

CONDITIONS PARTICULIERES B-COVER PROPERTY - Building

Article 1 SUJET DE L'ASSURANCE

Est assuré

Conformément aux Conditions Générales 'Generali Habitation Premium' GE 2836 – 03/2016 : Titre A (articles A1 – A9.3, A9.5, A9.7 – A15), Titre C 'Dispositions communes à toutes les garanties' et le Glossaire explicatif :

- Les garanties de base

L'incendie ; l'explosion et l'implosion ; la chute directe de la foudre ; le heurt ; les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol, le vandalisme et la malveillance occasionnés au bâtiment y compris le vol de parties du bâtiment ; dommages à un bien immobilier résultant du sauvetage d'une personne ; l'action de l'électricité ; conflit du travail ; attentats ; terrorisme ; tempête, grêle, pression de la neige ou de la glace ; eau et combustibles liquides ; bris et fêlure de vitrages ; catastrophes naturelles ; responsabilité civile immeuble ; dommages au contenu déplacé ; résidence de villégiature ou chambre d'hôtel ; logement d'étudiant ; fête de famille ; résidence de remplacement ; Generali Home Assistance ; vol et vandalisme ; pertes indirectes ; véhicule au repos (si mentionné explicitement dans les conditions particulières de la police) ; piscine.

- Les garanties complémentaires

Les frais de sauvetage ; les frais de conservation ; les frais de déblaiement et de démolition ; le réaménagement du jardin ; les frais de logement provisoire ; les frais de garde des assurés de moins de 16 ans et des personnes handicapées physiques ou mentales ; les frais de garde des animaux domestiques ; les frais d'expertise ; les avances ; le chômage immobilier ; le recours de tiers ; le recours des locataires ou des occupants.

et

selon article 1, 2 et 3 des Conditions Générales 'Tous Risques Sauf' Generali Belgium GE 2883 – 09/2015:

- L'assurance Tous Risques Sauf

Tous dégâts matériels causés aux biens assurés ou la disparition de ces biens dus à un événement soudain et non prévisible ou irrésistible, suite à un péril ou à un dommage non exclu.

Un événement est considéré comme prévisible dès lors qu'un fait survenant ou un élément apparaissant avant cet événement permet raisonnablement de prévoir celui-ci. Il est considéré comme irrésistible lorsque l'assuré ne peut prendre des mesures pour l'éviter.

Article 2 GARANTIES SUPPLEMENTAIRES B-Cover PROPERTY - BUILDING

2.1 Suppression de la règle proportionnelle

Le preneur d'assurance bénéficie de la suppression de la règle proportionnelle avec une intervention maximale à concurrence des capitaux assurés mentionnés dans la police.

2.2 Couverture illimitée

Si le capital assuré du bâtiment a été évalué et si ceci est mentionné en tant que tel dans les clauses particulières de la police, il y a une indemnisation sans limite de capital. Dans le capital assuré bâtiment, on tient compte des aménagements* immobiliers privatifs et/ou communs.

Ces aménagements immobiliers sont assurés sans exception ou sans limitation dans la police et dans le capital assuré, à l'exception des aménagements apportés par un locataire.

L'évaluation doit être faite par un bureau d'expertise agréé, par un délégué d'une compagnie d'assurances ou au moyen d'une grille d'évaluation agréée par l'assureur et doit être acceptée explicitement par B-Cover. Cette acceptation explicite de l'évaluation se fait par insertion de la clause particulière BCL10026 dans la police.

L'indemnisation sans limite de capital est appliquée à condition qu'au moins le capital déterminé par le délégué de la compagnie, l'expert ou la grille soit effectivement assuré. Le contrat doit aussi rester indexé et aucune modification structurelle (p. ex. agrandissement, annexe ou transformation) ne peut être apportée au bâtiment. Chaque modification structurelle doit être communiquée dans les 3 mois après la réception des travaux et le capital assuré du bâtiment doit être adapté tenant compte de ces modifications apportées.

Si, au moment du dommage, il devait apparaître que le montant à assurer devait être supérieur au montant assuré et ce en conséquence des modifications structurelles à cause desquelles l'insuffisance du capital assuré est dépassé d'au moins 10%, la couverture reste acquise jusqu'à un maximum de 130% sur le capital assuré bâtiment.

*Aménagements immobiliers: toutes les transformations, immeubles par incorporation, apportées à la partie privative ou la partie commune du bâtiment après l'acquisition.

