ; ou
  - il y a eu malveillance.

8. La vie de votre contrat

Les dispositions relatives à la description du risque et au paiement de la prime ne s'adressent qu'au preneur d'assurance. Si le contrat est souscrit par plusieurs preneurs, ils sont tenus solidairement et indivisiblement.

8.1. La description du risque

Article 92 : Déclaration à la souscription du contrat

À la souscription du contrat, vous devez nous déclarer exactement toutes les circonstances connues de vous (en ce compris, par exemple, les abandons de recours que vous auriez consentis ou les autres assurances qui ont le même objet) et que vous devez raisonnablement considérer comme constituant pour nous des éléments d'appréciation du risque.

Si vous ne répondez pas à certaines de nos questions écrites et si nous avons néanmoins conclu le contrat, nous ne pouvons plus, hormis le cas de fraude, nous prévaloir ultérieurement de cette omission.

a) Omission ou inexactitude intentionnelles

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

Les primes échues jusqu'au moment où nous avons eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude intentionnelles nous sont dues.

b) Omission ou inexactitude non intentionnelles

Lorsque l'omission ou l'inexactitude dans la déclaration ne sont pas intentionnelles, le contrat n'est pas nul.

Nous proposons dans le délai d'un mois à compter du jour où nous avons eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude, la modification du contrat avec effet au jour où nous avons eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude.

Si nous apportons la preuve que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque nous pouvons résilier le contrat dans le même délai.

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, cette dernière n'est pas acceptée, 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 des faits qui nous sont connus.

Que se passe-t-il si un sinistre survient avant que la modification ou la résiliation du contrat n'ait pris effet ?

- Si l'omission ou la déclaration inexacte ne peut vous être reprochée, nous devons fournir la prestation convenue.
- Si l'omission ou la déclaration inexacte peut vous être reprochée, nous ne sommes tenus de fournir une prestation que selon le rapport entre la prime payée et la prime que vous auriez dû payer si vous aviez régulièrement déclaré le risque.
- Toutefois, si nous apportons la preuve que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque dont la nature réelle est révélée par le sinistre, notre prestation est limitée au remboursement de la totalité des primes payées.

Article 93 : Déclaration en cours de contrat

a) Aggravation de risque

Vous avez l'obligation de déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstance qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré, dans les plus brefs délais.

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 vous proposer, dans le délai d'1 mois à compter du jour où nous avons eu connaissance de l'aggravation, 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 le délai d'1 mois.

Si vous refusez la proposition de modification ou si, au terme d'un délai d'1 mois à compter de la réception de cette proposition, vous n'acceptez pas cette dernière, nous pouvons résilier le contrat dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai d'1 mois précité.

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

Que se passe-t-il si un sinistre survient avant que la modification ou la résiliation du contrat n'ait pris effet ?

- Si vous avez rempli votre obligation de déclaration comme prévu ci-dessus, nous sommes tenus d'effectuer la prestation convenue.
- Si vous n'avez pas rempli votre obligation de déclaration comme prévu ci-dessus,
  - Nous sommes tenus d'effectuer la prestation convenue lorsque le défaut de déclaration ne peut vous être reproché.
  - Nous sommes tenus d'effectuer la prestation selon le rapport entre la prime payée et la prime que vous auriez dû payer si l'aggravation avait été prise en considération lorsque le défaut de déclaration peut vous être reproché.

    Toutefois, si nous apportons la preuve que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque aggravé, la prestation en cas de sinistre est limitée au remboursement de la totalité des primes payées.
  - Si vous avez agi dans une intention frauduleuse, nous pouvons refuser la garantie. Les primes échues jusqu'au moment où nous avons eu connaissance de la fraude nous sont dues à titre de dommages et intérêts.

b) Diminution de risque

Lorsque au cours de l'exécution d'un contrat le risque de survenance de l'événement assuré diminue 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 vous accordons une diminution de la prime à due concurrence à partir du jour où nous avons eu connaissance de la diminution du risque.

Si nous ne pouvons pas nous mettre d'accord sur la prime nouvelle dans un délai d'un mois à compter de la demande de diminution que vous avez formulée, vous pouvez résilier le contrat conformément aux dispositions reprises à l'article 97.

8.2. Le paiement de la prime

Article 94 : La prime à payer

Le montant à payer mentionné sur la demande de paiement doit être payé pour la date d'échéance.

En cas d'augmentation de tarif, nous pourrons adapter la prime à l'échéance annuelle suivante, après vous en avoir avisé. Dans ce cas, vous pourrez résilier l'entièreté du contrat dans les 3 mois qui suivent cet avis.

Article 95 : En cas de non-paiement de la prime

- Nous vous adresserons, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un rappel valant mise en demeure. Nous vous réclamerons à cette occasion une indemnité forfaitaire équivalente à la somme de 12,50 EUR[i], due de plein droit et sans mise en demeure. Par dérogation à l'article 2 des présentes conditions relatif à l'indexation, cette indemnité varie annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation*, sur base de l'indice du mois de décembre de l'année précédente. En aucun cas, le montant ne pourra être inférieur à 12,50 EUR.

  À défaut de paiement de la prime dans les 15 jours à compter du lendemain de la date d'envoi de la mise en demeure, toutes les garanties du contrat seront suspendues à l'expiration de ce délai et le contrat sera résilié à l'expiration d'un nouveau délai d'au moins 15 jours à compter du premier jour de la suspension.
- Dans les situations où, avant l'exploit d'huissier ou la lettre recommandée valant mise en demeure, nous vous adressons un premier rappel et ensuite un second rappel si la prime n'est toujours pas payée, des frais de 8 EUR[i] pour ce second rappel nous seront dus de plein droit et sans mise en demeure. Le cas échéant, ces frais seront comptabilisés en plus du montant de 12,50 EUR[i].
- Si les garanties sont suspendues, les primes venant à échéance pendant la période de suspension restent dues, à condition que vous ayez été mis en demeure comme indiqué ci-avant. Nous ne pouvons toutefois pas vous réclamer les primes afférentes à plus de deux années consécutives.

  Les garanties seront remises en vigueur au moment de la réception intégrale des primes échues sur notre compte bancaire ou celui de notre mandataire.

8.3. La durée du contrat

Article 96 : Prise d'effet et durée du contrat

Le contrat prend effet à la date indiquée aux conditions particulières, pour la durée qui y est mentionnée et ne peut excéder un an.

Le contrat se renouvelle ensuite tacitement pour des périodes successives d'un an, sauf si l'une des parties le résilie au moins 3 mois avant l'expiration de la période en cours.

Article 97 : Résiliation du contrat

§1. Vous pouvez résilier le contrat :

- au moins 3 mois avant l'échéance annuelle du contrat, comme décrit à l'article 96 des présentes conditions ;
- en cas de diminution du risque, comme décrit à l'article 93 b) des présentes conditions ;
- en cas d'augmentation de tarif, comme décrit à l'article 94 des présentes conditions ;
- si plus d'un an sépare la date de conclusion du contrat de celle de sa prise d'effet, au plus tard trois mois avant la date de prise d'effet convenue ;
- dans son ensemble si nous résilions partiellement votre contrat ;
- en tout ou en partie après un sinistre*, au plus tard 1 mois après le paiement ou le refus de paiement de l'indemnité, avec effet trois mois à compter du lendemain de la signification, du lendemain de la date du récépissé ou du lendemain de la date du dépôt de l'envoi recommandé.

---

i Indice prix à la consommation 111,31 août 2009 – base 2004 = 100

§2. Nous pouvons résilier le contrat :

- au moins 3 mois avant l'échéance annuelle du contrat, comme décrit à l'article 96 des présentes conditions ;
- en cas de description inexacte ou incomplète du risque ou en cas d'aggravation de celui-ci, comme décrit aux articles 92 et 93 des présentes conditions ;
- en cas d'omission ou d'inexactitude non-intentionnelle sur les éléments d'appréciation du risque, comme décrit à l'article 92 b) des présentes conditions ;
- en cas de non-paiement de prime, comme décrit à l'article 95 des présentes conditions ;
- après un sinistre*, si vous ou le bénéficiaire de l'assurance n'avez pas respecté une des obligations qui découlent du sinistre* dans le but de nous tromper. Dans ce cas, nous pouvons résilier en tout temps le contrat. La résiliation prend effet un mois à compter du lendemain de la signification, du lendemain de la date du récépissé ou du lendemain de la date du dépôt de l'envoi recommandé, à condition que nous ayons déposé plainte avec constitution de partie civile auprès d'un juge d'instruction contre une de ces personnes ou que celle-ci ait été poursuivie devant un tribunal, sur la base des articles 193, 196, 197, 496 ou 510 à 520 du Code pénal.

§3. Cas spécifiques :

- en cas de faillite du preneur d'assurance, l'assurance subsiste au profit de la masse des créanciers qui devient débitrice des primes à échoir à partir de la déclaration de faillite. Toutefois, tant le curateur de la faillite que nous-même pouvons résilier le contrat, le curateur dans les trois mois qui suivent la déclaration de faillite et nous-même au plus tôt trois mois après la déclaration de faillite ;
- en cas de décès du preneur d'assurance, les droits et obligations nés du contrat d'assurance sont transmis au nouveau titulaire de l'intérêt assuré. En cas d'indivision, les indivisaires demeurent solidairement et indivisiblement obligés à l'exécution du contrat. Après la sortie d'indivision, celui qui devient seul titulaire de l'intérêt assuré reste seul tenu de l'exécution du contrat. Toutefois, tant les nouveaux titulaires de l'intérêt assuré que nous-même pouvons résilier le contrat, les nouveaux titulaires par lettre recommandée dans les trois mois et quarante jours du décès et nous-même dans une des formes prévues ci-après dans les trois mois du jour où nous aurons eu connaissance du décès. Il en va de même en cas de démembrement du droit de propriété en droits d'usufruit et de nue-propriété.

§4. Modalités de résiliation

Sauf dans les cas de résiliation pour lesquels une disposition contraire est prévue dans le contrat :

- la résiliation se fait soit par lettre recommandée, soit par lettre remise au destinataire contre récépissé, soit par exploit d'huissier de justice ;
- la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain du dépôt de la lettre recommandée à la poste, de la date du récépissé ou de l'exploit d'huissier.

Article 98 : Cession des biens assurés

- En cas de cession d'immeubles entre vifs, l'assurance prend fin de plein droit 3 mois après la date de passation de l'acte authentique. Jusqu'à l'expiration de ce délai, si l'acquéreur ne bénéficie pas déjà d'un autre contrat d'assurance, les garanties résultant du présent contrat lui sont acquises pour le bâtiment* et nous abandonnons le recours que nous pourrions avoir contre vous.
- En cas de cession de biens meubles entre vifs, l'assurance prend fin de plein droit dès que les biens meubles dont vous avez cédé la propriété, ne sont plus en votre possession.

Article 99 : Remboursement de la prime payée

Si tout ou partie du contrat prend fin en cours d'année d'assurance, le prorata de prime afférent à la période postérieure à la cessation de tout ou partie du contrat vous sera remboursé.

9. L'évaluation des biens assurés et les systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle*

Article 100 : Fixation des montants assurés

- Les montants assurés comprennent toutes les taxes dans la mesure où elles ne peuvent être ni récupérées ni déduites par le propriétaire. Les montants assurés constituent, sauf mention contraire, la limite de nos engagements.
- Si vous avez fixé vous-même les montants assurés, ils doivent correspondre à la valeur des biens assurés estimée sur base des critères d'évaluation utilisés en cas de sinistre*, tels que précisés à l'article 87 des présentes conditions. Si le montant assuré est inférieur à cette valeur, la règle proportionnelle* de montants sera appliquée.
- Si vous avez utilisé un des systèmes que nous proposons pour éviter une éventuelle application de la règle proportionnelle*, le système choisi est mentionné aux conditions particulières. Vous trouverez ci-après la description des avantages des différents systèmes et des conséquences d'erreurs ou de modifications des éléments pris en considération. Seul le texte ci-dessous relatif au système choisi est d'application à votre contrat.

9.1. Systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle* pour le bâtiment*

9.1.1. SYSTÈME « SARP » OU « FEPRABEL »

- Avantages du système

  Si le montant assuré pour le bâtiment* est au moins égal au montant résultant de l'utilisation correcte du système, la règle proportionnelle* ne sera pas d'application en cas de sinistre* et les dommages matériels* qui excéderaient le montant assuré seront indemnisés.
- Modifications du bâtiment* en cours de contrat

  En cas de transformation, d'aménagement ou d'agrandissement du bâtiment*, lorsque la valeur des modifications effectuées depuis la fixation du montant assuré excède 10 % de celui-ci, vous devez, pour continuer à bénéficier des avantages du système, nous signaler ces modifications, les introduire dans le système et faire assurer le montant qui en résulte.
- Conséquences de l'utilisation incorrecte du système
  - Si le montant assuré pour le bâtiment* est inférieur à 190.414,55 EUR[i] :
    - la règle proportionnelle* sera appliquée selon le rapport le plus favorable pour vous entre le montant assuré et soit la valeur du bâtiment* estimée au moment du sinistre* conformément à l'article 87 des présentes conditions, soit le montant résultant de l'utilisation correcte du système ;
    - l'assurance des dommages matériels* qui excéderaient le montant assuré est maintenue.
  - Si le montant assuré pour le bâtiment* est au moins égal à 190.414,55 EUR[i], la règle proportionnelle* ne sera appliquée que si elle conduit à une indemnité supérieure au montant assuré.

9.1.2. EXPERTISE

La règle proportionnelle* ne sera pas d'application en cas de sinistre* et les dommages matériels* qui excéderaient le montant assuré seront indemnisés.

En cas de transformation, d'aménagement ou d'agrandissement du bâtiment*, lorsque la valeur des modifications effectuées depuis l'expertise excède 10 % du montant assuré, vous devez, pour continuer à bénéficier de ces avantages, nous signaler ces modifications et faire assurer le montant résultant d'une nouvelle expertise. A défaut, la règle proportionnelle* sera appliquée si le montant assuré pour le bâtiment* est inférieur à 190.414,55 EUR[i], et l'indemnité sera limitée au montant assuré.

i ABEX 906

9.1.3. SYSTÈME BASÉ SUR LE LOYER

- Avantages du système

  Si le montant assuré pour la partie du bâtiment* dont vous êtes locataire ou occupant est au moins égal à 20 fois le loyer annuel ou 20 fois la valeur locative annuelle, augmentés des charges locatives*, la règle proportionnelle* ne sera pas d'application en cas de sinistre* et les dommages matériels* qui excéderaient le montant assuré seront indemnisés.

- Modifications du loyer ou de la valeur locative en cours de contrat

  En cas de majoration de plus de 10 % de votre loyer (indexation exclue) ou de la valeur locative par rapport au loyer ou à la valeur locative ayant servi à la fixation du montant assuré, vous devez, pour continuer à bénéficier des avantages du système, nous signaler cette majoration et faire assurer le montant qui en résulte.

- Conséquences de l'utilisation incorrecte du système
  - Si le montant assuré pour le bâtiment* est inférieur à 190.414,55 EUR[i] :
    - la règle proportionnelle* sera appliquée selon le rapport le plus favorable pour vous entre le montant assuré et soit la valeur réelle* de la partie louée, soit 20 fois le loyer annuel ou 20 fois la valeur locative annuelle, augmentés des charges locatives* ;
    - l'assurance des dommages matériels* qui excéderaient le montant assuré est maintenue.
  - Si le montant assuré pour le bâtiment* est au moins égal à 190.414,55 EUR[i], la règle proportionnelle* ne sera appliquée que si elle conduit à une indemnité supérieure au montant assuré.

9.1.4. « MINI SYSTÈME » AU NOMBRE DE PIÈCES

- Avantages du système

  Nous vous garantissons l'indemnisation des dommages au bâtiment* assuré, sans application de la règle proportionnelle*, à concurrence de la valeur du bâtiment* estimée au moment du sinistre* conformément à l'article 87 des présentes conditions.

- Décompte des pièces

  Le nombre de pièces, déclaré dans les conditions particulières, est calculé comme suit :
  - une pièce vide au moment de l'inventaire est comptée en fonction de son affectation passée ou future ;
  - une pièce avec une double affectation à compter ne doit être comptée qu'une seule fois ;
  - pièces à ne pas compter :
    - pièces de moins de 4m^2
    - hall d'entrée et de nuit, palier
    - cuisines
    - séjours, salons et salles à manger
    - salles de bain, salles de douches et toilettes
    - greniers et espaces sous toit non aménagés
    - caves, buanderies et chaufferies entièrement situées sous le niveau de l'entrée principale
    - abris de jardin*, serres, pergolas, car ports et annexes non habitables
    - les parties communes en cas d'appartement(s).

    Le cumul de ces pièces vaut un pour l'évaluation.
  - pièces à compter si elles ont une superficie supérieure à 4m^2 :
    - chambre(s) à coucher : pièces à ne pas compter si elles font partie du séjour
    - cave, buanderie, chaufferie, atelier : pièces à compter uniquement si elles constituent une pièce séparée et qu'elles se trouvent au niveau de l'entrée principale ou aux étages ;
    - véranda : pièce à compter uniquement si elle constitue une pièce séparée. Si la véranda sert de séjour, elle ne doit être comptée que si une autre pièce sert également de séjour ;

i ABEX 906

- emplacement dans les garages : nombre de voitures que vous pouvez garer dans vos garages. En cas d'appartement(s), ne prendre en compte que les box fermés ;
- autres pièces : bureau, bibliothèque, salle de jeu, dressing, poolhouse, pièces pour professions libérales, … : pièces à compter uniquement si elles constituent une pièce séparée.

• Changements au bâtiment* au cours du contrat

En cas de modification ayant un impact sur le nombre de pièces à compter (ajout ou division de pièces, changement d'affectation), vous devez, pour continuer à bénéficier des avantages du système, nous signaler cette modification et assurer le nombre de pièces qui en résulte.

