

## Conditions générales (CG) de l'assurance combinée ménage

Edition 01.2006

### Aperçu des dispositions relatives aux bâtiments

F1	Dispositions communes aux bâtiments	F6	Bâtiments - Responsabilité civile
F2	Bâtiments - Incendie et dommages naturels	F7	Bâtiments - Incendie et dommages naturels - risques spéciaux
F3	Bâtiments - Vol	F8	Bâtiments - Installations techniques, travaux de rénovation et de transformation
F4	Bâtiments - Dégâts d'eau	F9	Bâtiments - Extended Coverage (EC) et dommages causés par des animaux
F5	Bâtiments - Bris de glaces		

Seules les conditions générales applicables au contrat sont jointes à la police.  
Afin de simplifier la lecture du texte, nous avons utilisé le masculin pour désigner toute personne.

### F Bâtiments

#### Table des matières

F1	Dispositions communes aux bâtiments	F1.4	Calcul de l'indemnité
F1.1	Choses assurées	F1.5	Sous-assurance
F1.2	Ne sont pas assurés	F1.6	Adaptation automatique de la somme d'assurance
F1.3	Calcul du dommage	F1.7	Dispositions générales
		F1.8	Bases contractuelles complémentaires

### F1 Dispositions communes aux bâtiments

#### F1.1 Choses assurées

Sont assurés:

##### 1.1.1 Les bâtiments / propriétés par étages

C'est-à-dire tout produit immobilier issu de l'activité de la construction, y compris ses parties intégrantes, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit comme installation permanente.

##### 1.1.2 Ouvrages

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

Les ouvrages fixés à demeure au bâtiment sur l'intervention du locataire ou du fermier doivent être assurés par le locataire ou le fermier.

##### 1.1.3 Objets qui, d'après l'usage local, font partie de l'aménagement général de l'immeuble

Pour les maisons d'habitation et les appartements, il faut aussi ajouter au bâtiment tous les objets qui, d'après l'usage local, font partie de l'aménagement général de l'immeuble et qui appartiennent au propriétaire du bâtiment, même lorsqu'ils peuvent en être séparés sans perdre sensiblement de leur valeur ou sans provoquer d'importants dégâts à l'édifice.

#### F1.2 Ne sont pas assurés

##### 1.2.1 Les dommages résultant d'une contamination biologique et / ou chimique (infection, empoisonnement, empêchement et / ou limitation de l'utilisation de choses par l'effet ou la libération de substances chimiques et / ou biologiques) suite à tout type d'actes terroristes.

##### 1.2.2 Sinistres

a) en rapport direct ou indirect avec:

- des événements de guerre;
- des violations de la neutralité;
- des révolutions, des rébellions, des révoltes;

- des troubles intérieurs (actes de violence contre des personnes ou des choses à l'occasion d'attroupements, de rixes ou de tumultes);
  - des tremblements de terre et éruptions volcaniques;
  - b) qui, indépendamment du fait que d'autres causes y aient contribué dans un ordre quelconque, sont imputables directement ou indirectement à:
    - des matériaux radioactifs;
    - la fission ou la fusion nucléaire;
    - une contamination radioactive;
    - des déchets et du combustible nucléaires;
    - des explosifs nucléaires ou toute autre arme nucléaire;
- et les mesures prises à leur rencontre.

##### 1.2.3 Les prestations de corps de sapeurs-pompiers publics, de la police ou d'autres personnes tenues à prêter secours.

#### F1.3 Calcul du dommage

##### 1.3.1 Les dommages aux bâtiments assurés sont calculés sur la base de la valeur de remplacement au moment du sinistre, après déduction de la valeur des restes; les restrictions apportées par les autorités à la reconstruction n'exercent aucune influence. Une valeur affective personnelle n'est prise en considération que si cela a été expressément convenu. Lors de dommages partiels, il ne sera pas payé plus que les frais de la réparation et, lorsqu'un bâtiment est destiné à la démolition, il sera payé au maximum la valeur actuelle de la partie endommagée du bâtiment.

##### 1.3.2 Valeur de remplacement

- a) La valeur de remplacement est égale à la valeur locale de construction, c'est-à-dire la valeur à neuf. Dans l'assurance à la valeur actuelle (seulement sur la base d'un accord spécial), la valeur de remplacement correspond à la valeur à neuf moins la dépréciation intervenue depuis la construction. Les restes à disposition sont également évalués en conséquence.

Si le bâtiment, les installations et les aménagements immobiliers ne sont pas reconstruits dans les 24 mois au même endroit, dans les mêmes proportions et pour le même usage, la valeur de remplacement ne pourra pas dépasser la valeur vénale. Cela est également valable lorsque la reconstruction n'est pas opérée par l'assuré, par ses successeurs légaux sur

la base du droit de la famille ou du droit de succession, ou par une personne qui possédait un titre légal à l'acquisition du bâtiment au moment du sinistre.

- b) Pour un bâtiment destiné à la démolition, la valeur de remplacement correspond à la valeur de démolition.