2.3 Indemnité pertes indirectes

En cas de sinistre couvert, l'indemnité est majorée forfaitairement de 10% conformément à l'article A9.2 des Conditions Générales Generali Habitation Premium (à l'exclusion des indemnités des garanties vol et vandalisme, responsabilité locative, responsabilité bâtiment et des garanties complémentaires). Ce montant est accordé en guise d'indemnisation des frais supplémentaires que le syndic doit faire en conséquence d'un sinistre et ce avec un maximum de 10.000 € (ABEX 767). Cette limite est augmentée à un maximum de 25.000 € (ABEX 767) par sinistre à condition que la preuve des frais faits à l'occasion du sinistre soit présentée.

2.4 Couverture du contenu et de vol du contenu appartenant à l'association des copropriétaires

Le contenu appartenant à l'association des copropriétaires est assuré à concurrence d'un montant de 15.000 € (ABEX 767) sans prime supplémentaire. Ce contenu est aussi assuré contre le vol et le vandalisme et ce conformément à l'article A9.1 des Conditions Générales Generali Habitation Premium, étendu au vol sans effraction dans le hall d'entrée et ce dans les limites d'indemnisation déterminées dans l'article 5 du présent document.

2.5 Extension garantie 'eau et combustibles liquides' avec l'infiltration par les façades, balcons, terrasses ou loggias

Sont aussi couverts avec maintien de la franchise qui s'applique pour la garantie de base 'eau et combustibles liquides' : les dommages causés au bâtiment suite à l'infiltration accidentelle d'eau par des façades, des balcons, des terrasses ou des loggias.

2.6 Bris de machine

Le bris de machine est garanti conformément aux articles 9, 10, 101, 101A, 101B, 102 et 103 des Conditions Générales Tous Risques Sauf GE 2883 - 09/2015.

Equipements assurés :

- Ascenseur de personnes, monte-charge (e. a. monte-voiture)
- Des appareils ou leurs pièces, pour le chauffage ou le refroidissement
- Des appareils pour l'épuration, le drainage et l'évacuation des eaux
- Des installations pour la protection et la préservation, domotique
- Des installations pour l'hydrothérapie et la relaxation
- Des installations pour l'énergie verte

Est entre autres couvert :

- Le bris mécanique interne
- Les dommages causés par la force centrifuge
- ...

Est en outre assuré :

L'indemnité obtenue aux articles 9 et 10 est complétée par les « frais supplémentaires » éventuellement exposés :

- Les frais afférents aux travaux effectués en dehors des heures normales ;
- Les frais résultant de l'appel à des techniciens venant de l'étranger, à concurrence du montant fixé en conditions particulières ;
- Les frais afférents au transport accéléré ;
- Les frais pour rendre accessible les objets assurés, pour autant qu'ils résultent d'un sinistre indemnisable.

Indemnité :

Le règlement des indemnités est déterminé selon les articles 9 et 10 des Conditions Générales Tous Risques Sauf, avec déduction de la vétusté totale.

Exclusions :

Les exclusions qui sont d'application à cette garantie sont déterminées conformément à l'article 102 des Conditions Générales Tous Risques Sauf.

2.7 Vol de parties du bâtiment

Entre les parties il est déterminé que le vol de parties d'un bâtiment considérées comme 'immeubles par destination' est garanti. Le vol de parties du bâtiment dont la réception provisoire n'a pas eu lieu, reste exclu.

2.8 Perfectionnements involontaires

En cas d'un sinistre couvert et si les biens assurés ne peuvent pas être remplacés par des biens de nature, qualité et prestation similaire, les nouveaux biens de sorte similaire mais qui fournissent de meilleures prestations et qui approchent les biens endommagés le plus proche en ce qui concerne la nature et la qualité et qui remplacent les biens endommagés, sont considérés comme indemnifiables et ne sont considérés en aucun cas comme des perfectionnements pour l'assuré.

2.9 Frais de réparation supplémentaires à cause de règles d'aménagement du territoire

Sont également indemnifiés: les frais de réparation supplémentaires faits à cause de règles d'aménagement du territoire qui sont en vigueur au moment du sinistre et auxquels l'assuré est obligé de répondre.

2.10 Frais relatifs à la remise en état du jardin, des toitures végétales et des jardins de toiture

Entre les parties il est stipulé que quand les biens assurés n'ont pas été endommagés, le dommage consécutif d'un sinistre garanti avec des frais relatifs à la remise en état du jardin, des toitures végétales et des jardins de toiture est pris en charge.

