

## Définitions

Dans la présente assurance, il faut entendre par:

### **Vous :**

- le preneur d'assurance, le partenaire cohabitant et toute autre personne vivant au foyer du preneur d'assurance; lorsque l'une de ces personnes est admise dans une maison de repos ou une institution de soins, elle reste assurée;
- leur personnel dans l'exercice de ses fonctions;
- les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions;
- toute autre personne mentionnée comme assurée dans les conditions particulières.

### **Nous :**

KBC Assurances, SA ayant son siège social en Belgique, Waaistraat 6, 3000 Leuven, RPM 0403.552.563 et, le cas échéant, tout autre assureur mentionné comme coassureur dans les conditions particulières.

## OBJET ET STRUCTURE DE LA POLICE

### 1 Objet

La présente police couvre la *détérioration* causée aux biens assurés, de même que votre responsabilité s'y rapportant. Elle couvre également certains frais et pertes allant de pair avec un sinistre.

### 2 Structure

La police comporte des conditions générales et des conditions particulières.

#### **a Les conditions générales**

Vous trouverez dans les conditions générales :

- une description des biens assurés;
- les différentes assurances que vous avez souscrites pour ces biens;
- la description des dommages et/ou des responsabilités que couvrent ces assurances;
- la description de l'assistance à laquelle vous pouvez prétendre ainsi que la description des frais et pertes que nous payons en complément en cas de sinistre assuré.

Vous trouverez ensuite des informations utiles concernant :

- ce que vous devez faire en cas de sinistre;
- le déroulement du règlement de sinistre;
- les modalités du contrat.

Enfin, vous trouverez à la fin de la police un lexique explicatif reprenant les notions imprimées en italique dans le texte de la police.

#### **b Les conditions particulières**

Vous trouverez les conditions particulières au début de la police. Elles complètent et adaptent les conditions générales en fonction de votre situation personnelle. Les conditions particulières mentionnent aussi les assurances que vous avez souscrites ainsi que les limites d'indemnisation applicables.

## QUELS BIENS CETTE POLICE COUVRE-T-ELLE?

En fonction de votre choix mentionné dans les conditions particulières, les biens suivants sont assurés :

- les bâtiments;
- le contenu.

### 1 Les bâtiments

Les bâtiments se composent des bâtiments d'exploitation et de l'habitation situés à l'adresse indiquée dans les conditions particulières :

#### a Bâtiments d'exploitation

Les bâtiments d'exploitation comprennent :

- les bâtiments et autres ouvrages de construction destinés à un usage professionnel (entrées, chemins carrossables, terrains de parking aménagés);
- les raccordements et compteurs d'eau, de téléphone, d'électricité ou d'autres biens d'utilité publique ainsi que les installations fixes de chauffage des bâtiments précités;
- les clôtures, même celles constituées par des plantations;
- les matériaux de construction destinés à être utilisés à l'adresse assurée dans le cadre de travaux de construction ou de transformation à des fins professionnelles.

Nous considérons toujours les anciens bâtiments d'exploitation en tant que tels, même s'ils sont utilisés à d'autres fins.

#### b Habitation

L'habitation comprend :

- les bâtiments et autres ouvrages de construction, en ce compris les terrasses et piscines, destinés et utilisés à des fins privées;
- les biens que le propriétaire y a installés de manière définitive, c'est-à-dire les biens attachés au bâtiment à perpétuelle demeure ou dont l' "affectation perpétuelle" peut être déduite de leur placement, comme les appareils ménagers encastrés ou la moquette coupée sur mesure;
- les raccordements et compteurs d'eau, de téléphone et d'électricité ou d'autres biens d'utilité publique ainsi que les installations fixes de chauffage de l'habitation;

- les matériaux de construction destinés à être utilisés à l'adresse assurée dans le cadre de travaux de construction ou de transformation à des fins privées;
- le garage individuel que vous utilisez à des fins privées et qui se trouve à un autre endroit que la situation indiquée.

## 2 Le contenu

Le contenu se compose des biens suivants, se trouvant à l'adresse assurée :

- les biens meubles dont vous êtes propriétaire ou qui vous ont été confiés et
- les équipements fixes et les améliorations que vous avez apportés aux bâtiments à vos frais en tant que locataire ou occupant.