• Conséquences de l'utilisation incorrecte du système

Si au moment du sinistre*, le nombre de pièces mentionné au contrat est inférieur au nombre de pièces qui auraient dû être inventoriées, vous bénéficierez néanmoins de l'abrogation de la règle proportionnelle* pour les dommages au bâtiment* assuré, mais l'indemnisation de ces dommages sera limitée comme suit :

- si vous êtes propriétaire
  - d'une maison unifamiliale, à 126.943,05 EUR[i] pour les 2 premières pièces déclarées plus 37.594,67 EUR[i] par pièce complémentaire déclarée ;
  - d'un appartement, à 88.860,13 EUR[i] pour les 2 premières pièces déclarées plus 35.641,71 EUR[i] par pièce complémentaire déclarée ;
  - d'un immeuble à appartements : à la somme des limites calculées comme indiqué ci-avant pour chacun des appartements déclarés. Cette limite est également d'application si le nombre d'appartements mentionnés au contrat est inférieur au nombre d'appartements qui auraient dû être déclaré ;
- si vous êtes locataire, à 88 % des montants repris ci-dessus.

Si vous n'occupez pas le bâtiment* assuré, il ne sera pas tenu compte d'un changement d'affectation des pièces en cours de contrat si vous apportez la preuve que vous ignoriez ce changement.

9.2. Systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle* pour le contenu*

9.2.1. « MINI SYSTÈME » AU NOMBRE DE PIÈCES

• Avantages du système

Si les conditions d'application du « Mini Système » prévues ci-avant pour le bâtiment* sont remplies et que le décompte des pièces est exact, nous vous garantissons l'indemnisation des dommages au contenu* assuré, sans application de la règle proportionnelle*, à concurrence de la valeur du contenu* estimée au moment du sinistre* conformément à l'article 87 des présentes conditions, avec un maximum de 195.296,99 EUR[i].

• Conséquences de l'utilisation incorrecte du système

Si au moment du sinistre*, le nombre de pièces mentionné au contrat est inférieur au nombre de pièces qui auraient dû être inventoriées, vous bénéficierez néanmoins de l'abrogation de la règle proportionnelle* pour les dommages au contenu* assuré, mais l'indemnisation de ces dommages sera limitée à 35 % des limites prévus ci-avant pour les dommages au bâtiment* en cas d'erreur dans le décompte des pièces.

9.2.2. SYSTÈME « 35 % DU MONTANT ASSURÉ POUR LE BÂTIMENT* »

• Avantages du système

Le montant assuré pour le contenu* étant au moins égal à 35 % du montant assuré pour le bâtiment* en utilisant un des systèmes d'abrogation de la règle proportionnelle* proposés, nous vous garantissons l'indemnisation des dommages au contenu* assuré, sans application de la règle proportionnelle*, à concurrence de la valeur du contenu* estimée au moment du sinistre* conformément à l'article 87 des présentes conditions, avec un maximum de 195.296,99 EUR[i]. Si le montant assuré pour le contenu* dépasse 195.296,99 EUR[i], l'indemnisation est garantie à concurrence du montant assuré pour le contenu*.

i ABEX 906

- Conséquences de l'utilisation incorrecte du système

  Si le montant assuré pour le contenu* est inférieur à 57.612,62 EUR[I] et qu'au moment du sinistre*, le montant assuré pour le bâtiment* est inférieur au montant résultant de l'utilisation correcte du système utilisé, la règle proportionnelle* sera appliquée pour les dommages au contenu* selon le rapport le plus favorable pour vous entre le montant assuré pour le contenu* et soit la valeur du contenu* estimée au moment du sinistre* conformément à l'article 87 des présentes conditions, soit 35 % du montant résultant de l'utilisation correcte du système complété pour le bâtiment*.

Lexique

Abri de jardin

Construction conçue pour l'entreposage des meubles, matériel ou outillage de jardin.

Accessoires

Objets destinés à relier à un ordinateur, du type imprimante, scanner, disque dur externe, modem et équipement réseau.

Accident

Un événement soudain qui produit une lésion corporelle et dont la cause ou l'une des causes est extérieure à l'organisme de la victime.

Sont assimilés à un accident, les hernies, les ruptures ou déchirures musculaires, les foulures et luxations, qui sont la conséquence directe d'un effort physique intense et qui se manifestent d'une manière immédiate et soudaine.

Acte notoirement téméraire

Est considéré comme un acte notoirement téméraire un acte volontaire ou une négligence exposant sans raison valable son auteur à un danger dont il aurait dû avoir conscience.

Action de l'électricité

Phénomène électrique se manifestant notamment par un court-circuit, une surintensité, une surtension ou une induction.

Attentat

Toute forme d'émeutes*, mouvements populaires* et actes de terrorisme*.

Bâtiment

- Le bâtiment est constitué de l'ensemble des constructions incorporées au sol à l'adresse du risque mentionnée aux conditions particulières.
- La construction principale* doit répondre aux normes suivantes:
    - le toit ne peut pas être recouvert de paille ou de chaume, à moins que le niveau sur lequel s'appuie la couverture en paille ou en chaume soit entièrement bétonné et que l'accès éventuel à ce niveau soit fermé par une trappe entièrement métallique ;
    - les murs extérieurs doivent, sur toute leur épaisseur, être constitués d'au moins 80 % de matériaux incombustibles ;
    - les éléments porteurs doivent, à l'exception des planchers et de la charpente du toit, être constitués de matériaux incombustibles.

  Les constructions préfabriquées* peuvent être composées de n'importe quels matériaux.

  Si les conditions particulières de votre contrat décrivent le bâtiment comme « maison unifamiliale », « appartement », « appartement meublé » ou « immeuble à appartements », les murs extérieurs et les éléments porteurs peuvent être composés de n'importe quels matériaux.
- Le bâtiment comprend les biens suivants à l'adresse de risque mentionnée aux conditions particulières:
    - les aménagements et embellissements suivants effectués aux frais du propriétaire ou acquis d'un locataire :
        - les biens intégrés dans les constructions, ce qui veut dire, qui ont été adaptés aux particularités ou dimensions de celles-ci ou qui ne peuvent pas être enlevés sans les détériorer ni sans être détériorés eux-mêmes, (notamment le papier peint, le tapis plain, les cuisines équipées et leurs appareils) ;
        - les biens en plein air qui sont fixés à demeure au sol* à l'exclusion des plantations ;
    - les compteurs et les raccordements d'eau, de gaz, d'électricité, les installations de télécommunication, les installations domotique et de chauffage fixes et les panneaux solaires reliés aux installations du bâtiment ;
    - les bornes de recharge pour véhicules électriques et plug-in hybrides intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment ;
    - les batteries domestiques intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment ;

- les abris de jardin* et les jacuzzis non-gonflables ;
- les matériaux à pied d'œuvre destinés à être incorporés au bâtiment ;
- les composantes inhérentes non incorporées au bâtiment. C'est-à-dire, un élément nécessaire du bâtiment qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle du bâtiment ;
- les accessoires non considérés comme du bâtiment et mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde du bâtiment. Dans la mesure où il vous appartient, un bien est l'accessoire du bâtiment soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde du bâtiment.

- Le bâtiment comprend aussi, au-delà du montant assuré:
  - les clôtures, mêmes constituées de plantations, les accès privatifs au bâtiment ainsi que les cours et les terrasses incorporées au sol à l'adresse de risque mentionnée aux conditions particulières ;
  - un maximum de trois garages privés* dont vous seriez propriétaire, locataire ou occupant en Belgique, à une autre adresse que l'adresse de risque mentionnée aux conditions particulières. Ces garages privés* sont également assurés :
    - quand le bâtiment désigné en conditions particulières est assuré par l'association des copropriétaires et que par conséquent vous n'assurez que votre contenu* dans le présent contrat ;
    - lorsque vous n'assurez en tant que locataire ou occupant que le contenu* de votre résidence principale dans ce contrat car vous bénéficiez d'un abandon de recours.
  - La référence au bâtiment assuré vise aussi bien l'assurance du bâtiment lui-même que celle de la responsabilité locative pour le bâtiment.

Bâtiment à l'abandon

Bâtiment* vide ou dans lequel personne ne séjourne*, même pas de façon irrégulière, et qui ne fait l'objet d'aucun entretien.

Bâtiment en construction

Un bâtiment est en construction jusqu'au moment de la réception provisoire pour autant qu'il soit habitable même si d'éventuels travaux de finition sont encore à réaliser.

Bijoux

Petits objets ouvragés destinés à la parure, en métal précieux, c'est-à-dire, l'or, l'argent, le platine, ou ceux comportant soit une ou plusieurs pierres précieuses telles que le diamant, l'émeraude, le rubis, le saphir, soit une ou plusieurs perles naturelles ou de culture. Les montres comprenant un de ces matériaux au moins, sont considérées comme bijoux.

C@AG

Le label de qualité pour les systèmes d'alarme et de surveillance connectés, développé par AG. De plus amples informations concernant les conditions de ce label et les produits agréés par AG, sont disponibles sur www.ag.be.

Casier

Petit compartiment de rangement, mis à votre disposition par un tiers pour y placer des objets personnels.

Chaise roulante motorisée

Engin de déplacement motorisé adapté à vos besoins en tant que personne handicapée ou à mobilité réduite.

Charges locatives

Les frais qui incombent au locataire du fait de la location, à l'exclusion de ceux relatifs aux consommations d'eau et d'énergie.

Chômage commercial des tiers*, locataires ou occupants

Les frais généraux permanents, c'est-à-dire ceux qui ne diminuent pas à la suite du sinistre*, augmentés du résultat d'exploitation s'il est bénéficiaire ou diminués de celui-ci s'il est déficitaire.

Code civil (articles du)

- L'article 3.50 (troubles du voisinage): stipule que celui qui est propriétaire a le droit d'user, de disposer et de jouir de ce dont il est propriétaire en toute plénitude mais dans les limites de ce que pourraient prévoir la loi, certains règlements ou les droits de tiers.
- L'article 3.58: détermine les conditions dans lesquelles celui qui retrouve une chose doit agir. Il doit notamment raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire et s'il ne le retrouve pas, il doit en faire la déclaration, au plus tard dans les sept jours de la découverte, auprès de la commune de son choix.
- L'article 3.59: prévoit que le propriétaire de la chose peut la récupérer dans les mains du trouveur ou de la commune. Il est tenu d'indemniser les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche. Il est également prévu que le trouveur a droit de la part du propriétaire, sous certaines conditions, à une récompense raisonnable eu égard aux circonstances.
- L'article 3.101 (troubles du voisinage): détermine la responsabilité de celui qui, dans l'exercice de son droit de propriété, porte préjudice à un tiers voisin. Cet article prévoit notamment que les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bâtiment en respectant un certain équilibre pour ne pas troubler son voisinage.

  Celui qui trouble cet équilibre à l'obligation de le rétablir et des mesures en ce sens peuvent être ordonnées par un juge.
- L'article 3.102 (troubles du voisinage):
  - concerne la prévention des troubles anormaux de voisinage et prévoit que si un bâtiment occasionne des risques graves et manifestes en matière de sécurité, de santé ou de pollution à l'égard d'un bâtiment voisin, rompant ainsi l'équilibre entre ces bâtiments, le propriétaire ou l'occupant de ce bâtiment voisin peut demander au juge que des mesures préventives soient prises afin d'empêcher que le risque se réalise.
  - Instaure la possibilité pour le propriétaire d'un bâtiment de saisir le juge à titre préventif lorsqu'un bâtiment voisin occasionne certains risques qui rompent l'équilibre entre ces deux bâtiments. Le juge peut ordonner que des mesures préventives soient prises pour empêcher que ce risque ne se réalise.
- L'article 410, § 1er, 14°: prévoit que le tuteur d'un mineur doit être spécialement autorisé par le juge de paix pour disposer des biens frappés d'indisponibilité.
- L'article 499/7 §2: détermine que l'administrateur des biens d'une personne protégée doit être spécialement autorisé par le juge de paix pour poser certains actes énumérés dans cet article. Cela sera notamment le cas pour vendre ses biens, emprunter, acheter un bien immeuble, ...
- L'article 1302 (responsabilité de l'occupant) détermine la responsabilité de celui qui occupe un bien, sans en être locataire, envers le propriétaire pour les dommages à ce bien. L'occupant est considéré comme responsable de ces dommages, sauf s'il peut prouver le contraire.
- Les articles 1382 à 1386 bis (responsabilité civile) déterminent la responsabilité d'une personne envers une autre, en dehors de tout contrat passé entre elles. Ainsi:
  - les articles 1382 et 1383 prévoient que celui qui, par sa faute, son imprudence ou sa négligence, cause un dommage à autrui, doit le réparer ;
  - l'article 1384 prévoit notamment que le gardien d'une chose présentant un vice doit réparer le dommage causé à autrui par cette chose ;
  - l'article 1385 prévoit que le propriétaire ou le gardien d'un animal est responsable du dommage que l'animal a causé ;
  - l'article 1386 prévoit que le propriétaire d'un bâtiment doit réparer les dommages causés à autrui par la ruine de celui-ci ;
  - l'article 1386 bis prévoit la possibilité pour un juge de condamner une personne en état de déséquilibre mental à réparer le dommage causé à autrui.
- L'article 1721 (recours des locataires et occupants) détermine la responsabilité du bailleur envers le locataire et, par analogie, du propriétaire envers l'occupant, pour les dommages causés par les vices et défauts de la chose louée.
- Les articles 1732, 1733 et 1735 (responsabilité du locataire) déterminent la responsabilité du locataire envers le bailleur pour les dommages aux biens loués.

  De manière générale, ces articles prévoient que le locataire est considéré comme responsable de ces dommages, sauf s'il peut prouver le contraire.

  Plus particulièrement:
  - l'article 1733 applique ce principe aux dommages causés par l'incendie ;
  - l'article 1735 prévoit que le locataire est responsable envers le bailleur des dommages causés par ses sous-locataires et par les personnes se trouvant chez lui avec son accord.

Collection

Un ensemble d'objets qui sont rassemblés à cause de leur rareté, de leur particularité, de leur valeur esthétique ou de leur valeur documentaire dont l'unité et l'exhaustivité apportent une plus-value à l'ensemble.

Conflit du travail

Toute contestation collective sous quelque forme qu'elle se manifeste dans le cadre des relations du travail, en ce compris la grève et le lock-out tels que définis par la « législation incendie »*.

Construction préfabriquée

Construction fabriquée en usine et assemblée sur chantier.

Construction principale

L'ensemble formé par de la partie de bâtiment* qui sert principalement d'habitation et les annexes contiguës à celle-ci.
Si le bâtiment* n'est pas à usage d'habitation, la construction principale est l'ensemble formé par les parties contiguës du bâtiment ayant la valeur la plus élevée.

Contenu

- Le contenu comprend les biens suivants à l'adresse de risque mentionnée aux conditions particulières:
  - les biens meubles à usage privé, y compris les animaux domestiques, et les biens meubles à usage de bureau ou destinés à l'exercice de votre profession libérale (à l'exception d'une pharmacie), qui vous appartiennent ou qui vous sont confiés ;
  - sauf si les conditions particulières de votre contrat décrivent le bâtiment* comme « garage privé » : les marchandises* et le matériel* destinés à l'exercice de votre profession ailleurs qu'à l'adresse de risque, qui vous appartiennent ou qui vous sont confiés ;
  - les aménagements et embellissements effectués aux frais du locataire ou acquis d'un locataire précédent. Toutefois, si la propriété de ces aménagements et embellissements a été immédiatement transférée au propriétaire et que la responsabilité du locataire est engagée, nous n'indemniserons ce dernier qu'avec l'accord du propriétaire. Si la responsabilité du locataire n'est pas engagée, l'indemnité lui sera versée, sans recours possible du propriétaire contre nous ;
  - si vous êtes locataire et qu'elles ont été installées à vos frais ou acquises d'un locataire précédent :
    - les bornes de recharge pour véhicules électriques et plug-in hybrides intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment* ;
    - les batteries domestiques intégrées aux constructions ou fixées à demeure au sol* et reliées aux installations du bâtiment* ;
  - lorsque vous n'avez assuré que votre contenu, le contenu comprend également :
    - les composantes inhérentes non incorporées du bâtiment*. C'est-à-dire, un élément nécessaire du bâtiment* qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle du bâtiment* ;
    - les accessoires non considérés comme du bâtiment* et mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde du bâtiment*. Dans la mesure où il vous appartient, un bien est l'accessoire du bâtiment* soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde du bâtiment*.
- Le contenu comprend aussi, au-delà du montant assuré pour le contenu si le bâtiment* qui l'abrite sert d'habitation:
  - les valeurs*, à concurrence de 3.065,41 EUR[i] ;
  - les biens à usage privé appartenant à vos hôtes, à l'exclusion des valeurs*, à concurrence de 6.130,83 EUR[i] ;
- Le contenu ne comprend pas:
  - les véhicules automoteurs ayant minimum quatre roues ou une cylindrée de plus de 50 CC ou une puissance nominale continue maximale de plus de 4KW s'il s'agit d'un moteur électrique. Les engins de jardinage, les vélos électriques* et les chaises roulantes motorisées* restent couverts ;
  - les marchandises* et le matériel* suivants, destinés à l'exercice de votre profession ailleurs qu'à l'adresse de risque : les meubles d'époque, les objets d'art et de collection*, les bijoux* et les fourrures ;
  - les biens meubles désignés nommément dans un autre contrat d'assurance pour les mêmes garanties.

i ABEX 906

Débordement ou refoulement d'égouts publics

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

Dispositions régionales en matière de bail d'habitation

- Région wallonne: Décret relatif au bail d'habitation 15 mars 2018 dans lequel notamment:
  - l'article 10 équivaut à l'article 1721 du Code civil* ;
  - l'article 16 équivaut à l'article 1732 du Code civil* ;
  - l'article 17 équivaut à l'article 1733 du Code civil* et instaure une obligation d'assurance incendie pour le locataire ;
  - l'article 18 équivaut à l'article 1735 du Code civil*.
- Région flamande: Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci 9 novembre 2018 dans lequel notamment:
  - l'article 29 équivaut à l'article 1733 du Code civil* et étend la présomption de responsabilité du locataire aussi pour les dégâts causés par l'eau et instaure une obligation d'assurance en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau pour le locataire ainsi que pour le bailleur ;
  - l'article 30 équivaut à l'article 1735 du Code civil* ;
  - l'article 39 équivaut à l'article 1732 du Code civil*.
- Région Bruxelles-Capitale: Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation et renvoyant au Code bruxellois du Logement de 2003.