En cas d'un sinistre couvert, les plantations seront indemnisées à base du coût total pour faire les plantations de la même façon avec des jeunes plantes de la même espèce.

Il n'y a pas d'intervention prévue pour des dommages causés à des plantations causés par une maladie, des conditions climatiques, des insectes, des oiseaux, des rongeurs ou d'autres animaux ou pour des dommages qui sont liés à la contamination ou la pollution.

2.11 Application des garanties en cas de travaux

Les garanties mentionnées dans les articles 1 et 2 du présent document sont d'application pour toutes les parties livrées du bâtiment assuré et ce dès le moment de la réception provisoire. La mise en service d'un lot (p. ex. un appartement, un bureau ou un commerce) ou d'une partie du bâtiment est assimilée à une réception provisoire.

Seulement pour des parties du bâtiment assuré qui sont encore en construction ou en état de finition, en état de finition après réception casco, en transformation, en démolition ou en reconstruction, les garanties sont limitées conformément à l'article A11.2 des Conditions Générales Generali Habitation Premium et l'exclusion pour des dommages qui résultent de travaux reste d'application conformément à l'article 3, C, 2. des Conditions Générales Tous Risques Sauf.

2.12 Spécification concernant l'application de la franchise pour la garantie 'Bris et fêlure de vitrages' (article A6.7 des Conditions Générales Generali Habitation Premium)

Si plusieurs vitres ont été endommagées suite à une seule cause de sinistre, la franchise n'est appliquée qu'une fois pour l'entier des éléments endommagés.

2.13 Enlèvement et remplacement d'objets ou de matériaux sur du revêtement étanche

En cas d'infiltration de précipitations qui causent des dommages aux biens assurés, les frais de recherche prévus dans la garantie 'eau et combustibles liquides' (article A6.6 des Conditions Générales Generali Habitation Premium) sont étendus aux frais relatifs à l'enlèvement et au remplacement de tous les objets ou matériaux qui couvrent le revêtement étanche d'une toiture, d'une terrasse, d'une terrasse sur le toit ou d'un toit vert (p. ex. des panneaux solaires, jacuzzi,...).

2.14 Garantie faits intentionnels

Par extension aux conditions générales, restent assurés : les dommages résultant des faits intentionnels commis par l'un des assurés ou avec sa complicité ou, s'il s'agit d'une entité juridique, par ou avec la complicité de la direction générale ou des associés, cependant avec maintien du recours contre les véritables auteurs /responsables.

2.15 Abandon de recours

Nous pouvons récupérer les indemnités payées auprès des personnes qui sont responsables du sinistre. Par conséquent, vous ne pouvez exercer aucun abandon de recours sans notre autorisation au préalable. Cependant, nous prévoyons un abandon de recours contre :

- les assurés et les personnes vivant à leur foyer, leurs hôtes, les membres de leur personnel domestique ;
- les descendants et les ascendants des assurés, le conjoint et les alliés en ligne directe des assurés ;
- les assurés pour les dommages causés aux biens assurés pour le compte de tiers ; pour les dommages aux bâtiments dont l'assuré est le locataire ou l'occupant, cet abandon de recours s'applique uniquement si la responsabilité locative ou la responsabilité de l'occupant est également assurée dans ladite police ;
- les personnes physiques et la ou les personne(s) morale(s) résidant à la même adresse et entre lesquelles il existe une communauté d'intérêts d'au moins 50% avec les membres de leur famille en droite ligne, frères et sœurs, si la police a été conclue par l'un d'eux ;
- le bailleur si et dans la mesure où l'abandon de recours lui a été imposé dans le contrat de bail ;
- les personnes à qui les biens assurés sont prêtés gracieusement sans un quelconque but professionnel ; notre abandon de recours se limite aux dommages causés aux biens prêtés ;
- les clients des assurés lorsqu'ils agissent en tant que tel ;
- le nu-propriétaire et l'usufruitier si le bâtiment a été assuré par l'un d'eux dans le cadre de ladite police ;
- les personnes qui louent ou utilisent les bâtiments assurés si elles montrent que la location et l'utilisation reste limitée à une période de six mois. Cet abandon de recours ne s'applique pas aux hôtes dans les hôtels ou dans des maisons de logement similaires ;
- les locataires ou les occupants du bâtiment indiqué pour autant que le contrat de location enregistré du bailleur mentionne également un abandon de recours des locataires contre le copropriétaire/bailleur et l'ACP ;
- les régies et les fournisseurs d'électricité, d'eau, de gaz ou d'autres services d'utilité publique, dans la mesure où les assurés ont dû abandonner leur recours à l'égard de ces personnes et ces instances.