Le contenu se répartit comme suit:

#### a Biens d'exploitation

Les biens d'exploitation comprennent les biens suivants :

- **le matériel** : il s'agit des biens destinés à des fins professionnelles ou d'exploitation, même s'ils sont considérés comme immeubles du point de vue juridique. La décoration des locaux d'exploitation est également considérée comme du matériel. Nous faisons toutefois une distinction entre :
  - **le matériel fixe** : il s'agit du matériel installé de manière fixe afin qu'il fasse définitivement partie intégrante des bâtiments d'exploitation ou du site d'exploitation (exemple : central téléphonique, installation d'alarme, installation d'extincteurs automatiques, abats-vent, pare-soleil et enseignes lumineuses);
  - **le matériel amovible** : il s'agit du matériel pouvant être déplacé, comme les outils, ustensiles de cuisine, machines, livres commerciaux et le mobilier;Nous ne considérons pas comme du matériel les marchandises telles que décrites ci-après;
- **les marchandises** : les stocks, matières premières, produits en cours de traitement, produits finis, emballages, déchets et biens qui vous ont été confiés à des fins professionnelles par des personnes avec qui vous entretenez des relations commerciales;
- **les animaux** : ils sont considérés comme du matériel ou des marchandises, selon leur fonction ou destination.

#### b Mobilier

Le mobilier comprend les biens (en ce compris les animaux) destinés à un usage privé.



### c Valeurs

Nous entendons par "valeurs" : les billets de banque, monnaies, pierres précieuses et perles non montées, lingots d'or et de métaux précieux, timbres, titres, chèques-repas, autres effets et moyens de paiement avec valeur «au porteur», à condition que ces biens puissent être convertis en espèces par une banque, une Bourse ou un marché financier public et légalement autorisé et qu'ils ne soient pas des marchandises.

Nous considérons également comme valeur le solde sur la carte et le lecteur Proton.

### d Cas particuliers

- les biens du contenu qui sont assurés nommément ou désignés spécifiquement dans une autre police ne font pas partie du contenu, aussi longtemps que et dans la mesure où cette autre police accorde la garantie;
- les *appareils de navigation aérienne* ne sont pas assurés.

## 3 Supplément

Les biens appartenant à vos clients et invités, qui ne vous ont pas été confiés et dont vous n'êtes pas responsable d'un point de vue juridique, sont également assurés si ces biens se trouvent dans les bâtiments d'exploitation ou dans l'habitation.

Ces biens sont assurés de la même manière que votre propre contenu, et ce pour un montant de 2 500 EUR au-delà du montant que vous avez fait assurer pour le contenu.

## QUALITÉS ASSURÉES

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

- si vous êtes assuré en qualité de propriétaire, nous couvrons les *dégâts* aux biens assurés, de même que votre responsabilité pour les dommages s'y rapportant
- si vous êtes assuré en qualité de locataire ou d'occupant, nous couvrons votre responsabilité légale pour les dommages causés aux biens loués ou occupés ou par ces biens
- si vous êtes assuré en qualité de bailleur, nous assurons en complément votre responsabilité pour les *dommages matériels* subis par le locataire ou l'occupant. Le matériel fixe dont vous êtes propriétaire est en outre considéré comme une partie des bâtiments d'exploitation.

## Cas particuliers

### a Communauté d'intérêts

Lorsqu'en plus des personnes physiques, une personne morale est également établie dans les bâtiments assurés et qu'une seule d'entre elles souscrit l'assurance, celle-ci s'applique automatiquement à chacune des personnes. Il faut toutefois qu'il existe une communauté d'intérêts d'au moins 75 % entre les personnes physiques et la personne morale.

Il en va de même du nu-propriétaire et de l'usufruitier, si le bâtiment est assuré dans cette police par l'un d'eux. Dans ce cas, l'assurance s'applique à tous deux.

### b Parents et alliés

Vos parents et alliés en ligne directe qui louent ou occupent un bâtiment assuré pour lequel ils n'ont pas souscrit d'assurance peuvent également faire appel à la présente police pour toutes les garanties que vous avez souscrites concernant ce bâtiment.



