

# Segmentation Top Habitation [garanties de base et optionnelles] et Pack Bailleur



## Top Habitation

### Critères d'acceptation

Pour la souscription du contrat Top Habitation [garanties optionnelles comprises], le risque est accepté [ou refusé] sur base des critères suivants, ou le cas échéant de leur combinaison :

- **le pays où se situe le bâtiment à assurer**, lequel doit nécessairement se situer en Belgique, ou [en cas d'assurance du contenu], **le pays où se situe la résidence habituelle** du preneur d'assurance, laquelle doit nécessairement se situer en Belgique.

AG Insurance ne dispose de l'agrément d'assurance incendie que pour assurer des risques situés en Belgique. Dans le cadre d'une assurance incendie relative soit à un bâtiment, soit à un bâtiment et son contenu, le pays de situation du risque est le pays où se situe le bâtiment à assurer. Dans le cadre d'une assurance incendie relative à du contenu seulement, le pays de situation du risque est le pays où se situe la résidence habituelle du preneur d'assurance.

- **l'historique de sinistralité** connue à **l'adresse du risque** à assurer.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la sinistralité récurrente dans un bâtiment est un élément d'appréciation de l'état général et/ou de l'entretien du bâtiment, lequel/lesquels a/ont une influence certaine sur la fréquence et la gravité des sinistres.

- **mesures spécifiques** liées à la qualité du risque, prises par une autre compagnie ou par AG Insurance.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la personne qui a fait l'objet de mesures spécifiques liées à la qualité du risque [par exemple la résiliation d'une garantie] et prises par une autre compagnie ou par AG Insurance, a une fréquence de sinistres plus élevée.

- **l'état dans lequel se trouve le bâtiment.**

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que l'état du bâtiment [âge, vétusté, manque d'entretien, délabré, libre d'occupation, voué à la démolition, ...] a une influence certaine sur la fréquence et la gravité des sinistres.

### Critères de tarification et d'étendue de la garantie

Le tarif appliqué pour la souscription de la Top Habitation, ainsi que, le cas échéant, l'étendue de la garantie, tiennent compte des critères suivants :

- la qualité du preneur d'assurance [**propriétaire ou locataire**].

L'utilisation de ce critère est justifié par le fait que si le preneur est propriétaire, l'assurance incendie est une couverture complète en cas de dommages aux biens assurés suite à un sinistre garanti, tandis que si le preneur est locataire, la couverture du bâtiment se limite aux dommages suite à un sinistre garanti dont le preneur peut être reconnu responsable.

- la **valeur assurée** du bâtiment et/ou du contenu [uniquement lorsque la formule au nombre de pièces « mini système » n'est pas utilisée].

L'utilisation de ce critère résulte du fait que la valeur assurée est déterminante pour l'étendue de l'intervention en cas de sinistre.

- le **type de bâtiment**.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la fréquence et/ou la gravité des sinistres est/sont variable(s) selon que le bâtiment à assurer est une maison, un appartement ou un immeuble à appartements.

- la **nature des matériaux** utilisés pour la construction principale [en ce compris son toit] se trouvant à l'adresse de risque.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que l'utilisation de certains matériaux de construction [comme les matériaux combustibles] influence directement le risque d'incendie, soit du point de vue de la probabilité d'occurrence, soit dans la gravité des dommages.

- **l'âge du bâtiment** [uniquement en cas de souscription d'une assurance bâtiment « propriétaire »].  
L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que plus un bâtiment est jeune, moins la fréquence des sinistres et/ou le coût des sinistres sont/ est élevé[s], et ce notamment dû au fait des techniques de construction utilisées au moment de la construction du bâtiment et de l'usure de certains matériaux. Tandis que plus les bâtiments vieillissent, plus la fréquence des sinistres et/ou le coût des sinistres sont/est élevé[s].
- le **nombre d'unités d'habitation** dans **un immeuble à appartements ou un building**.  
L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la fréquence et/ou la gravité des sinistres est/sont variables selon le nombre d'unités d'habitation dans un immeuble à appartements ou un building.
- **l'historique de sinistralité** connue à **l'adresse du risque immeuble à appartements ou building** à assurer.  
L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la sinistralité récurrente dans un bâtiment est un élément d'appréciation de l'état général et/ou de l'entretien du bâtiment, lequel/lesquels a/ont une influence certaine sur la fréquence et la gravité des sinistres.