Dommage corporel

Toute atteinte corporelle subie par une personne physique.

Dommage matériel

Toute détérioration, destruction ou perte d'un bien.

Ne sont pas considérés comme dommages matériels, les dommages subis par des données informatiques ou des logiciels, en particulier toute altération préjudiciable de données informatiques, de logiciels ou de programmes informatiques, résultant d'un effacement, d'une corruption ou d'une déformation de la structure initiale.

Emeute

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.

Explosion

La manifestation subite et violente des forces dues à l'expansion de gaz ou de vapeurs, que ceux-ci aient existé avant cette manifestation ou que leur formation se soit produite en même temps.

Fixé à demeure au sol

Sont fixés à demeure au sol, les biens qui sont destinés à rester dehors pendant toute l'année et qui sont fixés de telle manière qu'ils ne peuvent pas être enlevés sans endommager le sol ou être endommagés eux-mêmes.

Garage privé

Tout garage à usage non-professionnel. Il peut s'agir d'un box de garage individuel mais aussi d'un emplacement de parking.

Gaz

Source d'énergie du type gaz naturel, propane ou butane pour utilisation domestique ou pour chauffer le bâtiment* désigné.

Glissement ou affaissement de terrain

Mouvement d'une masse importante de terrain qui détruit ou endommage des biens, dû en tout ou en partie à un phénomène naturel autre qu'une inondation* ou un tremblement de terre*.

Heurt

Contact bref et violent par un objet, un animal ou une personne.

Implosion

La manifestation subite et violente de forces dues à l'irruption de gaz, de vapeurs ou de liquides dans des appareils et récipients quelconques, y compris les tuyaux et conduits.

Incendie

La destruction de biens par des flammes évoluant hors de leur domaine normal et créant de la sorte un embrasement susceptible de se propager à d'autres biens.

Ne constituent donc pas un incendie :

- la destruction d'objets tombés, jetés ou posés dans ou sur un foyer ;
- les brûlures, notamment aux linges et vêtements ;
- l'excès de chaleur, le rapprochement ou le contact d'une lumière ou d'une source de chaleur, les émanations, les projections ou chutes de combustibles, sans qu'il y ait embrasement.

INCERT

Le label de qualité pour les systèmes d'alarme et de surveillance, développé par les différents acteurs dans le secteur de la protection et de l'assurance. De plus amples informations concernant les conditions de ce label et les produits agréés par celui-ci, sont disponibles sur www.incert.be.

Indice ABEX

Indice des prix de la construction établi tous les six mois par un organisme d'experts indépendants : l'Association Belge des Experts.

Indice des prix à la consommation

Indice fixé mensuellement par le SPF Économie et qui reflète l'évolution des prix de plusieurs services et biens de consommation.

Inondation

- Le débordement de cours d'eau, canaux, lacs, étangs ou mers, suite à des précipitations atmosphériques, le ruissellement d'eau résultant du manque d'absorption du sol à la suite de précipitations atmosphériques, une fonte des neiges ou des glaces, une rupture de digues ou un raz-de-marée, ainsi que les glissements ou affaissements de terrain* qui en résultent.

  Sont considérés comme une seule et même inondation, le débordement initial d'un cours d'eau, canal, lac, étang ou 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, canal, lac, étang ou mer dans ses limites habituelles, ainsi que les périls assurés qui en résultent directement ;
- L'accumulation d'eaux de pluie qui n'ont pu être évacuées du fait de l'intensité exceptionnelle des précipitations. Cette dernière garantie n'est pas acquise si la garantie « Catastrophes naturelles – Bureau de tarification » sont d'application.

Installations hydrauliques

Toutes canalisations, tant extérieures qu'intérieures du bâtiment*, qui amènent, transportent ou évacuent l'eau, quelle que soit son origine, ainsi que, s'ils sont raccordés à ces canalisations, les appareils, les sanitaires, la piscine et le jacuzzi, y compris leur revêtement éventuel.

Législation incendie

La loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples et l'arrêté royal du 24 décembre 1992 portant exécution de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

Marchandises

- Les approvisionnements, matières premières, denrées, produits en cours de fabrication, produits finis, animaux destinés à la vente, emballages, déchets, propres à l'exploitation professionnelle ou aux travaux d'entretien et de réparation ;
- les biens appartenant à la clientèle.

Matériel

Les biens meubles, autres que les marchandises*, à usage professionnel, y compris les machines et le matériel électronique.

Menace

Tout moyen de contrainte morale mettant en danger immédiat le vie ou l'intégrité physique de l'assuré ou d'une personne autorisée à se trouver dans les locaux renfermant les biens assurés.

Mobilier de jardin et de piscine

L'ensemble des tables, chaises, bancs, coussins et parasols destinés à être utilisés dans le jardin ou autour de la piscine.

Mouvements populaires

Manifestations violentes, même non concertées, 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.

Mur rideau

Paroi intégrée au bâtiment* et constituée de vitres, de panneaux transparents ou de miroirs.

Occupation régulière

Occupation toutes les nuits, par un assuré, des locaux renfermant le contenu. Une inoccupation, pendant les douze mois précédant le sinistre*, de cent vingt nuits est toutefois tolérée.

Ordinateur

Ordinateur portable ou non portable, à l'exclusion des smartphones, systèmes GPS, smartwatches, consoles de jeux, lecteurs multimédias, casques de réalité virtuelle, podomètres, robotique, matériel médical, caméras, ...

Par ordinateur portable, on entend un ordinateur techniquement destiné à être déplacé, du type laptop ou tablette.

Par ordinateur non portable, on entend l'ensemble d'un desktop PC, de l'écran, du clavier et de la souris, qui n'est pas destiné à être déplacé.

Plateforme

Un marché digital pour trouver un accord concernant le séjour d'une ou plusieurs nuits (maximum 120 nuits par séjour) :

- soit entre vous et la personne autorisée par vous à séjourner* dans le bâtiment* désigné, gratuitement ou non
- soit entre vous et la personne mettant à disposition tout ou partie d'une résidence où vous séjournez* ou auriez dû séjourner*, gratuitement ou non.

Pollution

Diffusion d'éléments, de substances ou d'agents toxiques, corrosifs ou dégradants (autres que l'action directe d'une flamme, de la chaleur d'un incendie ou du souffle d'une explosion*) causant une altération à des biens se trouvant tant sur le lieu du sinistre* que dans son environnement.

Pression de la neige et de la glace

Pression due à un amoncellement, à la chute ou au glissement de neige ou de glace.

Règle proportionnelle

Réduction de l'indemnité due lors d'un sinistre*, en raison de l'insuffisance des montants assurés. Cette réduction dépend du rapport entre le montant assuré et celui qui aurait dû l'être en l'absence d'utilisation d'un système d'abrogation de la règle proportionnelle.

Résidence de remplacement

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont vous êtes locataire ou occupant pendant la période normale de reconstruction du bâtiment* assuré devenu inhabitable suite à un sinistre* garanti.

Séjourner

Loger une ou plusieurs nuits sur place.

Sinistre

Tout fait ayant causé un dommage pouvant donner lieu à la garantie du contrat.

Tempête

Vents qui atteignent, à la station de l'Institut Royal Météorologique la plus proche, une vitesse de pointe d'au moins 80 km à l'heure, ou qui endommagent, dans les 10 km du bâtiment* désigné, soit des constructions assurables contre ces vents, soit d'autres biens présentant une résistance à ces vents équivalente à celle des biens assurables.

Terrorisme

Action ou menace d'action organisée dans la clandestinité à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel, soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités, soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

Tiers

Toute personne autre que les assurés.

Si le contrat est souscrit par une association de copropriétaires, ceux-ci sont considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres ainsi qu'à l'égard de l'association.

En cas de responsabilité collective des copropriétaires, chacun d'entre eux supporte ses dommages dans la mesure de la part de responsabilité qu'il encourt et, en conséquence, les dommages matériels* causés aux parties communes du bâtiment* ne seront pas indemnisés.

Travaux d'entretien et de réparation

Travaux de conservation du bon état ou de réfection du bâtiment* qui ne modifient pas la structure ou le volume du bâtiment*.

Tremblement de terre

Séisme d'origine naturelle qui

- détruit ou endommage des biens assurables contre ce péril dans un rayon de 10 km du bâtiment* désigné

ou

- qui a été enregistré par les sismographes: pour la garantie « Catastrophes Naturelles – garantie de la compagnie », aucune magnitude minimale sur l'échelle de Richter n'est requise. Pour la garantie « Catastrophes Naturelles – Bureau de tarification », la magnitude enregistrée doit être d'au moins quatre degrés sur l'échelle de Richter.

Le péril tremblement de terre comprend les inondations*, les débordements ou refoulements d'égouts publics*, les glissements ou affaissements de terrain* qui en résultent. 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.

Valeur à neuf

- Pour le bâtiment: le prix de sa reconstruction à neuf, y compris les honoraires de l'architecte et de l'éventuel coordinateur de sécurité ;
- Pour le contenu*: le prix de sa reconstitution ou de son remplacement à neuf. Si le remplacement par un bien neuf identique n'est plus possible, la valeur à neuf est égale au prix d'un bien neuf de performances comparables.

Valeur de remplacement

Le prix d'achat à payer normalement sur le marché national pour un bien identique ou similaire dans le même état.

Valeur du jour

La valeur de bourse, de marché ou de remplacement d'un bien.

Valeur réelle

La valeur à neuf*, sous déduction de la vétusté*.

Valeur vénale

Le prix que vous obtiendriez normalement en mettant le bien en vente sur le marché national.

Valeurs

Les monnaies, lingots de métaux précieux, billets de banque, solde des cartes chargées d'une somme d'argent, timbres-poste et fiscaux, chèques (c'est-à-dire les formules contenant les indications requises par la loi et notamment la mention de la somme à payer et la signature de la personne qui émet le chèque), effets de commerce, obligations et actions, mandats postaux ou autres similaires.

Pour autant qu'ils ne constituent pas des marchandises* : titres-services, chèques-repas et chèques-cadeaux négociables en Belgique, pierres précieuses et perles fines non montées.

La limite de 3.065,41 EUR[i] prévue pour l'assurance des valeurs est applicable même si ces valeurs constituent des objets de collections*.

Vélo électrique

Véhicule d'un des trois types suivants :

- à deux roues ou plus, propulsé à l'aide de pédales ou de manivelles par un ou plusieurs de ses occupants, muni d'un moteur électrique d'appoint dont l'alimentation est réduite progressivement et finalement interrompue lorsque le conducteur arrête de pédaler ;
- e-bike (catégorie L1eA) ;
- speed pedelec (catégorie L1eB).

Vétusté

La dépréciation de la valeur d'un bien en fonction de son âge, de son usage, de la fréquence et de la qualité de son entretien.

Vie privée

La vie privée est le temps écoulé en dehors de la vie professionnelle et consacré à des activités non rémunérées.

Vitrages d'art

Les vitrages fabriqués de façon artisanale, c'est-à-dire, à la main et uniques, en ce qui concerne la forme, la couleur et la décoration.

i ABEX 906

AG Insurance (en abrégé AG) SA - Bd E. Jacqmain 53, 1000 Bruxelles - www.aginsurance.be - info@aginsurance.be - IBAN : BE13 2100 0007 6339 - BIC : GEBABEBB - RPM Bruxelles
TVA BE 0404.494.849 – Entreprise d'assurance belge agréée sous code 0079, sous le contrôle de la Banque nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles

Pack Je construis - Pack Je rénove

Produit d'assurance
proposé par

BNP PARIBAS FORTIS

Conditions générales

SUPPORTER DE VOTRE HABITATION

AG

Édition 25/09/2021

TABLE DES MATIÈRES

CONDITIONS GÉNÉRALES 3

I. ASSURANCE DE CHOSES 4

1. Biens assurés 4
2. Garanties 4
3. Valeur assurée 4
4. Particularités du calcul de l'indemnité 5
5. Exclusions spécifiques à la section 1 5

II. ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ 6

1. Garanties 6
2. Exclusions spécifiques à la section 2 7

III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTIONS 1 ET 2 8

1. Exclusions 8
2. Franchise non indexée 8
3. Obligations du preneur d'assurance 8
4. Recours 8

IV. ASSURANCE ACCIDENTS 9

1. But de l'assurance 9
2. Garantie Frais Médicaux 9
3. Garantie Invalidité Permanente 9
4. Garantie Décès 10
5. Exclusions 10
6. Conditions d'indemnisation 10
7. Etat antérieur 11
8. Contestation d'ordre médical 11
9. Recours contre les tiers 11

V. FAILLITE D'UN ENTREPRENEUR OU D'UN ARCHITECTE 11

Faillite d'un entrepreneur ou d'un architecte 11

VI. FRAIS DE LOGEMENT APRÈS SINISTRE 12

1. Pack Je construis 12
2. Pack Je rénove 12
3. Recours 12

CONDITIONS GÉNÉRALES

Ces conditions générales sont d'application pour le Pack Je construis et le Pack Je rénove. L'intégralité des conditions générales Top Habitation est également d'application sous réserve des dérogations expressément mentionnées dans les conditions particulières ou dans les présentes conditions générales.

Précisions relatives aux termes marqués d'un astérisque :

Période de construction

La période qui débute à la date de l'entrée en vigueur du Pack et qui se termine

- pour le Pack Je construis : le jour du déménagement* ;
- pour le Pack Je rénove : à la fin de l'exécution des travaux contractuels.

Ces dates sont déterminées aux conditions particulières. Cependant, si la date effective du déménagement* (Pack Je construis) ou de la fin des travaux contractuels (Pack Je rénove) se situe dans les 30 jours après la date déterminée aux conditions particulières, les garanties de la période de construction continuent à sortir leurs effets en fonction de cette date effective.

Période de maintenance

Cette période débute à l'expiration de la période de construction* comme déterminée dans les conditions particulières et se termine 6 mois plus tard.

Date du déménagement

Le jour où l'habitation est meublée et habitée.

Aide bénévole

La personne qui, dans le cadre de sa vie privée, exécute gratuitement des travaux.

Travaux de finition

Tous les travaux excepté

- les travaux qui sont susceptibles de mettre en péril la stabilité du bâtiment ou des bâtiments avoisinants,
- les travaux de démolition, de construction, de fermeture, de couverture, d'obturation ou de réalisation des travaux d'étanchéité des biens assurés (comme maçonner, poser la couverture du toit, rejointoyer, placer les fenêtres et les portes extérieures).

Dommages immatériels

Tout préjudice pécuniaire qui résulte de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit ou à la jouissance d'un bien et, notamment, les pertes d'exploitation, de marché, de clientèle, de renommée commerciale, de profits, le chômage mobilier ou immobilier, l'arrêt de production et autres préjudices similaires.

Visiteur autorisé

La personne qui a l'autorisation du maître de l'ouvrage de pénétrer sur le chantier.

Faillite

Situation d'insolvabilité financière, prononcée par les instances judiciaires compétentes.

I. ASSURANCE DE CHOSES

Sont considérés comme assurés dans le cadre de cette section : le preneur d'assurance, le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles*. Les garanties décrites à l'article 2.1.1 doivent être considérées comme une assurance pour compte de l'entrepreneur ou du sous-traitant.

1. Biens assurés

1.1. En cas de construction ou de transformation ou d'extension (Pack Je construis et Pack Je rénove) :

les biens, objets des marchés et des travaux de finition*, à ériger à titre définitif, c'est-à-dire les ouvrages et les matériaux et éléments de construction destinés à y être incorporés ainsi que leurs équipements (appareils et installations).

1.2. En cas de transformation ou d'extension (Pack Je rénove) :

les constructions existantes assurées dans le contrat de base, pour autant qu'un état des lieux préalable aux travaux ait été établi contradictoirement.

2. Garanties

2.1. Pendant la période de construction*

Pour autant qu'ils soient survenus sur le chantier et constatés pendant cette période, nous garantissons la réparation pécuniaire :

2.1.1. de tous dégâts et vol affectant les biens assurés visés au 1.1. ;

2.1.2. des seuls dégâts résultant de l'exécution des travaux assurés et affectant les biens assurés visés au 1.2. ainsi que leur contenu. En ce qui concerne les dégâts causés par le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles* aux biens mentionnés aux points 1.1. et 1.2., la couverture est uniquement acquise pour les dégâts causés pendant l'exécution des travaux de finition*.

2.2. Pendant la période de maintenance*

Pour autant qu'ils soient constatés pendant cette période, nous garantissons la réparation pécuniaire des dégâts affectant les biens assurés érigés à titre définitif dus à un fait générateur survenu sur le chantier pendant la période de construction* ou pendant la période de maintenance*. Pour celle-ci, ne sont pris en considération que les travaux auxquels les participants à l'édification des ouvrages assurés sont tenus après la réception provisoire en vertu de leur contrat d'entreprise, pour autant que ces dégâts soient le fait de ladite exécution.

Les dégâts causés par le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles* pendant l'exécution des travaux de finition* sont également couverts.

3. Valeur assurée

3.1. Pour les biens à ériger à titre définitif (Pack Je construis et Pack Je rénove), la valeur assurée doit correspondre au montant total des contrats d'entreprise au jour de la prise d'effet du Pack souscrit et de la valeur des travaux de finition* exécutés par le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles*, sans préjudice des augmentations de la valeur des biens assurés, majoré des honoraires des architectes, coordinateurs de sécurité, ingénieurs-conseils, bureaux d'études ainsi que des taxes, y compris éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée dans la mesure où elle n'est pas récupérable par le maître de l'ouvrage. Pour le Pack Je rénove, la valeur assurée doit tomber dans la tranche assurée mentionnée aux conditions particulières. L'indemnité maximale en cas de sinistre aux biens à ériger à titre définitif s'élève au maximum de cette tranche assurée. Si cette tranche assurée s'avère insuffisante, la règle proportionnelle de la prime est appliquée.