## ASSURANCE MULTIRISQUES

### 1 Description

**a** Cette assurance couvre les *dégâts* aux biens pour lesquels vous avez souscrit la présente assurance, à condition que ces dégâts soient inattendus pour vous et aient été causés par l'un des événements suivants:

#### Incendie et périls connexes

- l'incendie allant de pair avec un embrasement, même à la suite de fermentation ou de combustion spontanée;
- l'explosion et l'implosion;
- la chute de la foudre et le heurt par des objets foudroyés;
- l'électrocution d'animaux;
- l'action de l'électricité sur les appareils et installations électriques qui ne sont pas des marchandises;
- l'émission anormale de fumée ou suie à l'intérieur d'un bâtiment;
- le dégel, par suite d'une coupure de courant inattendue, des denrées alimentaires se trouvant dans le surgélateur qui fait partie du mobilier;

sont toutefois exclus :

- les dégâts aux objets jetés ou tombés dans un foyer;
- les dommages causés par l'explosion d'explosifs entreposés dans votre entreprise sans autorisation ou de façon non réglementaire.

#### Heurt et périls connexes

- le heurt par des véhicules, la collision d'engins automoteurs, de grues et d'autres appareils de levage et le heurt par le chargement de ces véhicules ou outils ou des parties qui s'en détachent;
- la chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins téléguidés et le heurt par des parties de ceux-ci ou des objets qui en tombent;
- le heurt des bâtiments par des animaux dont vous n'êtes pas propriétaire ni détenteur;
- le heurt des bâtiments par la chute d'arbres, de pylônes, de mâts et de parties d'un immeuble voisin appartenant à un tiers.

Sont toutefois exclus :

- les dégâts résultant d'un heurt ou d'une collision causé(e) par l'un d'entre vous;

- les dégâts causés à des véhicules et outils par le heurt direct avec un autre véhicule ou outil; les dégâts d'incendie et d'explosion sont toutefois assurés;
- les dommages causés par des insectes et micro-organismes.

#### Détérioration malveillante

- le *vandalisme* commis par des tiers ou par votre personnel, à l'occasion ou non d'un vol ou d'une tentative de vol;
- les actes de personnes prenant part à des *conflits du travail ou des attentats*;

sont toutefois exclus :

- les dommages causés par *vandalisme* à des distributeurs de boissons, de nourriture ou d'autres biens, à des distributeurs de billets ou des machines à sous;
- les dégâts causés par *vandalisme* aux *véhicules automoteurs et leurs remorques*, au matériel ou aux marchandises amovibles se trouvant à l'extérieur d'un bâtiment fermé;
- les dommages causés par une contamination chimique ou biologique imputable à un attentat terroriste.

#### Eau et mazout

- l'écoulement d'eau ou le dégagement de vapeur provenant d'une installation hydraulique (à l'exception des égouts publics) ou d'appareils électroménagers;
- l'écoulement d'eau ou de mazout provenant d'installations de chauffage et des citernes correspondantes;
- le déclenchement des systèmes d'extinction ou des installations de sprinkler;
- la pénétration d'eau ou de neige à travers le revêtement de la toiture du bâtiment lui-même ou de bâtiments voisins ou par les gouttières et tuyaux d'évacuation de cette eau, autres que ceux des égouts publics;
- l'écoulement de l'eau d'aquariums et de lits d'eau, de piscines et de jacuzzis;

sont toutefois exclus :

- la valeur du liquide écoulé; le mazout écoulé reste toutefois assuré jusqu'à 20 000 litres;
- les dégâts au contenu stocké, si ces dégâts résultent du fait que le contenu n'était pas entreposé à 7 cm au moins du sol.