## Top Habitation - Garantie Catastrophes naturelles

### Critères de tarification et d'étendue de la garantie

Le tarif appliqué pour la souscription de la garantie « catastrophes naturelles » ainsi que l'étendue de la garantie tiennent compte, en plus des critères définis pour la Top Habitation, des critères suivants :

- **l'adresse de risque** ;  
L'utilisation de l'adresse de risque permet d'identifier les risques d'inondations et de glissements de terrain, en tenant notamment compte de la distance par rapport au cours d'eau le plus proche, de la hauteur du risque par rapport au rez-de-chaussée [si appartement] et du type de sol.
- **la date de réception provisoire du bâtiment** si celui-ci est situé dans une zone à risque officielle ;  
L'utilisation de ce critère permet de distinguer si le bâtiment a été construit avant ou après la qualification de la zone où il se situe comme « une zone à risque » officielle, c'est-à-dire dans une zone pour laquelle le risque d'inondation est reconnu par les autorités régionales. Si le bâtiment [ou une partie du bâtiment] a été construit après la qualification de la zone, les dégâts causés par les inondations ne sont pas couverts.
- **l'historique de sinistralité « catastrophes naturelles »** à l'adresse de risque.  
L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que les catastrophes naturelles touchent régulièrement les mêmes zones et bâtiments. Ainsi, si un bâtiment a déjà été sujet à des dommages dus à des catastrophes naturelles, la probabilité de réitération du sinistre est forte.

## Top Habitation - Garantie Vol

### Critères de tarification et d'étendue de la garantie

Le tarif appliqué pour la souscription de la garantie facultative Vol ainsi que l'étendue de la garantie tiennent compte, en plus des critères définis pour la Top Habitation, des critères suivants, ou le cas échéant de leur combinaison:

- **l'adresse de risque** ;
- la **contiguïté du bâtiment** par rapport à d'autres bâtiments;
- la présence de **protections du bâtiment contre l'intrusion**;
- **l'occupation du bâtiment** à l'adresse de risque.  
L'utilisation de ces critères résulte de la constatation statistique que la fréquence et/ou la gravité des sinistres suite à un vol ou une tentative de vol est plus grande dans certaines régions, dans les bâtiments isolés, dans les bâtiments non occupés et dans les bâtiments non protégés par des systèmes anti-intrusion.

## Top Habitation - Garantie Véhicules automoteurs au repos

### Critères de tarification et d'acceptation

Le tarif et l'acceptation appliqués pour la souscription de la garantie facultative Véhicules automoteurs au repos tiennent compte, en plus des critères définis pour la Top Habitation, du **type de véhicules assurés** et du **type de bâtiment** dans lequel les véhicules seront stationnés.

L'utilisation de ces critères résulte de la constatation statistique que la fréquence et/ou la gravité des sinistres affectant des véhicules au repos sont directement influencés par le type de véhicules (selon leur ancienneté, leur rareté et leur fragilité) ainsi que par les caractéristiques du lieu dans lequel ces véhicules sont stationnés.

## Top Habitation - Pack Locataire

### Critères d'acceptation

L'acceptation du Pack Locataire est liée aux **litiges relatifs au contrat de bail** que le preneur a connus avec le Bailleur actuel du bien pris en location pour lequel le Pack Locataire est souscrit.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la probabilité d'un litige est d'autant plus élevée lorsqu'un locataire et le bailleur ont déjà été en litige à propos du contrat de bail.