Pour le Pack Je construis, il peut aussi être fait usage d'un système d'abrogation de la règle proportionnelle pour déterminer la valeur assurée du bâtiment à construire. En cas d'utilisation incorrecte de ce système, les règles telles que déterminées dans les conditions générales Top Habitation sont d'application.

Si la valeur assurée est au moins égale à 184.529,78 EUR (ABEX 878), la règle proportionnelle des montants n'est pas d'application.

3.2. Pour les constructions existantes (Pack Je rénove), nous intervenons jusqu'à concurrence du montant maximum de la tranche dans laquelle se trouve la valeur assurée, sans application de la règle proportionnelle.

4. Particularités du calcul de l'indemnité

4.1. L'indemnité à payer au preneur d'assurance est déterminée en prenant en considération les frais à engager pour remplacer le bien perdu ou pour remettre le bien endommagé dans son état antérieur au sinistre, en tenant compte de la valeur assurée.

4.2. Ne sont pas couverts en cas de sinistre :

4.2.1. les frais engagés à l'occasion d'une réparation ou d'une reconstruction pour effectuer des révisions ou corrections ou appor ter des modifications ou perfectionnements de quelque nature que ce soit ;

4.2.2. les frais supplémentaires résultant de travaux accélérés par rapport à ceux qui ont été pris en considération dans le calcul de la valeur assurée, tels que transport accéléré, heures supplémentaires, travail de nuit, etc ;

4.2.3. les frais exposés pour la recherche des dommages ;

4.2.4. les frais engagés pour mettre les biens assurés en conformité avec les spécifications contractuelles ou les exigences d'un organisme de contrôle ainsi que tous frais d'entretien et de maintenance.

4.3. A l'exception de ce qui est prévu dans la section 6 "Frais de logement après sinistre", les garanties complémentaires prévues par les conditions générales Top Habitation sont limitées pour la présente section :

- aux frais de sauvetage ;
- aux frais de déblais et de démolition des biens assurés sinistrés, nécessaires à leur reconstruction ou à leur reconstitution. Les frais de déblais et de démolition sont limités à 10% des capitaux assurés par le Pack souscrit et incluent les frais de transport, de décontamination et de traitement de ces déblais ;
- aux frais d'expertise, selon les modalités décrites dans les conditions générales Top Habitation, pour l'estimation des dégâts causés pendant l'exécution des travaux de finition* par le maître d'ouvrage et ses aides bénévoles*.

5. Exclusions spécifiques à la section 1

Sont exclus :

5.1. les pertes ou dommages résultant d'une erreur, d'un défaut ou d'une omission dans la conception, les calculs ou les plans ainsi que du vice propre des matériaux, s'il n'y a aucun dégât accidentel consécutif ; En ce qui concerne les travaux de finition* qui ne sont pas réalisés par un entrepreneur enregistré ou sous la supervision d'un architecte, seuls les dommages accidentels atteignant consécutivement les autres biens assurés ou parties des travaux assurés sont couverts.

5.2. les pertes ou dommages causés par disparition ou par manquant découverts lors de l'établissement d'un inventaire périodique ;

5.3. les pertes ou dommages survenant par le fait du maintien ou de la remise en service d'un bien endommagé avant réparation définitive ou avant que le fonctionnement régulier ne soit rétabli ;

5.4. la panne, le dérangement mécanique ou électrique ;

5.5. l'usure, la fatigue des matériaux, la détérioration progressive, le manque d'emploi et la vétusté ;

5.6. les pertes ou dommages immatériels*.

II. ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ

1. Garanties

1.1. Nous garantissons pendant la période de construction

- au preneur d'assurance, au maître de l'ouvrage, aux aides bénévoles* et à tous les autres participants à la construction des travaux assurés (entrepreneurs, architectes,...), à concurrence d'un maximum de 3.500.000 EUR (non indexés) par évènement ou série d'évènements imputables au même fait générateur, la réparation pécuniaire à laquelle ils pourraient être tenus en vertu des articles 1382 à 1386 du Code civil en raison des dommages causés à des tiers et imputables à l'exécution des travaux assurés sur le chantier. Cette garantie s'applique aux dommages corporels et matériels et aux conséquences directes des dommages matériels. En ce qui concerne les dommages causés pendant les travaux qu'ils exécutent eux-mêmes, la garantie pour le maître de l'ouvrage et pour ses aides bénévoles* est uniquement acquise pour les travaux de finition* ;
- au maître de l'ouvrage, à concurrence d'un maximum de 3.500.000 EUR (non indexés), par évènement ou série d'évènements imputables au même fait générateur, la réparation pécuniaire des dommages causés à des tiers imputés à l'usage de son droit de propriété et résultant de l'exécution des travaux assurés (la combinaison des articles 3.50 et 3.101 du Code civil). Cette garantie s'applique aux dommages corporels, aux dommages matériels occasionnés aux constructions appartenant à des tiers ainsi qu'aux conséquences directes des dommages subis par ces constructions. En ce qui concerne les dommages causés pendant les travaux que le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles* exécutent eux-mêmes, la garantie pour le maître de l'ouvrage est uniquement acquise pour les travaux de finition*.

1.2. L'indemnité maximale dans le cadre de cette section est de 3.500.000 EUR (non indexés), par évènement ou série d'évènements imputables au même fait générateur.

1.3. La couverture qui est acquise pour le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles* pendant l'exécution des travaux de finition*, comme décrite ci-dessus, est étendue à la période de maintenance*.

1.4. Les garanties complémentaires prévues par les conditions générales Top Habitation sont limitées pour la présente section aux frais de sauvetage.

1.5. Notion de tiers - Responsabilité croisée

1.5.1. On entend par tiers toute personne autre que :

- le maître de l'ouvrage ;
- les aides bénévoles* ;
- les participants aux travaux assurés ;
- les associés, administrateurs, gérants, commissaires, mandataires et préposés des assurés, lorsqu'ils agissent dans l'exercice de leurs fonctions ;
- le conjoint et, pour autant qu'ils habitent sous son toit et soient entretenus de ses deniers, les parents et alliés lorsque la responsabilité personnelle de cet assuré est engagée à quelque titre que ce soit.

1.5.2. Toutefois, chaque personne physique ou morale mentionnée comme assurée est un tiers pour ce qui concerne les dommages causés par le maître de l'ouvrage ou ses aides bénévoles* de telle sorte que la responsabilité du maître d'ouvrage et ses aides bénévoles est garantie dans le cadre de l'article 1.1. pour les dommages causés aux autres assurés.

Nous ne garantissons cependant pas :

- les dommages corporels ainsi que les maladies professionnelles subis par les assurés et leurs préposés dans l'exercice de leur fonction ou résultant de l'exercice de leur fonction ;
- les dommages immatériels* subis par le maître de l'ouvrage et ses aides bénévoles* ;
- les dommages survenus aux biens assurés dans le cadre de la section 1 de ce Pack, même si la garantie fait l'objet d'une exclusion ou d'une franchise ;
- les conséquences de tout arrêt ou retard dans l'exécution des travaux assurés ;

– les dommages aux ouvrages ou équipements, provisoires ou définitifs faisant l'objet de marchés passés par ou avec le preneur d'assurance ou faisant l'objet de travaux de finition*, et dont le montant n'a pas été compris dans la valeur assurée.

2. Exclusions spécifiques à la section 2

Sont exclus les dommages :

2.1. immatériels* consécutifs à tous dommages aux canalisations et câbles ;

2.2. résultant de l'utilisation de véhicules automoteurs. Toutefois, cette exclusion ne s'applique pas aux véhicules non immatriculés, aux engins de chantier et aux outils de travail ;

2.3. résultant de l'utilisation de moyens de locomotion aériens, maritimes, fluviaux ou de tout engin flottant ;

2.4. causés par un assuré aux biens dont il est locataire, occupant, gardien ou détenteur ainsi qu'à ceux auxquels il travaille directement ;

2.5. aux biens avoisinants, sauf s'ils ont fait l'objet d'un état des lieux établi contradictoirement avant les travaux et d'un procès-verbal de récolement du même état des lieux à l'achèvement des travaux ;

2.6. résultant de l'usage d'explosifs.

III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTIONS 1 ET 2

1. Exclusions

Sont exclus tous dommages :

1.1. décrits dans les exclusions générales des conditions générales Top Habitation, à l'exception des catastrophes naturelles. Les dommages causés par une inondation ou un débordement ou refoulement d'égouts publics restent toutefois exclus si le bâtiment en construction ou existant a été construit plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où le bâtiment est situé comme zone à risque. Cette exclusion est applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement de la zone à risque ;

1.2. résultant de l'abandon partiel ou total du chantier ;

1.3. dus au non respect :
- des dispositions légales, administratives ou contractuelles,
- des normes techniques ou professionnelles en vigueur,
- des règlements de sécurité relatifs à l'activité des participants aux travaux de construction,
- de la réglementation de la protection de l'environnement,
- des mesures de prévention et de protection contre le feu ;

1.4. résultant de pollution non accidentelle ;

1.5. se rattachant à une décision judiciaire ou administrative ou d'une autorité de droit ou de fait quelconque ;

1.6. aux biens objets du marché et se rattachant à un conflit du travail ou à tout acte de violence d'inspiration collective accompagné ou non de rébellion contre l'autorité, en ce compris les attentats ainsi que les actes d'inspiration collective de vandalisme ou de malveillance, ainsi que tout acte de terrorisme par lequel un bien est endommagé, détruit ou pollué y compris en ayant recours à des moyens nucléaires, biologiques, chimiques ou radioactifs ;

1.7. résultant directement ou indirectement de la présence ou de la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante ;

1.8. s'il n'existe aucun contrat d'entreprise à la base des travaux qui font l'objet de cette garantie.

2. Franchise non indexée

La franchise prévue par les conditions générales Top Habitation est modifiée et est portée à 625 EUR (non indexés) excepté pour :
- les sinistres qui seraient couverts suivant les conditions générales Top Habitation ;
- les sinistres qui seraient couverts suivant les conditions générales RC Vie privée ;

La franchise de la Top Habitation ou de la RC Vie privée sont respectivement applicables à ces sinistres.

3. Obligations du preneur d'assurance

Le preneur d'assurance doit permettre à nos délégués d'avoir à tout moment accès au chantier ; nous nous réservons le droit de résilier tout ou partie du contrat en cas de non-respect de cette obligation.

4. Recours

Nous nous réservons le droit de récupérer les indemnités versées, auprès des personnes physiques ou morales responsables du sinistre, excepté auprès du preneur d'assurance, du maître de l'ouvrage, des aides bénévoles* et des personnes qui bénéficient d'un abandon de recours en vertu des conditions générales Top Habitation.

IV. ASSURANCE ACCIDENTS

1. But de l'assurance

La couverture "Accidents" garantit aux assurés le paiement des indemnités stipulées ci-après en cas d'accident survenu, durant leur vie privée, pendant :

- l'exécution des travaux de finition* ;
- une visite du chantier ;
- le déménagement de ou vers l'habitation qui fait l'objet de ce Pack ;

si cet accident est en relation causale avec l'événement assuré. La couverture est acquise pour les accidents survenus aussi bien pendant la période de construction* que pendant la période de maintenance*. Dans le cadre de cette garantie, on entend par "assuré" :

- le maître de l'ouvrage ;
- les aides bénévoles* ;
- les visiteurs autorisés* et les membres de la famille du maître de l'ouvrage, pour ce qui concerne les accidents survenus pendant une visite au chantier dans le cadre de leur vie privée.

Ces assurés sont désignés par "Vous" dans cette section.

Un accident est un événement soudain qui produit une lésion corporelle et dont la cause ou l'une des causes est extérieure à l'organisme de la victime.

La vie privée est le temps qui s'écoule hors de la vie professionnelle et qui est consacré à des activités non rémunérées.

2. Garantie Frais Médicaux

Nous remboursons les frais de traitements médicalement nécessaires, prestés ou prescrits par un médecin légalement autorisé à pratiquer. Les frais d'hospitalisation et de chirurgie esthétique sont également remboursés. Ces frais sont pris en charge, soit jusqu'à la guérison, soit jusqu'à la consolidation si vous avez subi une invalidité permanente par suite de l'accident. Vous avez droit au remboursement des frais de réparation ou de remplacement des appareils de prothèse ou d'orthopédie existants auxquels l'accident a causé des dégâts, même si l'accident n'a pas causé de lésions corporelles. Vous avez également droit une seule fois au remboursement du prix d'achat des nouveaux appareils de prothèse ou d'orthopédie qui sont médicalement nécessaires. Le remboursement est toutefois limité au montant défini par les directives du Fonds des accidents du Travail ou, à défaut, par le tarif prévu par l'assurance maladie- invalidité. Vos frais de déplacement pour des raisons médicales sont remboursés à concurrence de 0,17 EUR par km pour autant que la distance soit supérieure à 5 km.

Notre intervention a lieu sur présentation du relevé des dates et du nombre de kilomètres parcourus ; elle est limitée à 620,00 EUR. Ces montants ne sont pas indexés.

Si vous pouvez bénéficier, pour l'accident, de remboursements de la part de la Sécurité Sociale, notre intervention sera limitée à la différence entre les frais encourus et lesdits remboursements. Si, pour une raison ou une autre, vous ne recevez pas ou n'avez pas droit aux remboursements de la mutuelle, nous tiendrons compte d'une intervention fictive égale à l'intervention prévue par la législation belge. Les frais médicaux restant à votre charge après intervention de la sécurité sociale sont remboursés après déduction de la franchise indexée prévue par les conditions générales Top Habitation et ce, par accident et par victime. Ils sont pris en charge sur présentation des pièces justificatives. Notre intervention, y compris les frais de déplacement, est limitée, par accident et par victime, à un maximum de 7.365,77 EUR (ABEX 878).

3. Garantie Invalidité Permanente

Le capital assuré pour la garantie Invalidité Permanente est de 73.657,71 EUR (ABEX 878). Nous payons lors de la consolidation des lésions, une indemnité proportionnelle au degré d'invalidité physiologique, calculée sur la base :

- du capital assuré, pour la part du degré d'invalidité ne dépassant pas 50% ;
- du double du capital assuré, pour la part du degré d'invalidité supérieure à 50% mais n'excédant pas les 100%.

L'invalidité permanente sera prise intégralement à notre charge, pour autant qu'elle soit supérieure ou égale à 5%.
Le degré d'invalidité permanente est défini lorsque l'état de l'assuré peut être considéré comme définitif.

Il est fixé conformément aux dispositions du Barème Officiel Belge des Invalidités en fonction des séquelles observées, compte non tenu de votre profession ou de vos occupations.

En cas de contestation d'ordre médical au sujet du degré d'invalidité permanente, nous payons à votre demande, une provision sur base du degré d'invalidité permanente que nous proposons.

Le capital restant vous sera payé dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'accord définitif écrit entre vous et nous ou de la date à laquelle la décision judiciaire fixant définitivement le degré d'invalidité permanente est coulée en force de chose jugée.

4. Garantie Décès

Lorsque le décès est la conséquence directe de l'accident ou résulte d'une cause secondaire que l'accident aurait aggravée et telle que sans cette aggravation, le décès ne se serait pas produit, nous payons un capital de 18.414,42 EUR (ABEX 878).

Le capital est versé à votre conjoint -à condition qu'il ne soit ni divorcé, ni séparé de corps, ni séparé de fait- ou à votre partenaire cohabitant, à défaut, à vos enfants en parts égales, à défaut, à vos héritiers légaux selon leurs droits respectifs dans la succession, à l'exception de l'État.

Le capital est payé dans un délai de 30 jours à compter du jour de la déclaration du décès ou de la réception par nous des pièces justificatives demandées. La prestation est limitée au remboursement des frais funéraires en cas de décès d'un enfant âgé de moins de 5 ans.

5. Exclusions

La garantie n'est jamais acquise dans les cas énoncés ci-après, sauf s'il est démontré qu'il n'existe aucune relation causale entre l'accident et ces circonstances :

- l'accident est survenu alors que vous vous trouviez en état d'ivresse ou état analogue causé par l'utilisation de produits ou substances autres que des boissons alcoolisées ;
- l'accident est survenu alors que vous vous trouviez en état de déséquilibre mental. En outre, la garantie ne s'applique pas si l'accident :
- est dû à tout acte de violence, sauf si vous apportez la preuve que vous n'avez pas pris une part active aux événements concernés et que vous avez pris toutes les précautions raisonnables pour prévenir l'accident et les dommages qui en résultent ;
- résulte d'un fait intentionnel de votre part ou du bénéficiaire ;
- est survenu à l'occasion de paris, de défis ou d'actes notoirement téméraires, sauf si vous avez accompli ces actes pour la sauvegarde de personnes, biens ou intérêts. Un acte notoirement téméraire est un acte volontaire ou une négligence exposant son auteur à un danger dont il aurait dû avoir conscience.

6. Conditions d'indemnisation

Dans les 10 jours suivant l'accident, il y a lieu de nous adresser un certificat de premier constat de votre médecin traitant. Les certificats médicaux relatifs à l'accident, au traitement, à votre état actuel ou antérieur, de même que tous autres renseignements demandés par nous, doivent nous être fournis dans les 10 jours.

Vous devez nous fournir tous les renseignements nous permettant d'établir le droit aux indemnités. A cet effet, vous vous engagez à demander à vos médecins traitants et à les faire communiquer au plus tôt à notre médecin-conseil toutes les informations concernant votre état de santé.

Nous nous réservons le droit de vérifier les déclarations qui nous sont faites et les réponses fournies à nos demandes de renseignements. Notre médecin-conseil peut vous demander de passer un examen médical auprès d'un médecin qu'il désigne. Les frais de cet examen sont à notre charge.

7. Etat antérieur

Les indemnités que nous vous devons sont déterminées exclusivement d'après les conséquences directes du sinistre. Lorsque la lésion résultant de l'accident a atteint un organe, un membre ou une fonction déjà limités, nous indemnisons la perte fonctionnelle, tenant compte de la déduction pour l'invalidité préexistante.

8. Contestation d'ordre médical

En cas de désaccord au sujet d'un traitement médical, de la consolidation, de l'origine ou du degré de l'invalidité permanente ou de la cause du décès, les parties s'en remettront à l'avis conforme de deux médecins, l'un désigné par vous, l'autre par nous.