L'abandon de recours n'a pas d'effet si la personne responsable :

- a intentionnellement causé le sinistre, à moins qu'il s'agisse d'un assuré âgé de moins de 16 ans;
- se peut faire indemniser pour les dommages par un contrat d'assurance sauf si la personne responsable est un copropriétaire (en ce compris nu-propriétaire et/ou usufruitier) assuré dans le présent contrat.

2.16 Dégradations immobilières à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol, le vandalisme et la malveillance en cas d'inoccupation

Par extension à l'article A6.1.5 a) des Conditions Générales Generali Habitation Premium, la garantie 'les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol, le vandalisme et la malveillance' reste acquise pour des lots inoccupés destinés au logement, bureau ou commerce et ceci dès la réception provisoire des travaux jusqu'à la mise en service définitive et aussi dans une phase ultérieure pendant laquelle ces lots seraient inoccupés.

2.17 Indemnisation des frais de recherche de fuite

Comme extension à l'article 6.6 des Conditions Générales Generali Habitation Premium, B-Cover indemnise tous les frais de recherche de fuite qui sont faits par une entreprise spécialisée et qui sont faits forcément et prudemment en bon père de famille afin de trouver la cause inconnue d'un dégât des eaux soudain/accidentel et/ou de situer le lieu exact de la fuite pour limiter les réparations, n'importe s'il s'agit d'un sinistre couvert ou non.

Pour des fuites autres que celles dans des canalisations hydrauliques et/ou des conduites de gaz, une entreprise spécialisée en recherche de fuites peut être désignée après un contrôle visuel solide.

Article 3 QUALITES ASSUREES ET ABANDON DE RECOURS

Les modalités de l'assurance diffèrent selon votre qualité par rapport aux biens assurés :

- Si vous êtes assuré en tant que propriétaire (en ce compris nu-propriétaire et/ou usufruitier), nous couvrons les dégâts occasionnés aux biens assurés et votre responsabilité pour les dégâts y liés.
- Si vous êtes assuré en tant que locataire ou occupant, nous couvrons votre responsabilité légale pour les dommages causés aux biens loués ou utilisés ou pour les dommages causés par les biens loués ou utilisés.
- Si vous êtes assuré en tant que bailleur, nous assurons en outre votre responsabilité pour les dommages matériels causés au locataire ou à l'occupant. Le matériel immobilier dont vous êtes propriétaire est en outre considéré comme une partie des bâtiments.

Cas particuliers

a) Communauté d'intérêts

Lorsque dans les bâtiments assurés ou dans des parties des bâtiments assurés, outre des personnes physiques, une ou plusieurs personnes juridiques sont également établies et si l'une d'entre elles conclut l'assurance, l'assurance vaut automatiquement pour toutes ces personnes. À condition toutefois qu'il existe une communauté d'intérêts d'au moins 50% entre les personnes physiques, avec les membres de leur famille en ligne directe, frères et sœurs, et la (les) personne(s) juridique(s).

Ce principe est également appliqué pour le nu-propriétaire et l'usufruitier si le bâtiment est assuré par l'un d'eux dans ladite police. L'assurance vaut alors pour les deux.

b) Descendants, ascendants et alliés

Les descendants, les ascendants et les alliés des assurés en ligne directe et les frères et les sœurs qui louent ou utilisent un bâtiment assuré et qui ne disposent pas eux-mêmes d'une assurance pour ce bâtiment, peuvent également faire appel à la présente police pour toutes les garanties que l'assuré a conclues concernant ledit bâtiment.

Article 4 BATIMENT EN COPROPRIETE

Le bâtiment assuré appartient à un groupe de copropriétaires, représenté par la personne désignée dans le contrat (syndic, gérant, président du conseil de copropriété, maître d'ouvrage,...), laquelle agit pour le compte de chacun des copropriétaires actuels et futurs et auprès de laquelle la prime peut être indivisiblement récupérée.

Les copropriétaires sont solidairement tenus à l'exécution de tous les engagements découlant du contrat et s'engagent à ratifier toutes les déclarations faites en leur nom par le représentant désigné dans le contrat.

La garantie 'le recours de tiers' stipulée dans l'article A10.3 des Conditions Générales Generali Habitation Premium vaut aussi bien pour la communauté des copropriétaires que pour chacun d'entre eux, tenons compte que l'indemnité de la compagnie ne peut en aucun cas dépasser le montant mentionné dans les conditions générales ou particulières pour cette garantie.

