

Conditions générales (CG) de l'assurance combinée ménage

Edition 09.2018

Aperçu des dispositions relatives aux bâtiments

F1	Bâtiments - Dispositions communes	F5	Bâtiments - Bris de glaces
F2	Bâtiments - Incendie et dommages naturels	F6	Bâtiments - Responsabilité civile
F3	Bâtiments - Vol	F7	Bâtiments - Casco
F4	Bâtiments - Dégâts d'eau		

Seules les conditions générales applicables au contrat sont jointes à la police.

F1 Bâtiments - Dispositions communes

Table des matières

F1.1	Choses assurées	F1.6	Sous-assurance
F1.2	Sont assurés sur la base d'une convention spéciale	F1.7	Adaptation automatique de la somme d'assurance
F1.3	Exclusions générales	F1.8	Obligations de diligence
F1.4	Calcul du dommage	F1.9	Protection du créancier gagiste
F1.5	Calcul de l'indemnité	F1.10	Bases contractuelles complémentaires

F1.1 Choses assurées

Sont assurés:

1.1.1 Selon ce qui est convenu dans la police:

a) Les bâtiments (sans propriété 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.

b) La part d'un propriétaire par étages distinct

Sont assurés les locaux acquis au droit exclusif par le propriétaire par étages (en tenant compte d'éventuels équipements immobiliers particuliers) de même que les parties du bâtiment et installations à usage commun, ces derniers étant cependant uniquement couverts en fonction de la part de propriété par étages assurée.

En cas de dommages aux parties du bâtiment et installations à usage commun, les frais assurés ne sont indemnisés que dans les limites du taux de propriété du propriétaire par étages.

c) Les équipements immobiliers particuliers d'un propriétaire par étages distinct

Sont assurés les équipements immobiliers particuliers situés dans les locaux acquis au droit exclusif du propriétaire par étages (valeur ajoutée à la suite de transformations et de modifications).

Lorsque le terme «bâtiment» est utilisé dans les conditions de l'assurance combinée ménage applicables aux bâtiments, il englobe également par analogie les choses assurées selon les articles F1.1.1 b) et F1.1.1 c).

1.1.2 Ouvrages

Sous réserve des dispositions légales dans les cantons disposant d'une assurance cantonale incendie des bâtiments, 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

Sous réserve des dispositions légales dans les cantons disposant d'une assurance cantonale incendie des bâtiments, 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 Sont assurés sur la base d'une convention spéciale

Sont assurés uniquement sur la base d'une convention spéciale et s'ils sont mentionnés dans la police:

1.2.1 les installations de jardin;

1.2.2 les piscines, bassins, jacuzzis et installations similaires situées à l'extérieur de manière permanente, indépendamment de la saison, avec leur couverture et leur équipement technique;

1.2.3 les ouvrages et fondations spéciales.

F1.3 Exclusions générales

Ne sont pas assurés:

1.3.1 les choses découlant de risques et de dommages qui doivent obligatoirement être assurés auprès d'un établissement cantonal d'assurance;

1.3.2 les prestations de corps de sapeurs-pompiers publics, de la police et d'autres personnes tenues de prêter secours;

1.3.3 sans égard à leur cause, les dommages dus à l'eau de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques;

1.3.4 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;

1.3.5 les 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 (secousses provoquées par des phénomènes tectoniques dans l'écorce terrestre), des éruptions volcaniques ainsi que des secousses causées par l'effondrement de cavités artificielles;
- 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 encontre.

F1.4 Calcul du dommage

- 1.4.1 Les dommages aux choses assurées sont calculés sur la base de la valeur de remplacement au moment de la survenance du sinistre, déduction faite de la valeur des restes.
- Les restrictions apportées par les autorités à la reconstruction au même endroit (modification du cubage, de l'enveloppe du bâtiment, etc.) n'exercent aucune influence. Toutefois, si la reconstruction au même endroit est interdite par les autorités, la valeur de remplacement ne peut dépasser la valeur vénale (article F1.4.2 a)).
- Si des choses endommagées peuvent être réparées, le dommage est calculé sur la base des frais de réparation ou des frais de remplacement partiel et d'une éventuelle moins-value qui en résulterait, au maximum cependant jusqu'à concurrence de la valeur de remplacement.
- 1.4.2 Valeur de remplacement
- Par valeur de remplacement, on entend:
- a) pour les choses selon l'article F1.1, la valeur à neuf correspondant à la valeur de construction usuelle du lieu qui est nécessaire à la remise en état ou à la reconstruction. Les restes à disposition sont également évalués de cette manière;
- 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 démolition.
- 1.4.3 Les dommages préexistants sont déduits.
- 1.4.4 Une valeur affective personnelle n'est prise en considération que si cela a été expressément convenu dans la police.

F1.5 Calcul de l'indemnité

- 1.5.1 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;
- 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 des articles F1.5.2 et F1.6.3 b). Les frais mentionnés dans la police sont également indemnisés jusqu'au montant convenu.
- Les dispositions légales s'appliquent à l'assurance dommages naturels.
- 1.5.2 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.

F1.6 Sous-assurance

- 1.6.1 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 au moment précédant immédiatement la survenance de l'événement, ce qui, en cas de dommage partiel, entraîne également une réduction correspondante de l'indemnité.
- 1.6.2 Dans l'assurance au «premier risque», le dommage est remboursé jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue, sans prise en compte d'une éventuelle sous-assurance.
- 1.6.3 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, on renonce à prendre en compte la sous-assurance. Si l'une de ces deux limites est dépassée, la sous-assurance est invoquée sur le montant total du dommage.
- b) La somme d'assurance pour les bâtiments 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, la Société a droit à la différence entre la prime payée et celle qui aurait résulté de la somme d'assurance correcte pour les deux dernières périodes d'assurance, au plus tôt cependant depuis le début du contrat.

F1.7 Adaptation automatique de la somme d'assurance

- 1.7.1 Pour autant que ceci ait été convenu, la somme d'assurance et la prime relatives au bâtiment sont adaptées annuellement, à l'échéance de la prime, à l'indice du coût de construction, et ce, selon les dispositions suivantes:
- a) dans les cantons qui connaissent le régime de l'assurance incendie privée pour les bâtiments et dans la Principauté de Liechtenstein, 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 est déterminant;
- b) 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 par l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments contre l'incendie est déterminant.
- 1.7.2 Les limitations de sommes contenues dans les conditions générales ou la police, ainsi que d'éventuelles assurances complémentaires, demeurent inchangées.

F1.8 Obligations de diligence

- 1.8.1 Tant que le bâtiment ou 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.
- 1.8.2 Dans l'assurance dégâts d'eau, le preneur d'assurance est tenu, à ses frais, de notamment maintenir en bon état les conduites d'eau et d'autres liquides et les installations et appareils qui y sont raccordés, de faire dégorgier les installations de conduites obstructées ainsi que de prendre des mesures adéquates contre le gel.

F1.9 Protection du créancier gagiste

- 1.9.1 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.
- 1.9.2 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.

F1.10 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 Dispositions communes à toutes les branches.