En cas de divergence d'opinion, un troisième expert, dont la voix sera prépondérante, sera choisi par les deux experts ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de votre domicile, à la requête de la partie la plus diligente. Chaque partie paie les honoraires de son médecin. Ceux du troisième expert, ainsi que les frais des examens médicaux complémentaires, sont payés par les deux parties, chacune pour la moitié.

9. Recours contre les tiers

Nous sommes subrogés dans vos droits et actions et ceux du bénéficiaire contre les tiers responsables du dommage à concurrence de nos débours pour les frais médicaux. Sauf en cas de malveillance, nous n'avons aucun recours contre le maître d'ouvrage, ses aides bénévoles, vos descendants, vos ascendants, votre conjoint, vos (beaux-)frères, vos(belles-) sœurs et alliés en ligne directe, ni contre les personnes vivant à votre foyer, vos hôtes et les membres de votre personnel domestique. Toutefois nous pouvons exercer un recours contre ces personnes dans la mesure où leur responsabilité est effectivement garantie par un contrat d'assurance.

V. FAILLITE D'UN ENTREPRENEUR OU D'UN ARCHITECTE

Faillite d'un entrepreneur ou d'un architecte

Pendant la période de construction*, nous couvrons le maître de l'ouvrage et le preneur d'assurance contre l'augmentation du coût des travaux engendrée par la faillite* d'un entrepreneur, d'un sous-traitant ou d'un architecte. L'indemnisation sera déterminée sur base de l'augmentation des coûts des travaux restant encore à exécuter qui ont été paralysés suite à la faillite*.

L'indemnisation est limitée à 10% du coût total des travaux restant encore à exécuter par le failli (selon le contrat d'entreprise initial), avec un maximum de 3.682,88 EUR (ABEX 878).

VI. FRAIS DE LOGEMENT APRÈS SINISTRE

Sont considérés comme assurés dans le cadre de cette section : le maître de l'ouvrage et le preneur d'assurance.

1. Pack Je construis

Si, à la suite d'un sinistre couvert dans ce Pack, survenu dans les trois mois précédant la date prévue du déménagement*, l'habitation couverte dans le Pack ne peut pas être habitée à la date prévue initialement, nous indemnisons les frais de logement et les frais de conservation des biens meubles pendant maximum 3 mois à partir de la date initialement prévue pour le déménagement*.

2. Pack Je rénove

Si l'habitation couverte par ce Pack n'est pas habitée pendant la période des travaux, est acquise la couverture des frais de logement et de conservation des biens meubles décrite ci-dessus dans le Pack Je construis.

Si l'habitation couverte par ce Pack reste habitée pendant les travaux, le chômage immobilier et les frais de logement comme décrits dans les conditions générales Top Habitation sont acquis pour les sinistres couverts par ce Pack survenus dans les trois mois précédant la fin prévue des travaux contractuels.

L'intervention est limitée à maximum trois mois.

3. Recours

Nous nous réservons le droit de récupérer les indemnités versées, auprès des personnes physiques ou morales responsables du sinistre, excepté auprès du preneur d'assurance, du maître de l'ouvrage, des aides bénévoles* et des personnes qui bénéficient d'un abandon de recours en vertu des conditions générales Top Habitation.

AG Insurance (en abrégé AG) SA - Bd E. Jacqmain 53, 1000 Bruxelles - www.aginsurance.be - info@aginsurance.be - IBAN : BE13 2100 0007 6339 - BIC : GEBABEBB - RPM Bruxelles
TVA BE 0404.494.849 – Entreprise d'assurance belge agréée sous code 0079, sous le contrôle de la Banque nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles

Pack Bailleur

Produit d'assurance proposé par

BNP PARIBAS FORTIS

Conditions générales

SUPPORTER DE VOTRE HABITATION

Édition 01/08/2016

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 4

GARANTIES ASSURÉES 5

1. **Protection juridique Bailleur** 5
   - 1.1. restations assurées 5
     - 1.1.1. Volet Aide juridique 5
     - 1.1.2. Volet Protection juridique 5
   - 1.2. Dispositions propres au volet Aide juridique 6
     - 1.2.1. Limite d'intervention* 6
     - 1.2.2. Seuil d'intervention* et provision* 6
     - 1.2.3. Délai d'attente* 6
   - 1.3. Dispositions propres au volet Protection juridique 6
     - 1.3.1. Limite d'intervention* 6
     - 1.3.2. Seuil d'intervention* et provision* 7
     - 1.3.3. Délai d'attente* 7
   - 1.4. Exclusions spécifiques à la garantie « Protection juridique Bailleur » 7
2. **Assurance Loyers impayés** 8
   - 2.1. Objet de la garantie 8
   - 2.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Loyers impayés » 8
   - 2.3. Règlement de sinistre* 8
     - 2.3.1. Limite d'intervention* 8
     - 2.3.2. Seuil d'intervention* 8
     - 2.3.3. Délai d'attente* 8
     - 2.3.4. Indemnisation 8
3. **Assurance Dégâts locatifs** 9
   - 3.1. Objet de la garantie 9
   - 3.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Dégâts locatifs » 10
   - 3.3. Règlement de sinistre* 10
     - 3.3.1. Limite d'intervention* 10
     - 3.3.2. Seuil d'intervention* 10
     - 3.3.3. Délai d'attente* 10
     - 3.3.4. Evaluation des dégâts locatifs 10
     - 3.3.5. Indemnisation 10

4. Forfait relocation 11
4.1. Objet de la garantie 11
4.2. Quels sont les événements assurés ? 11
4.3. Règlement de sinistre* 11
4.3.1. Indemnisation 11
4.3.2. Délai d'attente* 11
4.3.3. Délai de paiement 12
5. Property Assist 12
5.1. Définition 12
5.2. Objet du service 12
5.3. Prestations assurées 13
5.4. Prise d'effet de la garantie 13

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 14
1. Les obligations du preneur d'assurance lors de la souscription du contrat 14
2. Les obligations du preneur d'assurance en cours du contrat 14
2.1. Aggravation de risque 14
2.2. Diminution du risque 15
3. Obligations de l'assuré en cas de sinistre* 15
3.1. Obligation de prévention 15
3.2. La déclaration 15
3.3. La transmission d'information 15
3.4. Sanctions 16
3.5. Indemnités de procédure et frais 16
4. A partir de quel moment l'assureur couvre-t-il le risque ? 16
5. Quelle est la durée du contrat ? 16
6. Quand le preneur d'assurance doit-il payer la prime ? 16
7. Comment mettre fin au contrat ? 17
8. Résiliation après sinistre* 17
9. Que se passe-t-il en cas de modification du tarif 17
10. Que se passe-t-il en cas de décès du preneur d'assurance ? 17
11. Domicile 17
12. Droit de subrogation 18

LEXIQUE 19

PRÉAMBULE

Le but du Pack Bailleur est d'offrir à l'assuré une aide juridique en cas de litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail* et une couverture contre les risques de perte financière définis en conditions générales auxquels l'assuré peut être confronté dans le cadre de ce même contrat de bail*. Le Pack Bailleur n'est pas une extension des garanties existantes de l'assurance incendie Top Habitation ; seules les présentes conditions générales sont d'application dans le cadre du Pack Bailleur.

« **Vous / l'assuré** » désigne :

le preneur d'assurance, c'est-à-dire la personne qui a souscrit le contrat, il doit s'agir du propriétaire et bailleur* du bien immobilier loué*.

« **Nous / l'assureur** » désigne :

AG SA, entreprise inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro 0404.494.849 établie à 1000 Bruxelles, Bd. E. Jacqmain 53 agréée sous le numéro 0079.

La gestion des dossiers relatifs aux garanties assurées dans le Pack Bailleur, à l'exception du service « Property Assist », est confiée à notre service spécialisé et distinct appelé "Providis".

« **Le contrat** » désigne :

le contrat d'assurance visé dans les présentes conditions générales, désigné sous le nom commercial de « Pack Bailleur ». Votre contrat se compose de deux parties :

- les conditions générales décrivent nos engagements réciproques et le contenu des garanties et des exclusions, et
- les conditions particulières mentionnent les données qui vous sont personnelles et la garantie que vous avez souscrite.

Elles complètent les conditions générales et les annulent dans la mesure où elles leur seraient contraires.

Comment consulter votre contrat ?

La table des matières vous donne une vue d'ensemble des conditions générales de votre contrat.Le lexique précise la portée exacte des mots marqués d'un astérisque (*).

Que faire si vous êtes victime d'un sinistre* ?

Pour vérifier qu'il s'agit d'un sinistre* assuré, consultez les conditions particulières de votre contrat et la garantie concernée dans les conditions générales. Les mesures à prendre sont détaillées dans le point « obligations de l'assuré en cas de sinistre* » des présentes conditions générales.

Où pouvez-vous vous renseigner ?

Si vous avez des questions ou des problèmes relatifs à ces conditions générales ou à un sinistre*, vous pouvez toujours vous adresser à votre intermédiaire d'assurances ou à nos services.

N'hésitez pas à les consulter, ils mettront tout en oeuvre pour vous servir au mieux.

Sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez adresser votre plainte par écrit :

AG SA
Service Gestion des Plaintes
Boulevard Emile Jacqmain 53 1000 Bruxelles
E-mail : customercomplaints@aginsurance.be

Si la solution proposée par la compagnie ne vous donne pas satisfaction, sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez soumettre le litige à :

Ombudsman des Assurances
Square de Meeûs 35
1000 Bruxelles
E-mail : info@ombudsman.as

Législation applicable

La loi belge s'applique au présent contrat qui est notamment régi par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances qui spécifie, entre autres, que le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans (articles 88 et 89).

GARANTIES ASSURÉES

1. Protection juridique Bailleur

1.1. restations assurées

1.1.1. Volet Aide juridique

En cas de litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail* du bien immobilier loué*, nous informons l'assuré sur ses droits et obligations et lui fournissons les renseignements juridiques utiles pour la sauvegarde de ses intérêts dans le cadre de ce litige.

1.1.2. Volet Protection juridique

a) Objet de la garantie

Nous prenons en charge la défense des intérêts de l'assuré, dans une procédure amiable ou judiciaire, en cas de litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail* du bien immobilier loué* et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et dans les conditions particulières applicables à la présente garantie.

En cas de procédure en conciliation ou de procédure judiciaire, seuls les litiges tombant sous la compétence d'autorités judiciaires belges et pour lesquels le droit civil belge est d'application peuvent donner lieu à une intervention de la garantie « Protection juridique Bailleur ».

b) Procédure amiable

La recherche d'une solution à l'amiable sera toujours privilégiée.

Nous nous engageons à faire valoir les droits de l'assuré à l'amiable et, si nécessaire, par une procédure en conciliation en lui fournissant des services appropriés et en prenant en charge les frais qui en résultent.

Nous conseillons et aidons l'assuré en vue de réunir tous les éléments de preuve nécessaires à la constitution d'un dossier afin d'obtenir auprès de la partie adverse une solution négociée au mieux des intérêts de l'assuré.

En cas de procédure en conciliation, l'assuré a le choix de s'y présenter personnellement sans l'assistance d'un avocat ou avec l'assistance d'un avocat désigné par l'assureur.

Nous n'acceptons aucune proposition sans l'accord de l'assuré.

c) Procédure judiciaire

1) Étendue de la garantie

En l'absence d'une solution à l'amiable, nous prenons en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts civils de l'assuré en cas de procédure judiciaire introduite par l'assuré contre le locataire* dans le cadre d'un litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail*.

Nous prenons également en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts civils de l'assuré en cas de procédure judiciaire introduite par le locataire* contre l'assuré dans le cadre d'un litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail*.

2) Prise en charge des coûts

Dans la mesure de la limite d'intervention*, nous prenons en charge le paiement des frais et honoraires engagés avec notre accord préalable relatifs :

- aux expertises et enquêtes ;
- à l'intervention d'un avocat ;
- à l'intervention d'un huissier ;
- à une procédure en justice (en ce compris l'indemnité de procédure que l'assuré pourrait être condamné à payer) ;
- à l'expulsion d'un locataire* sur décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée.

Restent à charge de l'assuré :

- les frais et honoraires engagés par l'assuré avant qu'il n'ait demandé notre intervention sauf urgence justifiée ;
- les amendes, les décimes additionnels et les transactions avec le Ministère Public ;
- les montants que l'assuré serait condamné à payer en montant principal et accessoire ou toute autre dépense résultant de la décision définitive ayant acquis force de chose jugée rendue par l'autorité judiciaire compétente.

3) Comment protégeons-nous les intérêts de l'assuré ?

- Libre choix de l'avocat

  Lorsqu'il faut recourir à une procédure judiciaire ou chaque fois que surgit un conflit d'intérêts entre l'assuré et l'assureur, l'assuré a la liberté de choisir un avocat ou toute autre personne ayant les qualifications requises par la loi applicable à la procédure pour défendre, représenter ou servir ses intérêts.

  Nous prenons en charge les frais et honoraires qui découlent de l'intervention d'un seul avocat ou expert à moins que l'assuré n'ait été obligé de prendre un autre avocat ou expert pour des raisons indépendantes de sa volonté.

  Lorsque la désignation d'un expert ou d'un contre-expert se justifie, l'assuré pourra le choisir librement.

  Toutefois, l'assuré supportera lui-même les frais et honoraires supplémentaires qui résulteraient du choix d'un expert exerçant à l'étranger.

- Clause d'objectivité

  En cas de divergence d'opinion entre l'assuré et l'assureur quant à l'attitude à adopter pour régler le sinistre*, l'assuré pourra, sans préjudice de la possibilité d'engager une procédure judiciaire, demander une consultation écrite à l'avocat qui s'occupe de l'affaire ou à un avocat de son choix, conformément aux dispositions du point 3.1.

  Ce droit sera rappelé dans la notification que nous adresserons à l'assuré pour confirmer notre position ou marquer notre refus de suivre le point de vue de l'assuré.

  Si cet avocat confirme la thèse de l'assuré, nous prendrons en charge, quelle que soit l'issue de la procédure, les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

  Si cet avocat confirme notre thèse, nous cesserons notre intervention après avoir remboursé la moitié des frais et honoraires de la consultation. Si, dans cette hypothèse, l'assuré entame à ses frais la procédure et obtient un meilleur résultat que ce qu'il aurait obtenu en acceptant notre point de vue et celui de l'avocat, alors dans ce cas, nous prendrons en charge les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

- Direction du procès

  L'assuré, assisté par l'avocat saisi, assure la direction du procès en concertation avec nous. Nous devons être tenus informés au préalable des mesures envisagées et être avisés régulièrement de l'état de la procédure. L'assuré s'engage à faire diligence pour nous permettre ainsi qu'à l'avocat saisi, d'instruire le dossier en temps utile ainsi que d'assurer le bon avancement de la procédure.

  En cas de transaction, l'assuré s'engage à nous soumettre, la teneur du projet de protocole afin que nous puissions donner notre accord exprès sur le mode de répartition des frais et honoraires.

1.2. Dispositions propres au volet Aide juridique

Sauf dispositions contraires stipulées dans les présentes conditions générales ou en conditions particulières :

1.2.1. Limite d'intervention*

Il n'y a pas de limite d'intervention* appliquée.

1.2.2. Seuil d'intervention* et provision*

Il n'y a ni seuil d'intervention*, ni provision* appliqués.

1.2.3. Délai d'attente*

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué.

1.3. Dispositions propres au volet Protection juridique

Sauf dispositions contraires stipulées dans les présentes conditions générales ou en conditions particulières :

1.3.1. Limite d'intervention*

La limite d'intervention* par litige est fixée à un montant équivalent à 12 mois de loyer*. Toute série de litiges présentant des rapports de connexité est réputé constituer un seul et même litige.

1.3.2. Seuil d'intervention* et provision*

a) Dans le cadre de la procédure amiable

Il n'y a ni seuil d'intervention*, ni provision* appliqués.

b) Dans le cadre de la procédure judiciaire

Pour tous litiges relatifs à des loyers* impayés :

- Un seuil d'intervention* est toujours appliqué, lequel correspond au montant de la garantie locative*.

Lorsque l'enjeu du litige* est inférieur au montant de cette garantie locative*, nous n'intervenons pas.

- Il n'y a pas de provision* appliquée.

Pour tous litiges relatifs à des dégâts locatifs :

- Il n'y a pas de seuil d'intervention* appliqué ;
- Une provision de 350,00 EUR est appliquée par litige, uniquement lorsque l'enjeu du litige* est inférieur au montant de la garantie locative*.

Pour tous litiges autres que ceux relatifs à des loyers* impayés et/ou à des dégâts locatifs :

- Il n'y a pas de seuil d'intervention* appliqué ;
- Une provision de 350,00 EUR est appliquée quel que soit l'enjeu du litige*.

Les seuils d'intervention* et provision* ne sont jamais d'application en cas de litige faisant l'objet d'une procédure judiciaire introduite par le locataire* contre l'assuré.

La provision* est totalement ou partiellement remboursée à l'assuré à concurrence de l'indemnité de procédure qui lui a été accordée par décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée.

Le montant de l'indemnité de procédure revient à l'assureur, sous déduction de la provision* éventuelle versée par l'assuré.

1.3.3. Délai d'attente*

a) Dans le cadre de la procédure amiable

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué.

b) Dans le cadre de la procédure judiciaire

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Bailleur.

Pour tout contrat de bail* conclu postérieurement à la prise d'effet du Pack Bailleur, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de ce contrat de bail*.

En cas de reprise d'un contrat de bail* en cours par un nouveau locataire, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de la reprise de ce contrat de bail*.

Seuls les litiges survenant en cours de contrat de bail* et après l'expiration du/des délais d'attente* peuvent donner lieu à l'introduction d'une procédure judiciaire visée dans la présente garantie.

Pour déterminer la date de survenance du litige, il convient de se référer à la date des faits donnant lieu au litige.