**POLICE PATRIMOINE COMMERCE**

**Conditions générales      Version 29 janvier 2007**  
**ASSURANCE MULTIRISQUES P. 2**

---

**Bris de vitrages et périls connexes**

- le bris de vitrages, miroirs, dômes ou panneaux en matière synthétique faisant partie des bâtiments assurés ou du matériel fixe assuré;
- le bris de vitres, de miroirs, du verre d'armoires, de tables et autres meubles similaires faisant partie du mobilier ou du matériel assuré;
- le bris d'écrans, de vitres et lampes de bancs solaires, de plaques de cuisson en vitrocéramique et d'aquariums faisant partie du mobilier ou du matériel assuré;
- le fait que des vitrages isolants des bâtiments assurés deviennent opaques par suite de condensation.

Nous ne couvrons pas uniquement l'objet brisé; nous couvrons également les frais de rénovation des inscriptions, des décorations, des films anti-intrusion et des détecteurs de bris de vitrages, ainsi que les dommages supplémentaires causés par le bris de vitrages aux cadres, supports et soubassements ou à d'autres biens assurés.

Sont toutefois exclus :

- les rayures et écailllements;
- les dégâts causés à des distributeurs, de boissons, de nourriture ou d'autres biens, à des distributeurs de billets ou des machines à sous;
- les dégâts causés aux véhicules par le bris de leurs glaces ou miroirs ainsi que les dégâts supplémentaires au véhicule.

**Tempête et périls connexes**

- une tempête, c'est-à-dire un vent qui, selon l'I.R.M., atteint une vitesse de pointe de 80 km à l'heure au moins ou dont la force peut être déterminée par la détérioration de biens similaires dans un rayon de 10 kilomètres;
- la grêle;
- la pression de la neige et de la glace, ainsi que le glissement ou la chute d'une quantité compacte de neige ou de glace;
- le choc des objets renversés ou entraînés par le vent de tempête, la pression de la neige ou de la glace;

sont toutefois exclus :

- les dégâts aux constructions en démolition ou destinées à la démolition ou aux constructions en ruine;
- les dégâts au matériel amovible et aux marchandises se trouvant à l'extérieur d'un bâtiment;
- les dégâts aux tentes solaires, toiles et feuilles, sauf si elles font partie du mobilier assuré.

**Catastrophes naturelles**

- une inondation et le débordement des égouts publics;
- un tremblement de terre, ainsi que les inondations, le débordement des égouts publics, les glissements ou affaissements de terrain qui en résultent;
- un glissement ou affaissement de terrain imputable à un autre phénomène naturel qu'un tremblement de terre ou une inondation;

ainsi que la détérioration des biens assurés qui y est liée et qui résulte d'un des faits suivants :

- l'incendie, l'explosion (y compris explosion d'explosifs et implosion) et l'action de l'électricité;
- l'écoulement d'eau ou de mazout provenant d'installations hydrauliques ou d'installations de chauffage et de citernes attenantes;
- l'ouverture ou la destruction d'écluses, de barrages ou de digues dans le but de prévenir une éventuelle inondation ou son extension;

sont toutefois exclus :

- les dommages au mobilier déplaçable, au matériel amovible et aux marchandises se trouvant à l'extérieur d'un bâtiment fermé;
- les dommages aux bâtiments ou parties de bâtiments pendant leur démolition;
- les dommages au contenu se trouvant dans des caves par une inondation ou le débordement des égouts publics, si les dommages ont été causés parce que ce contenu n'avait pas été placé à 7 cm au moins du sol; cette exclusion ne s'applique pas aux équipements fixes et aux améliorations que vous avez apportées en tant que locataire ou occupant.

**b** Nous indemnisons en outre les dégâts causés aux biens assurés qui sont liés au sinistre assuré et qui résultent de l'un des périls suivants :

- le sauvetage de personnes et de biens;
- l'extinction et tous autres moyens utilisés considérément pour prévenir ou restreindre l'extension des dégâts;
- les mesures de sauvegarde ou de protection prises par les pouvoirs publics ou par une autorité légalement constituée;
- l'effondrement;
- le dégagement de fumée, de gaz ou de vapeurs corrosives;
- la pénétration de précipitations atmosphériques;



- le gel, la chaleur ou d'autres formes de modification de la température; les modifications de température résultant d'une action de l'électricité ne sont assurées que pour le mobilier.