---

#### **F1.4 Calcul de l'indemnité**

---

- 1.4.1 L'indemnité est calculée selon l'ordre suivant:
- a) la franchise convenue dans la police est déduite du montant du dommage calculé en vertu du contrat et de la loi. La franchise est déduite une fois pour l'assurance des biens mobiliers et une fois pour l'assurance du bâtiment pour chaque événement;
  - b) ensuite, les prestations sont limitées dans la mesure où les conditions générales ou la police le prévoient;
  - c) l'indemnité est limitée par la somme d'assurance (sous réserve de l'article F1.4.2).
- 1.4.2 Les frais de réduction de dommages sont également remboursés. Si ceux-ci et l'indemnité additionnés excèdent la somme d'assurance, les frais en question ne sont remboursés que s'il s'agit de dépenses ordonnées par la Société.
- 1.4.3 Les indemnités dues au titre des frais de déblaiement, des frais de recherche et de dégagement des conduites défectueuses, des frais pour refermer ou recouvrir des conduites réparées, des frais de déplacement et de protection, des frais de renchérissement et de décontamination, des frais causés par la perte d'eau ainsi que les indemnités dues au titre d'assurances complémentaires sont versées jusqu'à la somme convenue en sus de la somme d'assurance du bâtiment.

---

#### **F1.5 Sous-assurance**

---

- 1.5.1 L'indemnité est limitée par la somme d'assurance, le cas échéant en tenant compte de la modification de celle-ci dans la mesure où l'adaptation automatique de la somme a été convenue. Si la somme d'assurance est inférieure à la valeur de remplacement (sous-assurance), le dommage n'est réparé que dans la proportion qui existe entre la somme d'assurance et la valeur de remplacement. L'indemnité est évaluée séparément pour chaque bâtiment.
- Dans l'assurance au premier risque, le dommage est remboursé jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue, sans calcul d'une éventuelle sous-assurance.
- 1.5.2 Renonciation à faire valoir la sous-assurance pour les bâtiments
- a) Jusqu'à un montant de dommage de 10 % de la somme d'assurance, mais au maximum jusqu'à CHF 50'000, il est renoncé au calcul de la sous-assurance.
  - b) La somme d'assurance est basée sur une estimation faite par des experts. Il est renoncé à l'imputation de la sous-assurance lorsque
    - l'adaptation automatique de la somme d'assurance a été convenue;
    - aucune construction supplémentaire, aucune transformation ni aucun investissement provoquant une plus-value n'ont eu lieu depuis la dernière estimation ou lorsqu'une demande écrite de réévaluation a été envoyée avant le sinistre et que
    - la somme d'assurance n'a pas été évaluée plus bas que l'estimation du bâtiment, ou lorsqu'une estimation du bâtiment trop basse n'est pas due à des raisons dont le preneur d'assurance est responsable.

Lors d'une telle renonciation à imputer la sous-assurance, l'assureur a droit à la différence entre la prime payée et celle qui aurait résulté de la somme d'assurance correcte pour les deux dernières années d'assurance, au plus tôt cependant depuis le début du contrat.

---

#### **F1.6 Adaptation automatique de la somme d'assurance**

---

- 1.6.1 Autant que ceci a été spécialement convenu, la somme d'assurance du bâtiment et sa prime sont adaptées annuellement, à l'échéance de la prime et pendant la durée contractuelle, à l'indice du coût de construction, et ce, selon les dispositions suivantes:
- 1.6.2 Dans les cantons qui connaissent le régime de l'assurance incendie privée pour les bâtiments, dans la principauté de Liechtenstein ainsi que dans les enclaves de Büsingen et de Campione, on se fonde sur l'indice global du coût de la construction de Zurich, dans le canton de Genève sur l'Indice genevois des prix de la construction de logements. Le dernier indice concerné publié au 1er avril est déterminant.
- 1.6.3 Dans les cantons dotés d'un établissement cantonal d'assurance des bâtiments contre l'incendie, on se fonde sur l'indice du coût de construction appliqué dans le canton en question. L'indice fixé au 1er janvier par l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments contre l'incendie est déterminant.
- 1.6.4 Les limitations de sommes contenues dans les conditions générales ou la police, ainsi que d'éventuelles assurances complémentaires, demeurent inchangées.

---

#### **F1.7 Dispositions générales**

---

- 1.7.1 Locaux inutilisés
- Tant que les locaux ne sont pas utilisés, même si ce n'est qu'à titre provisoire, les conduites ainsi que les installations et appareils qui s'y rattachent doivent être vidés, à moins que l'installation de chauffage ne soit maintenue en exploitation avec un contrôle approprié.
- 1.7.2 Garantie des créances hypothécaires
- La Société garantit aux créanciers gagistes, jusqu'à concurrence de l'indemnité, le montant de leurs créances découlant des droits de gage inscrits au registre foncier, ou annoncés par écrit à la Société, dont la couverture n'est pas assurée par la fortune personnelle du débiteur, et ce, même si l'ayant droit est totalement ou partiellement déchu de son droit à l'indemnité.
- Cette disposition ne s'applique pas lorsque le créancier gagiste est lui-même l'ayant droit ou s'il a causé le sinistre intentionnellement ou en commettant une faute grave.

---

#### **F1.8 Bases contractuelles complémentaires**

---

Au surplus, sont applicables les dispositions suivantes des conditions générales (CG) de l'assurance combinée ménage, qui constituent la base du contrat:

- a) A Dispositions communes à toutes les branches.