La garantie 'le chômage immobilier' stipulée dans l'article A10.2 des Conditions Générales Generali Habitation Premium vaut pour chacun des copropriétaires à concurrence de son part individuel dans la copropriété, vu que chacun d'entre eux a le droit d'utiliser ou de louer à des tiers son part dans la copropriété.

Si la copropriété est gérée en vertu d'un acte de base et si l'assurance a été conclue par la communauté des copropriétaires ou en leur nom, respectivement pour leur compte, la garantie RC immeuble profitera aussi bien à la communauté qu'à chacun des copropriétaires individuels. Dans le cas d'une responsabilité collective des copropriétaires, les dommages causés aux parties communes du bâtiment assuré n'entreront pas en considération pour une indemnité dans le cadre de cette garantie.

En cas de dégâts et en ce qui concerne l'utilisation et la répartition de l'indemnité, la compagnie se plie à la décision de l'assemblée des copropriétaires.

Article 5 LIMITES D'INDEMNITE

- Pour les dommages causés au contenu appartenant à l'ACP en conséquence de vol, les limites sont de 7.500 € (ABEX 767) en cas de vol par effraction et 1.000 € (ABEX 767) en cas de vol sans effraction dans le hall d'entrée.
- Recherche de fuites: 5.000 € par an (non indexé).
- Le fait qu'un vitrage devienne opaque: 12.500 € par an (non indexé).
- Vol de parties du bâtiment : 15.000 € (ABEX 767) par sinistre.
- *Seulement en cas d'inoccupation*, pour les dégradations immobilières à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol, le vandalisme et la malveillance: 7.800 € (ABEX 767).
- Remise en état du jardin, de toitures végétales et de jardins de toiture (sans dommages aux biens assurés) : 6.000 € (ABEX 767) par sinistre.
- Enlèvement et remplacement de matériaux ou objets sur le revêtement étanche : 7.800 € (ABEX 767) par sinistre.
- Perfectionnements involontaires et frais de réparation supplémentaires à cause de règles d'aménagement du territoire : 10% du capital assuré bâtiment.
- Garantie bris de machine :
 - les frais afférents aux travaux effectués en dehors des heures normales de prestation, à concurrence d'un maximum de 50% des frais normaux ;
 - indemnisation des frais supplémentaires résultant de l'appel à des techniciens venant de l'étranger : 10.000 € (ABEX 767) par sinistre par année assurée ;
 - les frais afférents au transport accéléré, à concurrence d'un maximum de 50% des frais de transport par voie la moins onéreuse ;
 - indemnisation des frais pour rendre accessible les objets assurés, pour autant qu'ils résultent d'un sinistre indemnisable : 7.800 € (ABEX 767) par sinistre.
- Par extension à la garantie 'dépannage par un serrurier' conformément à l'article A8.1.3 des Conditions Générales Generali Habitation Premium : 3.500 € (ABEX 767) au maximum par an et ce avec un maximum de 2 clés par sinistre par lot (appartement ou commerce), c'est-à-dire : 1 clé pour la porte extérieure et 1 clé pour la porte de l'appartement privatif ou du commerce privatif.
- L'extension de garantie 'logement d'étudiant' (article A7.3 des Conditions Générales Generali Habitation Premium) : indemnisation à concurrence d'un maximum de votre part dans le bâtiment assuré.

Article 6 FRANCHISES

- Garanties de base, garanties complémentaires, garanties 'Tous Risques Sauf' et les Garanties supplémentaires B-Cover Property - Building mentionnées dans le présent document : 123,95 € (indice des prix à la consommation 119,64 – année de base 1981).
- Catastrophes naturelles : 610 € (indice des prix à la consommation 119,64 – année de base 1981)
- Aucune franchise ne s'applique au volet assistance (article A8 Generali Home Assistance des Conditions Générales Generali Habitation Premium), à l'exception de la garantie 'Dépannage par un serrurier' : 123,95 € (indice des prix à la consommation 119,64 – année de base 1981).
- Garantie 'Bris et fêlure de vitrages' (article A6.7 des Conditions Générales Generali Habitation Premium): pour des dommages causés à plusieurs vitrages suite à une même cause de sinistre, la franchise de 123,95 € (indice des prix à la consommation 119,64 – année de base 1981) n'est appliquée qu'une fois.
- Les éventuelles franchises augmentées mentionnées explicitement dans les clauses particulières de la police B-Cover, applicables suite à un historique de sinistres négatif ou à des réductions tarifaires exceptionnelles.