1.4. Exclusions spécifiques à la garantie « Protection juridique Bailleur »

L'assuré ne peut pas bénéficier de la garantie « Protection juridique Bailleur » pour :

- les litiges relatifs à des poursuites pénales, administratives, fiscales ou traitant du droit civil des personnes ;
- les litiges mettant en cause des sociétés de crédit, le voisinage, les administrations et autorités publiques, les sociétés immobilières, les syndics (professionnels ou non) ;
- les litiges se rattachant directement ou indirectement à l'un des événements et/ou sinistres suivants :
  - la guerre ou des faits de même nature et la guerre civile ;
  - la réquisition sous toutes ses formes, l'occupation totale ou partielle du bien immobilier loué* ou des environs immédiats du bien immobilier loué* par une force militaire ou de police ou par des combattants réguliers ou irréguliers, la mise en quarantaine pour raisons sanitaires, entre autres, du bien immobilier loué* ou des environs immédiats du bien immobilier loué* ;
  - les dommages au bien immobilier loué* ou son contenu qui sont assurables par une assurance incendie.

Si le litige à l'origine de la demande d'intervention est visé dans les exclusions reprises ci-dessus, l'assuré ne peut prétendre à l'intervention de l'assureur, ni via la garantie « Protection juridique Bailleur », ni via les garanties « Assurance Loyers impayés » et/ ou « Assurance Dégâts locatifs ».

2. Assurance Loyers impayés

2.1. Objet de la garantie

Nous prenons en charge le montant des loyers* impayés par le locataire* et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et conditions particulières applicables à la présente garantie.

La garantie « Assurance Loyers impayés » n'est acquise que si l'assureur a ouvert pour le même litige la garantie « Protection juridique Bailleur » et qu'une procédure judiciaire est introduite.

2.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Loyers impayés »

En plus des exclusions spécifiques à la garantie « Protection Juridique Bailleur », l'assuré ne peut pas faire appel à la garantie « Assurance Loyers impayés » :

- si le non-paiement des loyers* fait suite à une action concertée de plusieurs locataires et/ou occupants du même immeuble dans lequel le bien immobilier loué* se situe ;
- si l'assuré ne respecte pas ses obligations légales et/ou contractuelles à l'égard du locataire* ;
- si seules les charges (communes et/ou privatives) ne sont pas payées à l'assuré ;
- si la garantie « Assurance Loyers impayés » est déjà intervenue pour défaut de paiement du même locataire* au cours d'une période de 36 mois précédant la nouvelle demande d'intervention visée par la présente garantie.

2.3. Règlement de sinistre*

2.3.1. Limite d'intervention*

L'intervention totale est limitée à une somme maximale équivalente à 12 fois le montant du loyer*.

2.3.2. Seuil d'intervention*

Pour tous litiges relatifs à la garantie « Assurance Loyers impayés », nous n'intervenons pas si l'enjeu du litige* est inférieur au montant de la garantie locative*.

2.3.3. Délai d'attente*

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Bailleur.

Pour tout contrat de bail* conclu postérieurement à la prise d'effet du Pack Bailleur, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de ce contrat de bail*.

En cas de reprise d'un contrat de bail* en cours par un nouveau locataire, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de la reprise de ce contrat de bail*.

Seuls les loyers totalement ou partiellement impayés en cours de contrat de bail* et après l'expiration du/des délai(s) d'attente* peuvent donner lieu à l'intervention de la présente garantie.

2.3.4. Indemnisation

a) Paiement d'une avance

Sans devoir attendre la décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée, l'assuré a droit à une partie de l'indemnité contractuelle éventuelle à titre d'avance.

L'avance correspond au montant des loyers* impayés en cours de contrat de bail* et après l'expiration du/des délai(s) d'attente à concurrence d'un montant maximum équivalent à la garantie locative*.

L'assureur versera cette avance à l'assuré si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- l'assuré a fourni à l'assureur les documents et renseignements demandés. En particulier, l'assuré fournit le décompte des loyers* impayés en faisant apparaître les éventuelles sommes qui lui ont été versées par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier, et
- une procédure judiciaire est introduite pour le litige concerné.

b) Calcul et délai de paiement de l'indemnité contractuelle

1. L'indemnité contractuelle revenant à l'assuré en vertu de la présente garantie « Assurance Loyers impayés » est calculée conformément à la décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie, à concurrence de la limite d'intervention* et sous déduction :
   - du montant des loyers* impayés durant le délai d'attente* éventuels, et
   - des éventuelles sommes relatives à l'arriéré de loyers* assuré dans la présente garantie « Assurance Loyers impayés » versées à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier.

   Si le montant de l'avance ayant été versé à l'assuré est inférieur ou égal au montant de l'indemnité contractuelle tel que calculé ci-dessus, l'intervention de l'assureur équivaut à la différence entre ces deux montants.
2. Le paiement de l'indemnité contractuelle se fait à défaut d'exécution de la décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée par le locataire condamné et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 30 jours à dater de la signification de la décision judicaire ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie.

c) Droit de recours de l'assureur

Conformément au principe indemnitaire, l'indemnité contractuelle due par l'assureur se limite au préjudice subi par l'assuré. L'indemnité contractuelle ne peut être la source d'un enrichissement de l'assuré au regard de sa situation hors sinistre*. Ceci implique notamment que :

1. si le montant de l'avance ayant été versé à l'assuré est supérieur au montant de l'indemnité contractuelle calculé en vertu des présentes conditions générales versé à l'assuré, l'assuré est tenu de rembourser à l'assureur dans le mois le montant de l'avance à concurrence de ce qui excède le montant de cette indemnité contractuelle.

   Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer le montant en question ;
2. si le locataire* ou toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier paye à l'assuré des sommes comprises dans l'indemnité contractuelle calculée en vertu des présentes conditions générales versée à l'assuré par l'assureur, ces sommes sont restituées à l'assureur dans le mois de leur encaissement.

   Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer les sommes en question ;
3. si la garantie locative* est libérée au profit de l'assuré, en application d'une décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée rendue en ce sens, pour compenser totalement ou partiellement les loyers* impayés, l'assuré doit restituer à l'assureur le montant de la garantie locative* alloué à la compensation du préjudice subi par le non- paiement des loyers* compris dans l'indemnité contractuelle versée à l'assuré.

   Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer le montant en question.

3. Assurance Dégâts locatifs

3.1. Objet de la garantie

Nous intervenons, en cas de refus de paiement par le locataire*, dans les frais de remise en état du bien immobilier loué* ayant subi des dégâts locatifs et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et conditions particulières applicables à la présente garantie.

Les dégâts matériels pouvant donner lieu à l'intervention de la présente garantie doivent être constatés dans le bien immobilier loué* après comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie. Ces dégâts matériels doivent, au surplus, être imputables au locataire*.

L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie doivent être datés et dressés contradictoirement ; à défaut, l'assuré ne peut faire appel à la présente garantie « Assurance Dégâts locatifs ».

La garantie « Assurance Dégâts locatifs » n'est acquise que si l'assureur a ouvert pour le même litige la garantie « Protection juridique Bailleur » et qu'une procédure judiciaire est introduite.

3.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Dégâts locatifs »

En plus des exclusions spécifiques à la garantie « Protection juridique Bailleur », l'assuré ne peut pas bénéficier de la garantie « Assurance Dégâts locatifs » pour :

- les dommages dont l'assuré avait connaissance avant la souscription du Pack Bailleur ;
- les dommages résultant de l'usage normal, de la vétusté ou de la force majeure ;
- les dommages causés par des transformations au bien immobilier loué* autorisées par l'assuré ;
- les dommages commis par le locataire* dans les parties communes ;
- les dommages aux biens meubles, y compris lorsqu'il font partie de l'objet du contrat de bail*.

3.3. Règlement de sinistre*

3.3.1. Limite d'intervention*

L'intervention totale est limitée à une somme maximale équivalente à 12 fois le montant du loyer*.

3.3.2. Seuil d'intervention*

Pour tous litiges relatifs à la garantie « Assurance Dégâts locatifs », nous n'intervenons pas si l'enjeu du litige* est inférieur au montant de la garantie locative*.

3.3.3. Délai d'attente*

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Bailleur.

Pour tout contrat de bail* conclu postérieurement à la prise d'effet du Pack Bailleur, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de ce contrat de bail*.

En cas de reprise d'un contrat de bail* en cours par un nouveau locataire, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de la reprise de ce contrat de bail*.

Seuls les dégâts locatifs causés par le locataire* après la conclusion du contrat de bail* et après l'expiration du/des délai(s) d'attente* peuvent donner lieu à l'intervention de la présente garantie.

3.3.4. Evaluation des dégâts locatifs

Dès réception des documents et renseignements demandés, l'assureur procède à une première estimation des dégâts locatifs sur base notamment des factures et/ou devis reprenant le détail des travaux à effectuer en vue de la réparation des dégâts locatifs constatés. Les factures et/ou devis de travaux de réparation doivent être établis par un/ des entrepreneur(s) enregistré(s).

3.3.5. Indemnisation

a) Paiement d'une avance

Sans devoir attendre la décision judicaire définitive ayant acquis force de chose jugée, l'assuré a droit à une partie de l'indemnité contractuelle éventuelle à titre d'avance.

L'avance correspond au montant de l'estimation des frais de remise en état du bien immobilier loué* au-delà de la garantie locative* avec un maximum équivalent à la garantie locative*. L'assureur versera cette avance à l'assuré si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- l'assuré a fourni à l'assureur les documents et renseignements demandés. En particulier, l'assuré fournit le détail du montant réclamé au locataire* à titre d'indemnisation des dégâts locatifs, en faisant apparaître les éventuelles sommes qui lui ont été versées à ce titre par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier, et
- une procédure judiciaire est introduite pour le litige concerné.

b) Calcul et délai de paiement de l'indemnité contractuelle

1. L'indemnité contractuelle revenant à l'assuré en vertu de la présente garantie « Assurance Dégâts locatifs » est calculée conformément à la décision judicaire définitive ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie, à concurrence de la limite d'intervention*, sous déduction :
   - d'un montant équivalent au montant de la garantie locative*, et

– des éventuelles sommes relatives aux dégâts locatifs assurés dans la présente garantie « Assurance Dégâts locatifs » versées à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier.

Si le montant de l'avance ayant été versée à l'assuré est inférieur ou égal au montant de l'indemnité contractuelle calculé en vertu des présentes conditions générales, l'intervention de l'assureur équivaut à la différence entre ces deux montants.

2. Le paiement de l'indemnité contractuelle se fait à défaut d'exécution de la décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée par le locataire condamné et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 30 jours à dater de la signification de la décision judicaire ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie.

c) Droit de recours de l'assureur

Conformément au principe indemnitaire, l'indemnité contractuelle due par l'assureur se limite au préjudice subi par l'assuré. L'indemnité contractuelle ne peut être la source d'un enrichissement de l'assuré au regard de sa situation hors sinistre*. Ceci implique notamment que :

1. si le montant de l'avance ayant été versé à l'assuré est supérieur au montant de l'indemnité contractuelle calculé en vertu des présentes conditions générales versé à l'assuré, l'assuré est tenu de rembourser à l'assureur dans le mois le montant de l'avance à concurrence de ce qui excède le montant de cette indemnité contractuelle.

   Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer le montant en question ;

2. si le locataire* ou toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier vient à payer à l'assuré des sommes comprises dans l'indemnité contractuelle calculée en vertu des présentes conditions générales versée à l'assuré, ces sommes sont restituées à l'assureur dans le mois de leur encaissement.

   Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer les sommes en question.

4. Forfait relocation

4.1. Objet de la garantie

En cas de survenance, en cours de contrat de bail*, d'un événement assuré par la présente garantie justifiant la fin anticipée du contrat de bail* notifiée à l'initiative du locataire* ou à l'initiative de toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier, nous vous versons une indemnité équivalente à 1 fois le montant du loyer* et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et conditions particulières applicables à la présente garantie.

4.2. Quels sont les événements assurés ?

Peuvent donner lieu au versement de l'indemnité forfaitaire visée dans la présente garantie, s'ils sont la cause de la fin anticipée du contrat de bail* notifiée à l'initiative du locataire* ou à l'initiative de toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier :

– le décès du locataire* ou de toute personne domiciliée et résidant avec le locataire* à l'adresse du bien immobilier loué* ;

– l'invalidité permanente totale ou partielle d'au moins 25% du locataire* ou de toute personne domiciliée et résidant avec le locataire* à l'adresse du bien immobilier loué*, dans la mesure où cette invalidité empêche de jouir pleinement du bien immobilier loué*.

4.3. Règlement de sinistre*

4.3.1. Indemnisation

L'intervention correspond à un montant forfaitaire équivalent à 1 fois le montant du loyer*.

4.3.2. Délai d'attente*

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué. La garantie sort ses effets dès la souscription du Pack Bailleur.

Pour pouvoir bénéficier de l'intervention, la résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée à l'initiative du locataire* ou à l'initiative de toute personne agissant ou nom et pour le compte de ce dernier doit intervenir au cours des 12 mois de la survenance de l'événement assuré.

4.3.3. Délai de paiement

Le paiement de l'indemnité se fait endéans les 30 jours à dater de la réception des pièces justificatives de la survenance d'un événement assuré donnant lieu à la demande d'intervention de la présente garantie.

Les délais ci-dessus sont suspendus :

- lorsque vous n'avez pas satisfait aux obligations mises à votre charge et décrites au point « obligations de l'assuré en cas de sinistre* ». Dans ce cas, les délais ne courent qu'à partir du lendemain du jour où vous avez satisfait à ces obligations, sans préjudice du respect des délais impartis pour la déclaration de sinistre* ;
- lorsque nous vous avons fait connaître par écrit les raisons indépendantes de notre volonté qui retardent la décision d'intervention.

5. Property Assist

N° de tel : 02/664 43 80

5.1. Définition

Pour l'application du présent service on entend par :

L'assisteur : le prestataire de services agissant pour le compte de l'assureur dans le cadre de l'exécution du présent service « Property Assist ». Il reçoit les appels, organise et coordonne la mise en œuvre des prestations assurées par le présent service.

Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées en conditions particulières. L'assureur se réserve le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

5.2. Objet du service

Le but du service « Property Assist » est de mettre à la disposition de l'assuré, via l'assisteur, un réseau de professionnels qualifiés pour l'exécution de travaux d'entretien, de réparation ou de remise à neuf du bien immobilier loué*. Ce service est accessible tous les jours, 24h sur 24.

Sont disponibles des professionnels qualifiés pour l'exécution de :

- travaux de plomberie ;
- travaux de maçonnerie ;
- travaux de peinture ;
- travaux de menuiserie (bois, Alu, PVC) ;
- travaux relatifs au recouvrement du sol (parquet, carrelage) ;
- travaux de vitrerie ;
- travaux d'électricité ;
- travaux relatifs à la serrurerie ;
- travaux relatifs à la sécurité ;
- travaux relatifs à l'installation de chauffage ;
- travaux relatifs à la toiture ;
- travaux de plafonnage ;
- travaux de plâtre ;
- travaux de débouchage d'égoût ;
- travaux de ferronerie ;
- travaux de ramonage.

Cette liste est susceptible d'être modifiée par l'assisteur, moyennant l'accord de l'assureur.

5.3. Prestations assurées

L'assisteur met en contact l'assuré et un professionnel qualifié pour l'exécution des travaux décrits par l'assuré. L'assisteur garantit un premier contact entre l'assuré et le professionnel qualifié endéans les 48 heures, ainsi que la remise d'un devis à l'assuré quelques jours après la visite du professionnel qualifié.

Le coût et les modalités d'exécution des travaux à effectuer par le professionnel qualifié font l'objet d'un accord entre l'assuré et le professionnel qualifié.

Le coût des travaux et l'ensemble des frais fixés par le professionnel qualifié restent à charge de l'assuré.

En cas de travaux à effectuer en cours de location, il appartient à l'assuré, et sous sa seule responsabilité, de permettre l'accès au bien immobilier loué* au professionnel qualifié.

5.4. Prise d'effet de la garantie

L'assuré peut faire appel à ce service dès la souscription du Pack Bailleur, tant en cours de contrat de bail* qu'après le départ du locataire* en fin de contrat de bail* ou avant la mise en location du bien immobilier loué*.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1. Les obligations du preneur d'assurance lors de la souscription du contrat

1. Le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer exactement toutes les circonstances connues de lui et qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour l'assureur des éléments d'appréciation du risque.
2. Si le preneur d'assurance ne remplit pas l'obligation de déclaration visée au point 1 et que l'omission ou l'inexactitude intentionnelles dans la déclaration induisent l'assureur en erreur sur les éléments d'appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul.

   Les primes échues jusqu'au moment où l'assureur a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude intentionnelles dans la déclaration sont dues à l'assureur.
3. Lorsque l'omission ou l'inexactitude dans la déclaration ne sont pas intentionnelles, l'assureur propose de modifier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude. La modification du contrat prend effet au jour où l'assureur a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude.

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

   Néanmoins, si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque, il peut résilier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude.
4. Si un sinistre* survient avant que la modification du contrat ou la résiliation visées au point 3 ait pris effet, l'assureur :
   - fournit la prestation convenue lorsque l'omission ou la déclaration inexacte ne peut être reprochée au preneur d'assurance ;
   - fournit une prestation, selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer s'il avait régulièrement déclaré le risque, lorsque l'omission ou la déclaration inexacte peut être reprochée au preneur d'assurance ;
   - rembourse exclusivement la totalité des primes payées, lorsqu'il apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque dont la nature réelle est révélée par le sinistre*.

2. Les obligations du preneur d'assurance en cours du contrat

2.1. Aggravation de risque

1. Le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer exactement et dans les plus brefs délais, les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance des événements assurés.
2. Lorsque le risque de survenance de l'événement assuré s'est aggravé de telle sorte que, si l'aggravation avait existé au moment de la souscription, l'assureur n'aurait consenti l'assurance qu'à d'autres conditions, l'assureur doit, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation, proposer la modification du contrat avec effet rétroactif au jour de l'aggravation.

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

   Néanmoins, si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé, il peut résilier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation.
3. Si un sinistre* survient avant que la modification du contrat ou la résiliation visées au point 2 ait pris effet, l'assureur fournit la prestation convenue si le preneur d'assurance a rempli l'obligation de déclaration de l'aggravation visée au point 1.