**c** Enfin, nous indemnisons la *détérioration* des biens assurés qui résulte d'un sinistre qui s'est produit dans les environs et qui est décrit dans la rubrique «Incendie et périls connexes» ou d'un événement qui y est lié. Les dommages résultant d'une coupure de courant ne sont pas assurés, sauf pour les denrées alimentaires dans le surgélateur faisant partie du mobilier.

## 2 Cas de non-assurance

N'entrent pas en ligne de compte pour indemnisation et ne sont donc pas assurés :

- les frais en vue de concevoir à nouveau ou de recréer l'information perdue; les frais en vue de la reconstitution matérielle de l'information sont en revanche couverts;
- les dommages causés au contenu à la suite d'une panne ou du non-fonctionnement de la chambre frigorifique, de la ventilation ou d'un autre appareil de régulation ou de climatisation; cette exclusion ne s'applique pas au mobilier;
- les dommages se rapportant à la guerre (civile), à la radioactivité, aux réactions nucléaires et aux radiations ionisantes.

## 3 Où l'assurance s'applique-t-elle?

L'assurance s'applique à l'adresse mentionnée dans les conditions particulières. En dehors de cette adresse, la présente assurance s'applique également :

- à la nouvelle adresse en Belgique, pour le contenu que vous y avez déménagé et ce jusqu'à nonante jours après la fin du déménagement; l'assurance est également valable durant le déménagement vers cette nouvelle adresse;
- aux bourses, événements et expositions, pour les biens que vous avez déplacés temporairement à cette adresse;
- aux animaux, qui sont assurés partout;
- au mobilier se trouvant dans le garage individuel que vous utilisez à des fins privées et qui ne se trouve pas à l'adresse mentionnée;
- aux biens que vous portez sur vous ou que vous déplacez temporairement ailleurs, comme les bagages au

cours d'un voyage. Les *véhicules automoteurs et leurs remorques* ainsi que les biens se trouvant dans une autre de vos résidences ne sont pas considérés comme "déplacés temporairement";

- au mobilier se trouvant dans la chambre d'étudiant que vous louez ou dans la chambre de la maison de repos ou de l'institution de soins.

## 4 Prévention

La prévention en vaut la peine. Pas seulement pour nous, mais surtout pour vous, parce qu'un sinistre entraîne de nombreux problèmes et que l'argent ne résout pas tout. Nous vous demandons de prendre les mesures de précaution usuelles en vue de la protection et de la sauvegarde des biens assurés.

Outre les mesures de prévention spécifiques qui sont mentionnées dans les conditions particulières, nous vous demandons, en cas de gel et pendant des travaux de construction et de transformation, de protéger contre le gel les installations hydrauliques de locaux non occupés. Si des dégâts surviennent par suite du non-respect de ces mesures de prévention particulières, nous avons le droit d'en refuser l'indemnisation.

## 5 Indemnisation

L'indemnité est déterminée en fonction de la valeur assurée des biens endommagés à la date du sinistre.

Les valeurs assurées suivantes s'appliquent :

### aux bâtiments :

- en tant que propriétaire : sur la base de la valeur de reconstruction; il s'agit du prix coûtant au jour du sinistre pour reconstruire les bâtiments au moyen de matériaux similaires (TVA non récupérable comprise);
- en tant que locataire ou occupant : sur la base de la valeur réelle; il s'agit de la valeur de reconstruction diminuée de la *vétusté*.

### au contenu :

- biens d'équipement :
  - matériel fixe : sur la base de la valeur à neuf ou de la valeur réelle, selon votre choix mentionné dans les conditions particulières; la valeur à neuf est le prix coûtant au jour du sinistre pour remplacer les biens endommagés par des biens neufs similaires ayant au moins la même qualité (TVA non récupérable comprise), tandis que la valeur

réelle correspond à la valeur à neuf diminuée de la *vétusté*;

- matériel non attaché : sur la base de la valeur réelle;
- marchandises : sur la base de la valeur de remplacement; il s'agit du prix coûtant de biens similaires, éventuellement majoré des frais déjà exposés pour les biens en traitement. Pour les biens qui vous ont été confiés par des personnes avec qui vous entretenez des relations commerciales, l'indemnité est déterminée en fonction de la valeur réelle;
- mobilier : sur la base de la valeur à neuf, à l'exception des *véhicules automoteurs et de leurs remorques* qui sont indemnisés en valeur réelle;
- valeurs : leur contre-partie en espèces, exprimée en euro. Pour les devises étrangères, nous tenons compte du cours de change à la date du sinistre.