## Pack Bailleur

### Critères d'acceptation

Pour la souscription du contrat Pack Bailleur, le risque est accepté (ou refusé) sur base des critères suivants, ou le cas échéant de leur combinaison :

- **le pays où se situe le bâtiment à assurer**, lequel doit nécessairement se situer en Belgique, ou (en cas d'assurance du contenu), **le pays où se situe la résidence habituelle** du preneur d'assurance, laquelle doit nécessairement se situer en Belgique.

AG Insurance ne dispose de l'agrément d'assurance incendie que pour assurer des risques situés en Belgique. Dans le cadre d'une assurance incendie relative soit à un bâtiment, soit à un bâtiment et son contenu, le pays de situation du risque est le pays où se situe le bâtiment à assurer. Dans le cadre d'une assurance incendie relative à du contenu seulement, le pays de situation du risque est le pays où se situe la résidence habituelle du preneur d'assurance.

- **l'historique de sinistralité** connue à **l'adresse du risque** à assurer.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la sinistralité récurrente dans un bâtiment est un élément d'appréciation de l'état général et/ou de l'entretien du bâtiment, lequel/lesquels a/ont une influence certaine sur la fréquence et la gravité des sinistres.

- **le respect des conditions auxquelles le contrat de bail doit répondre.**

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la probabilité de survenance d'un litige est plus élevée lorsque le contrat de bail ne répond pas aux conditions imposées par le Pack Bailleur (durée minimale, présence d'une garantie locative, ...)

- les **litiges relatifs au contrat de bail** que le preneur a connus avec le locataire actuel du bien mis en location pour lequel le Pack Bailleur est souscrit et **le montant du loyer.**

L'utilisation de ces critères résulte de la constatation statistique que la probabilité d'un litige est d'autant plus élevée lorsqu'un locataire et le bailleur ont déjà été en litige à propos du contrat de bail, et que par ailleurs, les sources de litiges sont plus nombreuses lorsque le montant du loyer est faible. Le scope du produit est en outre limité à des biens dont le loyer n'excède pas un certain seuil.

- **mesures spécifiques** liées à la qualité du risque, prises par une autre compagnie ou par AG Insurance.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la personne qui a fait l'objet de mesures spécifiques liées à la qualité du risque (par exemple la résiliation d'une garantie) et prises par une autre compagnie ou par AG Insurance, a une fréquence de sinistres plus élevée.

## Pack Mini Building+ / Pack Building+

### Critères d'acceptation

L'acceptation [ou le refus] du Pack Mini Building+ ou du Pack Building+ se base sur la combinaison des critères suivants :

- le **nombre d'unités d'habitation** dans un **immeuble à appartements ou un building**.  
L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la fréquence et/ou la gravité des sinistres est/sont variables selon le nombre d'unités d'habitation dans un immeuble à appartements ou un building.
- l'**historique de sinistralité** connue à l'**adresse du risque immeuble à appartements ou building** à assurer.  
L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la sinistralité récurrente dans un bâtiment est un élément d'appréciation de l'état général et/ou de l'entretien du bâtiment, lequel/lesquels a/ont une influence certaine sur la fréquence et la gravité des sinistres.

### Critères de tarification

#### Pack Mini Building+

Le tarif appliqué pour la souscription du Pack Mini Building+ tient compte du **nombre d'unités d'habitation** dans un immeuble à appartements.

L'utilisation de ce critère résulte de la constatation statistique que la fréquence et/ou la gravité des sinistres est/sont variables selon le nombre d'unités d'habitation dans un immeuble à appartements.

#### Pack Building+

Le tarif appliqué pour la souscription du Pack Building+ tient compte de la **valeur assurée du bâtiment**. L'utilisation de ce critère résulte du fait que la valeur assurée est déterminante pour l'étendue de l'intervention en cas de sinistre.