Si un sinistre* survient alors que le preneur d'assurance n'a pas rempli l'obligation de déclaration de l'aggravation visée au point 1, l'assureur :

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

2.2. 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, l'assureur aurait consenti l'assurance à d'autres conditions, celui-ci accorde une diminution de la prime à due concurrence à partir du jour où il a eu connaissance de la diminution du risque.

Si l'assureur et le preneur d'assurance ne parviennent pas à un accord sur la prime nouvelle dans un délai d'un mois à compter de la demande de diminution formée par le preneur d'assurance, ce dernier peut résilier le contrat.

3. Obligations de l'assuré en cas de sinistre*

3.1. Obligation de prévention

L'assuré doit prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir et atténuer les conséquences du sinistre*.

3.2. La déclaration

L'assuré est tenu d'avertir l'assureur par écrit, de façon circonstanciée, de la survenance du sinistre* dès que possible et au plus tard dans les 30 jours à compter de la survenance du sinistre*.

Dans le cadre d'un litige relatif à des loyers* impayés, l'assuré doit prévenir l'assureur endéans les 30 jours qui suivent le 2ème terme de loyer totalement ou partiellement impayé, et ce même si les loyers* en question sont impayés au cours d'un délai d'attente.

Dans le cadre d'une demande d'intervention relative à la garantie « Forfait relocation », l'assuré doit prévenir l'assureur endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de demande écrite de résiliation anticipée du contrat de bail notifiée par le locataire* ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier ou, en cas de décès du locataire*, notifiée par ses héritiers ou par tout représentant légal.

3.3. La transmission d'information

L'assuré doit fournir sans retard à l'assureur tous renseignements utiles et répondre aux demandes de l'assureur pour déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre*. Selon la nature du sinistre*, les renseignements et documents demandés seront, par exemple :

- une copie du contrat de bail* ;
- la preuve de la garantie locative* ;
- un décompte des loyers* impayés, en faisant apparaître les éventuelles sommes versées à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier ;
- un état des lieux d'entrée et/ou un état des lieux de sortie du bien immobilier loué*, lesquels doivent être datés et dressés contradictoirement ;
- un descriptif (éventuellement accompagné de photographies) des dégâts locatifs ;
- le détail du montant réclamé au locataire* à titre d'indemnisation des dégâts locatifs constatés, en faisant apparaître les éventuelles sommes versées à ce titre à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier ;
- une estimation des frais de réparation des dégâts locatifs sur base de factures et/ ou devis établis par un/des entrepreneur(s) enregistré(s) ;

- des pièces justificatives de l'évènement assuré donnant lieu à la demande d'intervention de la garantie « Forfait relocation » ;
- tous documents utiles tels que :
  - les documents relatifs à la procédure relative au litige donnant lieu à la demande d'intervention (convocations, citations, etc) ;
  - tout échange de correspondance avec le locataire* (copie des courriers de rappel, mise en demeure, etc).

3.4. Sanctions

Si l'assuré ne remplit pas une de ses obligations prévues au point « Obligations de l'assuré en cas de sinistre* » et qu'il en résulte un préjudice pour l'assureur, celui-ci peut réduire ses prestations à concurrence du préjudice qu'il a subi.

L'assureur peut décliner sa garantie si le non-respect par l'assuré de ces obligations résulte d'une intention frauduleuse.

3.5. Indemnités de procédure et frais

Conformément au principe indemnitaire, les frais récupérés à charge de tiers et l'indemnité de procédure reviennent à l'assureur, sous déduction de la/des éventuelle(s) provision(s)* versée(s) par l'assuré à l'assureur.

4. A partir de quel moment l'assureur couvre-t-il le risque ?

Le contrat prend effet à la date fixée dans les conditions particulières.

5. Quelle est la durée du contrat ?

La durée du contrat est mentionnée dans les conditions particulières et ne peut excéder 1 an.

A la fin de la période d'assurance, le contrat se reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an, sauf si l'une des parties s'y oppose par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise d'une lettre de résiliation contre récépissé, au moins trois mois avant l'arrivée du terme du contrat.

Lorsque, entre la date de la conclusion du contrat et la date de sa prise d'effet, s'coule un délai supérieur à un an, les parties peuvent résilier le contrat. Cette résiliation doit être notifiée au plus tard 3 mois avant la prise d'effet du contrat.

6. Quand le preneur d'assurance doit-il payer la prime ?

1. Dès que le contrat est formé, la prime est due.
2. La prime majorée des taxes et des cotisations est annuelle et payable par anticipation après la réception d'une demande de paiement à domicile.
3. En cas de non paiement des sommes dues à l'échéance, une indemnité forfaitaire équivalente à la somme de 13,95 EUR (indice 124.21, décembre 2015 - base 2004=100) sera due par le preneur d'assurance à l'assureur, de plein droit et sans mise en demeure.

   Cette indemnité varie annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, sur base de l'indice du mois de décembre de l'année précédente. En aucun cas, le montant ne pourra être inférieur à 12,50 EUR.
4. A défaut de paiement de la prime dans les 15 jours à compter du lendemain de la signification de l'exploit d'huissier ou du dépôt de la lettre recommandée de mise en demeure adressée au preneur d'assurance, la garantie est suspendue à l'expiration de ce délai et le contrat sera résilié à l'expiration d'un nouveau délai d'au moins 15 jours à compter du premier jour de la suspension.

   Si la garantie a été suspendue, le paiement par le preneur d'assurance des primes échues met fin à cette suspension.
5. La suspension des garanties ne porte pas atteinte au droit de l'assureur de réclamer les primes venant ultérieurement à échéance à condition que le preneur d'assurance ait été mis en demeure conformément aux dispositions du point 4.

   Le droit de l'assureur est toutefois limité aux primes afférentes à deux années consécutives.

7. Comment mettre fin au contrat ?

La résiliation se fait par, lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier de justice ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

Sauf dans les cas où d'autres dispositions sont prévues dans le contrat, la résiliation n'a d'effet qu'à l'expiration d'un délai d'un mois 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.

8. Résiliation après sinistre*

L'assureur peut résilier le contrat, après chaque sinistre*, au plus tard un mois après le paiement ou le refus de paiement de l'indemnité. Le preneur d'assurance dispose du même droit.

La résiliation prend effet au plus tôt trois mois à compter du lendemain de la signification, du lendemain de la date du récépissé ou du lendemain de la date du dépôt de l'envoi recommandé.

Lorsque l'assuré a manqué à l'une des obligations nées de la survenance du sinistre*, dans l'intention de tromper l'assureur, l'assureur peut résilier le contrat en tout temps. La résiliation prend effet un mois à compter du lendemain de la signification, du lendemain de la date du récépissé ou du lendemain de la date du dépôt de l'envoi recommandé, à condition que l'assureur ait déposé plainte contre l'assuré devant un juge d'instruction avec constitution de partie civile ou l'ait cité devant la juridiction de jugement.

9. Que se passe-t-il en cas de modification du tarif

Lorsque l'assureur modifie son tarif, il peut appliquer cette modification dès l'échéance suivante, après avoir averti le preneur d'assurance de cette modification au moins quatre mois avant l'échéance annuelle.

Dans ce cas, le preneur d'assurance peut résilier son contrat jusqu'à 3 mois avant l'échéance annuelle.

Si l'assureur avise de cette modification moins de quatre mois avant l'échéance annuelle, le preneur d'assurance peut résilier son contrat dans les trois mois suivant la réception de cet avis.

La faculté de résiliation n'existe pas lorsque la modification du tarif résulte d'une opération d'adaptation générale imposée par les autorités compétentes et qui, dans son application, est uniforme pour toutes les compagnies.

10. Que se passe-t-il en cas de décès du preneur d'assurance ?

En cas de décès du preneur d'assurance, le contrat est maintenu au profit des héritiers ou de tout autre nouveau titulaire de l'intérêt assuré qui restent tenus au paiement des primes.

Les héritiers, ou tout autre nouveau titulaire de l'intérêt assuré, peuvent toutefois résilier le contrat par lettre recommandée à la poste dans les 3 mois et 40 jours du décès. L'assureur peut également résilier le contrat par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé dans les 3 mois du jour où il a eu connaissance du décès.

11. Domicile

Le domicile des parties est élu de droit : celui de l'assureur à son siège social en Belgique, celui du preneur d'assurance à l'adresse de correspondance indiquée dans les conditions particulières ou à l'adresse qu'il aurait notifiée ultérieurement à l'assureur.

Pour être valables, les communications destinées à l'assureur doivent être adressées à son siège social ou à l'un de ses sièges régionaux en Belgique.

Les communications destinées au preneur d'assurance sont valablement faites, même à l'égard d'héritiers ou ayants cause, à l'adresse indiquée au contrat ou à toute autre adresse, éventuellement électronique, qui aurait été communiquée.

Si plusieurs preneurs d'assurance ont souscrit le contrat, toute communication faite par l'assureur à l'adresse qu'ils ont choisie, indiquée aux conditions particulières ou communiquée ultérieurement, est valable à l'égard de tous les preneurs d'assurance.

12. Droit de subrogation

L'assureur qui a payé l'indemnité est subrogé, à concurrence du montant de celle-ci, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers responsables.

Si, par le fait de l'assuré, la subrogation ne peut plus produire ses effets en faveur de l'assureur, celui-ci peut lui réclamer la restitution de l'indemnité versée dans la mesure du préjudice subi.

LEXIQUE

Bailleur = personne physique ou personne morale qui donne en location un bien immobilier lui appartenant à un locataire*.

Les sociétés de logement subsidiées par les autorités publiques ne peuvent être considérés comme bailleurs* au sens du présent contrat.

Bien immobilier loué = bien immobilier à usage d'habitation, situé sur le territoire belge, à laquelle l'assurance des « risques simples » définis par la législation incendie* s'applique, pris en location par une personne physique pour son usage principalement privé et qui y établit sa résidence principale.

Le bien immobilier loué* peut comporter accessoirement des bureaux ou des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale (pharmacies exceptées).

Le bien immobilier loué* est décrit en conditions particulières relatives au Pack Bailleur. Sont notamment toujours exclus :

- les baux commerciaux, ruraux et professionnels ;
- les locations de villégiature ;
- les locations de logements d'étudiants ;
- les logements de fonction si le locataire* repris dans le contrat de bail* est l'employeur ou son représentant ;
- les locations saisonnières ;
- les locations de garages ou emplacements de parking faisant l'objet d'un contrat de bail* spécifique. Sont par ailleurs toujours exclus :
- les sous-locations ;
- les biens immobiliers en colocation ;
- les biens immobiliers ne répondant pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que définies dans la législation en vigueur.

Contrat de bail = convention conclue entre le bailleur* et le locataire* relative à la location du bien immobilier loué*.

Le contrat de bail* doit avoir une durée minimum de 36 mois et être enregistré auprès du bureau d'enregistrement compétent et assorti d'une garantie locative*.

Délai d'attente = délai durant lequel la garantie concernée ne peut sortir ses effets.

Enjeu du litige = montant réclamé dans l'acte introductif d'une procédure judiciaire, à l'exclusion des intérêts judiciaires et de tous dépens ainsi que des astreintes.

Garantie locative = Caution d'un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer hors charges, qui protège le bailleur* lorsque le locataire* manque partiellement ou totalement à ses obligations relatives au bien immobilier loué* et prenant soit la forme d'un compte individualisé ouvert au nom du locataire* auprès d'une institution financière, soit d'une garantie bancaire qui permet au locataire* de constituer progressivement la garantie locative*.

Législation incendie = la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples.

Limite d'intervention = montant au-delà duquel l'assureur n'intervient plus.

Locataire = personne physique ayant conclu le contrat de bail* avec le bailleur* pour le bien immobilier loué* et qui y établit sa résidence principale.

La notion de locataire* est étendue à son époux/se ou cohabitant légal domicilié et résidant à la même adresse.

Loyer (montant du) = montant mentionné aux conditions particulières correspondant au montant du loyer mensuel hors charges pour le bien immobilier loué*.

Le montant du loyer* mentionné dans les conditions particulières varie en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (base 100 en 1981) à chaque échéance annuelle du contrat.

Provision = le montant forfaitaire devant être versé par l'assuré à l'assureur sur première demande et préalablement à l'introduction d'une procédure judiciaire en vue de financer la première tranche de frais relatifs à cette procédure judiciaire.

Seuil d'intervention = montant en dessous duquel la garantie ne sort pas ses effets.

Sinistre = événement ou litige donnant lieu à la demande d'intervention en vertu des garanties assurées dans le Pack Bailleur.

0079-3431031F-01082016

Pack Locataire

Produit d'assurance
proposé par

BNP PARIBAS FORTIS

Conditions générales

SUPPORTER DE VOTRE HABITATION

AG

Édition 01/08/2016

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 3

GARANTIES ASSURÉES 4

1. **Protection juridique Locataire** 4
   - 1.1. Prestations assurées 4
     - 1.1.1. Volet Aide juridique 4
     - 1.1.2. Volet Protection juridique 4
   - 1.2. Exclusions spécifiques 6
2. **Relogement temporaire** 6
   - 2.1. Objet de la garantie 6
   - 2.2. Sinistres* couverts 6
   - 2.3. Exclusions spécifiques 6
3. **Déménagement anticipé** 7
   - 3.1. Objet de la garantie 7
   - 3.2. Sinistres* couverts 7
   - 3.3. Modalités d'intervention 7
     - 3.3.1. Limite d'intervention* 7
     - 3.3.2. Délai d'attente* 7
4. **Assistance Locataire** 8
   - 4.1. Avance garantie locative 8
     - 4.1.1. Objet de la garantie 8
     - 4.1.2. Sinistres* couverts* 8
     - 4.1.3. Délai d'attente* 8
     - 4.1.4. Remboursement de l'avance 8
   - 4.2. Assistance à domicile 8
     - 4.2.1. Objet du service 9
     - 4.2.2. Conditions d'intervention 9
     - 4.2.3. Prestations assurées 9
     - 4.2.4. Exclusions spécifiques 9

LEXIQUE 10

PRÉAMBULE

Le Pack Locataire est un ensemble de garanties, souscrit par le preneur d'assurance - locataire en complément du contrat d'assurance incendie Top Habitation.

Pour l'application des présentes conditions générales et des conditions particulières relatives au Pack Locataire :

« **Vous / l'assuré** » désigne :

- le preneur d'assurance, c'est-à-dire la personne qui a souscrit le contrat, laquelle est le locataire du bien immobilier loué* ; ainsi que
- toute personne domiciliée et résidant, dans un lien familial, à la même adresse que le preneur d'assurance.

« **Nous / l'assureur** » désigne :

AG SA, entreprise inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro 0404.494.849 établie à 1000 Bruxelles, Bd. E. Jacqmain 53.

La gestion des dossiers relatifs à la garantie « Protection Juridique Locataire » est confiée à notre service spécialisé et distinct appelé « Providis ».

« **Le contrat** » désigne :

Le contrat d'assurance visé dans les présentes conditions générales, désigné sous le nom commercial de « Pack Locataire ».

Votre contrat se compose de deux parties :

a. Des conditions générales qui décrivent nos engagements réciproques et le contenu des garanties et des exclusions. En plus des exclusions générales (art. 60), des dispositions relatives aux mesures à prendre en cas de sinistre (art. 61) et des dispositions relatives à la vie du contrat (art. 70 à 80) prévues dans les conditions générales Top Habitation, ce sont les présentes conditions générales qui sont applicables au Pack Locataire.
b. Des conditions particulières qui mentionnent les données qui vous sont personnelles et la garantie que vous avez souscrite. Elles complètent les conditions générales et les annulent dans la mesure où elles leur seraient contraires.

Comment consulter votre contrat ?

La table des matières vous donne une vue d'ensemble des conditions générales de votre contrat.

Le lexique précise la portée exacte des mots marqués d'un astérisque (*).

Que faire si vous êtes victime d'un sinistre ?

Pour vérifier qu'il s'agit d'un sinistre assuré, consultez les conditions particulières de votre contrat et la garantie concernée dans les conditions générales. Les mesures à prendre sont détaillées dans le point « mesures à prendre en cas de sinistre » des conditions générales Top Habitation (art. 61).

Où pouvez-vous vous renseigner ?

Si vous avez des questions ou des problèmes relatifs à ces conditions générales ou à un sinistre*, vous pouvez toujours vous adresser à votre intermédiaire d'assurances ou à nos services.

N'hésitez pas à les consulter, ils mettront tout en oeuvre pour vous servir au mieux.

Sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez adresser votre plainte par écrit à :

AG SA
Service Gestion des Plaintes
Boulevard Emile Jacqmain 53, 1000 Bruxelles
Tél. : 02 664 02 00
E-mail : customercomplaints@aginsurance.be

Si la solution proposée par la compagnie ne vous donne pas satisfaction, sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez soumettre le litige à :

Ombudsman des Assurances
Square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles
Website : www.ombudsman.as.

Législation applicable

La loi belge s'applique au présent contrat qui est notamment régi par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances qui spécifie, entre autres, que le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans (articles 88 et 89).

GARANTIES ASSURÉES

1. Protection juridique Locataire

1.1. Prestations assurées

1.1.1. Volet Aide juridique

En cas de question relative aux droits et obligations liés au contrat de bail*, nous informons l'assuré sur ses droits et obligations et lui fournissons les renseignements juridiques utiles pour la sauvegarde de ses intérêts en tant que locataire.

A la demande de l'assuré, nous fournissons une liste d'experts indépendants compétents pour le seconder lors de l'état des lieux d'entrée et/ou de sortie dans le bien immobilier loué*. L'assuré est libre de faire appel à un de ces experts. Les frais liés à l'intervention de cet expert restent à charge de l'assuré.

1.1.2. Volet Protection juridique

1. Objet de la garantie

   Nous prenons en charge la défense des intérêts de l'assuré, dans une procédure amiable ou judiciaire, en cas de litige relatif aux droits et obligations liés au contrat de bail* et ce, dans les conditions et limites décrites dans le contrat.

   En cas de procédure en conciliation ou de procédure judiciaire, seuls les litiges tombant sous la compétence d'autorités judiciaires belges et pour lesquels le droit civil belge est d'application peuvent donner lieu à une intervention de la garantie « Protection juridique Locataire ».

2. Procédure amiable

   La recherche d'une solution à l'amiable sera toujours privilégiée.

   Nous nous engageons à faire valoir les droits de l'assuré à l'amiable et, si nécessaire, par une procédure en conciliation en lui fournissant des services appropriés et en prenant en charge les frais qui en résultent.

   Nous conseillons et aidons l'assuré en vue de réunir tous les éléments de preuves nécessaires à la constitution d'un dossier afin d'obtenir auprès de la partie adverse une solution négociée au mieux des intérêts de l'assuré.

   En cas de procédure en conciliation, l'assuré a le choix de s'y présenter personnellement sans l'assistance d'un avocat ou avec l'assistance d'un avocat désigné par l'assureur.

   Nous n'acceptons aucune proposition de solution sans l'accord de l'assuré.

3. Procédure judiciaire

   a. Étendue de la garantie

      En l'absence d'une solution à l'amiable, nous prenons en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts civils de l'assuré en cas de procédure judiciaire introduite par l'assuré contre le bailleur dans le cadre d'un litige relatif aux droits et obligations liés au contrat de bail*.

      Nous prenons également en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts civils de l'assuré en cas de procédure judiciaire introduite par le bailleur contre l'assuré dans le cadre d'un litige relatif aux droits et obligations liés au contrat de bail*.

   b. Prise en charge des frais

      Dans la mesure de la limite d'intervention* définie pour la présente garantie, nous prenons en charge, le paiement des frais et honoraires engagés avec notre accord préalable relatifs :

      - aux expertises et enquêtes ;
      - à l'intervention d'un avocat ;
      - à l'intervention d'un huissier ;
      - à une procédure en justice (en ce compris l'indemnité de procédure que l'assuré pourrait être condamné à payer).

      Restent, à charge de l'assuré :

      - les frais et honoraires engagés par l'assuré avant qu'il n'ait demandé notre intervention, sauf urgence justifiée ;
      - les amendes, les décimes additionnels et les transactions avec le Ministère Public ;
      - les montants que l'assuré serait condamné à payer en montant principal et accessoire ou toute autre dépense résultant de la décision définitive ayant acquis force de chose jugée rendue par l'autorité judiciaire compétente.

c. Comment protégeons-nous les intérêts de l'assuré ?

c.1. Libre choix de l'avocat

Lorsqu'il faut recourir à une procédure judiciaire ou chaque fois que surgit un conflit d'intérêts entre l'assuré et l'assureur, l'assuré a la liberté de choisir un avocat ou toute autre personne ayant les qualifications requises par la loi applicable à la procédure pour défendre, représenter ou servir ses intérêts.

Nous prenons en charge les frais et honoraires qui découlent de l'intervention d'un avocat. Hormis en cas d'abus, l'assuré a le droit, sans frais pour lui, de changer d'avocat en cours de procédure.

Lorsque la désignation d'un expert ou d'un contre-expert se justifie, l'assuré pourra le choisir librement. Nous prenons en charge les frais et honoraires qui découlent de l'intervention d'un seul expert à moins que l'assuré n'ait été obligé de prendre un autre expert pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Toutefois, l'assuré supportera lui-même les frais et honoraires supplémentaires qui résulteraient du choix d'un expert exerçant à l'étranger, ou en ce qui concerne les expertises qui se déroulent à l'étranger, dans un autre pays que celui où la mission doit être effectuée.

c.2. Clause d'objectivité

En cas de divergence d'opinion entre l'assuré et l'assureur quant à l'attitude à adopter pour régler le sinistre*, l'assuré pourra, sans préjudice de la possibilité d'engager une procédure judiciaire, demander un avis motivé à l'avocat qui s'occupe de l'affaire ou à un avocat de son choix.

Ce droit sera rappelé dans la notification que nous adresserons à l'assuré pour confirmer notre position ou marquer notre refus de suivre le point de vue de l'assuré.

Si cet avocat confirme la thèse de l'assuré, nous prendrons en charge, quelle que soit l'issue de la procédure, les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

Si cet avocat confirme notre thèse, nous cesserons notre intervention après avoir remboursé la moitié des frais et honoraires de la consultation. Si, dans cette hypothèse, l'assuré entame à ses frais la procédure et obtient un meilleur résultat que ce qu'il aurait obtenu en acceptant notre point de vue et celui de l'avocat, alors dans ce cas, nous prendrons en charge les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

c.3. Direction du procès

L'assuré, assisté par l'avocat saisi, assure la direction du procès en concertation avec nous. Nous devons être tenus informés au préalable des mesures envisagées et être avisés régulièrement de l'état de la procédure.

L'assuré s'engage à faire diligence pour nous permettre, ainsi qu'à l'avocat saisi, d'instruire le dossier en temps utile ainsi que d'assurer le bon avancement de la procédure.

En cas de transaction, l'assuré s'engage à nous soumettre, la teneur du projet de protocole afin que nous puissions donner notre accord exprès sur le mode de répartition des frais et honoraires.

4. Modalités d'intervention

a. Limite d'intervention*

La limite d'intervention* par sinistre* est fixée à un montant maximum de 25.000 EUR.

b. Seuil d'intervention*

b.1. Dans le cadre d'une procédure amiable

Il n'y a pas de seuil d'intervention* appliqué.

b.2. Dans le cadre d'une procédure judiciaire

Pour toute demande d'intervention dans le cadre d'une procédure judiciaire, un seuil d'intervention* de 350 EUR par sinistre* est appliqué.

c. Délai d'attente*

c.1. Dans le cadre d'une procédure amiable

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué.

c.2. Dans le cadre d'une procédure judiciaire

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Locataire. Cependant lorsque l'assuré est partie défenderesse, il n'y a pas de délai d'attente* appliqué, pour autant que la procédure judiciaire intentée contre lui ne concerne pas des dégâts locatifs : si la procédure judiciaire intentée contre l'assuré concerne des dégâts locatifs, le délai d'attente* de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Locataire est appliqué.

Seuls les sinistres* survenant après l'expiration du délai d'attente* peuvent donner lieu à l'introduction d'une procédure judiciaire visée dans la présente garantie. Pour déterminer la date de survenance du sinistre*, il convient de se référer à la date des faits donnant lieu au litige.

1.2. Exclusions spécifiques

L'assuré ne peut pas bénéficier de la garantie « Protection juridique Locataire » pour :

- tout litige lorsqu'il apparait que l'assuré n'a pas rempli son obligation de payer les loyers et/ou charges conformément au contrat de bail* ;
- les litiges relatifs à des poursuites pénales, administratives, fiscales ou traitant du droit civil des personnes ;
- les litiges mettant en cause des sociétés de crédit, le voisinage, les administrations et autorités publiques, les sociétés immobilières, les syndics (professionnels ou non) ;
- les litiges se rattachant directement ou indirectement à des dommages au bien immobilier loué* ou son contenu qui sont assurables par une assurance incendie, à l'exception des conflits concernant des dégâts locatifs ;
- les litiges se rattachant directement ou indirectement à l'un des événements ou sinistres décrits dans les exclusions générales Top Habitation (article 60 CG Top Habitation).

2. Relogement temporaire

2.1. Objet de la garantie

En cas de survenance, en cours de contrat de bail*, d'un sinistre* couvert par la présente garantie, rendant nécessaire le relogement temporaire de l'assuré, nous versons à l'assuré une indemnité forfaitaire de 150 EUR par jour de relogement temporaire, pendant 5 jours maximum.

2.2. Sinistres* couverts

Peuvent donner lieu à une intervention dans le cadre de la présente garantie :

1. l'inhabitabilité du bien immobilier loué* résultant :
   - du non-respect par le bailleur de ses obligations légales relatives à l'état du bien immobilier loué* ; ou
   - de l'exécution de travaux de réparation dans le bien immobilier loué* en vertu des obligations légales et/ou contractuelles du bailleur.
2. l'inaccessibilité du bien immobilier loué* résultant de mesures prises par une autorité légalement constituée pour la sauvegarde et la protection des biens et des personnes.

   Si le bien immobilier loué* est inhabitable suite au non-respect par le bailleur de ses obligations légales relatives à l'état du bien immobilier loué*, l'assuré doit fournir à l'assureur la preuve que le bailleur a bien été averti de la situation mais que ce dernier n'a donné aucune suite utile à l'avertissement donné par l'assuré.

2.3. Exclusions spécifiques

L'assuré ne peut pas bénéficier de la garantie « Relogement temporaire » :

- si le bien immobilier loué* est inhabitable et/ou inaccessible suite à un événement ou sinistre assurable par une assurance incendie ; ou
- si le bien immobilier loué* est inhabitable et/ou inaccessible suite à un des événements ou sinistres exclus dans les exclusions générales Top Habitation (article 60 CG Top Habitation).

3. Déménagement anticipé

3.1. Objet de la garantie

En cas de survenance, en cours de contrat de bail*, d'un sinistre* couvert par la présente garantie, nous intervenons dans les frais de déménagement de l'assuré, selon les modalités décrites ci-après.

3.2. Sinistres* couverts

Peuvent donner lieu à une intervention dans le cadre de la présente garantie :

1. la résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le locataire (ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier) pour l'une des causes suivantes :
   - le décès d'un assuré ; ou
   - l'invalidité permanente totale ou partielle d'au moins 25% d'un assuré, dans la mesure où cette invalidité empêche de jouir pleinement du bien immobilier loué* ; ou
   - le licenciement d'un assuré suite à la faillite de son employeur.

   La résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le locataire (ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier) doit prendre effet au plus tard 12 mois après la survenance du décès, de l'invalidité ou du licenciement visés ci-dessus.
2. la résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le bailleur pour l'une des causes suivantes :
   - l'exécution de travaux de reconstruction, de transformation ou de rénovation* dans le bien immobilier loué* ; ou
   - l'occupation effective du bien immobilier loué* par le bailleur lui-même ou par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré.

3.3. Modalités d'intervention

3.3.1. Limite d'intervention*

Les frais de déménagement sont remboursés jusqu'à concurrence de 500 EUR pour l'ensemble des assurés, par sinistre* couvert par la présente garantie.

3.3.2. Délai d'attente*

En cas de résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le locataire (ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier) justifiée par le licenciement d'un assuré suite à la faillite de l'employeur de ce dernier, l'assuré ne pourra bénéficier de la garantie « Déménagement anticipé » que si son licenciement lui a été signifié au moins 4 mois après la prise d'effet du Pack Locataire.

4. Assistance Locataire

N° de téléphone : 02/664.79.90

Dans le cadre de cette garantie, nous faisons appel à un assisteur. L'assisteur agit comme prestataire de services pour le compte de l'assureur. Il reçoit les appels et organise l'assistance. Les coordonnées de l'assisteur sont mentionnées en conditions particulières. L'assureur se réserve le droit de changer d'assisteur en cours de contrat.

4.1. Avance garantie locative

4.1.1. Objet de la garantie

En cas de survenance, en cours de contrat de bail*, d'un sinistre* couvert par la présente garantie et à la demande de l'assuré, l'assureur garantit l'avance d'un montant égal à deux fois le montant du loyer (hors charges) mentionné dans le contrat de bail* avec un maximum de 2.000 EUR. Cette avance doit être affectée, par l'assuré, à la constitution de la garantie locative pour la location d'un nouveau bien immobilier.

L'assisteur verse l'avance à l'assuré dans un délai de 15 jours suivant la réception, par l'assisteur, de l'accord signé par l'assuré définissant les modalités de versement et de remboursement de l'avance signé par l'assuré.

Une demande d'intervention de la présente garantie n'est possible que si la garantie locative est constituée par l'assuré lui-même et si celle-ci prend la forme soit d'un compte individualisé ouvert à son nom, en tant que locataire, auprès d'une institution financière, soit d'une garantie bancaire qui permet à ce dernier de constituer progressivement la garantie locative.

4.1.2. Sinistres* couverts*

Peuvent donner lieu à une intervention dans le cadre de la présente garantie :

1. la résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le locataire (ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier) pour l'une des causes suivantes :
   - le décès d'un assuré ; ou
   - l'invalidité permanente totale ou partielle d'au moins 25% d'un assuré, dans la mesure où cette invalidité empêche de jouir pleinement du bien immobilier loué* ; ou
   - le licenciement d'un assuré suite à la faillite de son employeur.

La résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le locataire (ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier) doit prendre effet au plus tard 12 mois après la survenance du décès, de l'invalidité ou du licenciement visés ci-dessus.

2. la résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le bailleur pour l'une des causes suivantes :
   - l'exécution de travaux de reconstruction, de transformation ou de rénovation* dans le bien immobilier loué* ; ou
   - l'occupation effective du bien immobilier loué* par le bailleur lui-même ou par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré.

4.1.3. Délai d'attente*

En cas de résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée par le locataire (ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier) justifiée par le licenciement d'un assuré suite à la faillite de l'employeur de ce dernier, l'assuré ne pourra bénéficier de la garantie « Avance garantie locative » que si son licenciement lui a été signifié au moins 4 mois après la prise d'effet du Pack Locataire.

4.1.4. Remboursement de l'avance

L'assuré s'engage à rembourser le montant de l'avance dans un délai de 6 mois à compter du jour du versement de l'avance par l'assisteur, selon les modalités définies avec l'assisteur lors du versement de l'avance.

4.2. Assistance à domicile

4.2.1. Objet du service

En cas de problème au bien immobilier loué*, qui nécessite une intervention rapide, l'assuré peut faire appel au service « Assistance à domicile ».

4.2.2. Conditions d'intervention

Le problème au bien immobilier loué* doit être causé par un événement fortuit, qui ne constitue pas un sinistre assurable par une assurance incendie, et doit empêcher un usage normal du bien immobilier loué*.

Vous pouvez notamment vous adresser à ce service pour faire :

- débloquer une porte de garage ou un volet ;
- replacer quelques tuiles qui ont bougé sans qu'il y ait eu tempête ;
- déboucher un évier bouché ;
- réparer une fenêtre ou une porte extérieure qui ne ferme plus ;
- redémarrer une chaudière.

4.2.3. Prestations assurées

Lorsque les conditions d'intervention du service « Assistance à domicile » sont remplies, une assistance sur place par un technicien est garantie.

Les frais de déplacement ainsi que les deux premières heures de main-d'oeuvre du technicien sont pris en charge jusqu'à 200 EUR par intervention, avec un maximum de trois interventions par année calendrier.

Le coût des matériaux et des pièces de rechange reste toujours à votre charge.

Les prestations assurées du service « Assistance à domicile » sont exclusivement exécutées par l'assisteur. Toute initiative personnelle sans approbation préalable de l'assisteur ne peut donner lieu à un remboursement.

Dans les situations urgentes, le technicien prend contact avec vous par téléphone dans les deux heures qui suivent votre appel. Dans les autres cas, il prend contact avec vous dans les 24 heures qui suivent votre appel afin de convenir d'un rendez-vous dans les 48 heures qui suivent votre appel.

Si l'assisteur ne peut intervenir dans les délais prévus, vous pouvez, pour les premières mesures d'urgence et avec l'accord de l'assisteur, faire appel à un réparateur de votre choix. Les frais, à l'exclusion des matériaux et des pièces de rechange, vous sont alors remboursés avec un maximum de 200 EUR (non indexés).

4.2.4. Exclusions spécifiques

L'assuré ne peut pas bénéficier de l'intervention du service « Assistance à domicile » pour :

- la réparation ou le remplacement des appareils ménagers et de chauffage, incorporés ou non ;
- la réparation des compteurs des installations publiques ;
- la réparation ou le remplacement des appareils d'éclairage et de leurs pièces, les caches de prises de courant et interrupteurs, la domotique, la climatisation, la téléphonie et la parlophonie ;
- les travaux d'entretien ;
- les problèmes aux cuisines équipées ;
- le débouchage, la réparation ou la vidange des canalisations souterraines et fosses septiques.

LEXIQUE

Bien immobilier loué

Bien immobilier à usage d'habitation, situé sur le territoire belge, à laquelle l'assurance des « risques simples » définis par la législation incendie* s'applique, pris en location par le preneur d'assurance pour son usage principalement privé et dans lequel il établit sa résidence principale.

Le bien immobilier loué* peut comporter accessoirement des bureaux ou des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale (pharmacies exceptées).

Le bien immobilier loué* est situé à l'adresse de risque mentionnée aux conditions particulières relatives au Pack Locataire.

Sont notamment toujours exclus :

- les biens immobiliers affectés au logement d'étudiant(s) ;
- les biens immobiliers sous-loués ;
- les biens immobiliers en colocation ;
- les biens immobiliers ne répondant pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que définies dans la législation en vigueur.

Contrat de bail

Convention conclue entre le bailleur (lui-même propriétaire du bien immobilier loué*) et le locataire relative à la location du bien immobilier loué*.

Le contrat de bail* doit être écrit, signé par les 2 parties et être assorti d'une garantie locative d'un montant qui équivaut à 2 ou 3 mois de loyer (hors charges) prenant la forme soit d'un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès d'une institution financière, soit d'une garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie locative, soit d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Délai d'attente

Délai durant lequel la garantie ne sort aucun effet.

Enjeu du litige

Montant réclamé dans l'acte introductif d'une procédure judiciaire, à l'exclusion des intérêts judiciaires et de tous dépens ainsi que des astreintes.

Législation incendie

La loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples.

Limite d'intervention

Montant maximum d'intervention par l'assureur.

Seuil d'intervention

Enjeu* du litige minimal au dessous duquel la garantie ne sort pas d'effet.

Sinistre

Evénement ou litige, survenant après la prise d'effet du Pack Locataire, donnant lieu à la demande d'intervention en vertu des garanties assurées dans le Pack Locataire. Toute série de litiges présentant des rapports de connexité est réputé constituer un seul et même sinistre.

Travaux de reconstruction, de transformation ou de rénovation

Travaux visés par la réglementation applicable aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, à savoir travaux qui :

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;
- affectent le corps du logement occupé par le locataire ; et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien immobilier loué* ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.