**cas particuliers :**

- équipements fixes ou améliorations apportés par le locataire ou l'occupant : la valeur de reconstruction;
- pour le verre synthétique des bâtiments : pour ce type de verre, vous pouvez indiquer un prix au m<sup>2</sup> sur lequel nous baserons pour calculer le montant de l'indemnité. Pour les bâtiments ayant une superficie de verre synthétique supérieure à 5 m<sup>2</sup>, vous devez indiquer un prix au m<sup>2</sup>. A défaut, nous indemniserons ce verre comme s'il s'agissait d'un simple verre à vitres;
- clôtures constituées de plantations : la valeur de jeunes plants similaires;
- objets rares qui ne peuvent pas être remplacés : le prix coûtant que vous devriez payer pour acheter un objet similaire dans une vente publique, majoré des frais que vous auriez à supporter en tant qu'"acheteur";
- animaux : le prix du marché, sans tenir compte de leur *valeur de concours*.

## 6 Limites d'indemnisation

Nous limitons l'indemnité pour :

- les biens du mobilier qui dépassent la valeur convenue avec vous;
- les *véhicules automoteurs et leurs remorques* qui font partie du mobilier;
- les *véhicules automoteurs et leurs remorques* qui font partie du matériel et qui sont immatriculés comme voiture ou moto;
- les dommages causés du fait de *conflits du travail et d'attentats*.

Le montant de ces limites d'indemnisation est mentionné dans les conditions particulières. Des limites d'indemnisation légales obligatoires sont applicables en cas de *catastrophes naturelles*.

## 7 Modalités d'indemnisation

Vous trouverez à la fin de la police des explications sur le mode de calcul, la franchise et l'éventuelle réduction de l'indemnité en cas d'insuffisance du montant assuré.



## ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE IMMEUBLE

### 1 Champ d'application

La présente assurance s'applique aux bâtiments assurés et aux terrains se trouvant à l'adresse indiquée dans les conditions particulières, aux trottoirs qui les bordent et au mobilier à usage privé se trouvant dans l'un des endroits précités.

### 2 Description

Cette assurance couvre votre responsabilité civile extracontractuelle pour les dommages causés par le fait des biens précités ou par des (petits) travaux réalisés à l'adresse indiquée.

Les dommages causés au bien du locataire ou de l'occupant sont indemnisés sur base de la responsabilité du bailleur, telle qu'elle est réglée par le Code civil.

Si les bâtiments et terrains sis à l'adresse indiquée dans les conditions particulières sont donnés en location à titre d'hébergement de vacances ou de maison de vacances, nous couvrons votre responsabilité conformément au Décret flamand relatif à l'hébergement.

Si l'assurance a été souscrite pour l'ensemble des copropriétaires d'un bâtiment, l'assurance s'applique tant à la communauté des copropriétaires qu'à chacun d'eux séparément. Toutefois, l'assurance ne s'applique pas aux dommages causés aux parties communes dont les copropriétaires sont responsables conjointement.

La garantie s'élève par sinistre à 18 000 000 EUR au maximum pour les dommages résultant de lésions corporelles et à 1 500 000 EUR pour les *dommages matériels*.

Ces montants sont liés à l'*indice des prix à la consommation*, l'indice de base étant celui d'octobre 1998, soit 102,72 (base 1996 = 100). En cas de sinistre, nous appliquons l'indice du mois qui précède le mois durant lequel le sinistre s'est produit.

Si le montant assuré pour les *dommages matériels* est insuffisant, il sera affecté en priorité à la garantie de votre responsabilité extracontractuelle. Nous payons les frais de sauvetage éventuels exposés, tels qu'ils sont visés par la loi du 25 juin 1992, jusqu'à concurrence des montants auxquels nous pouvons limiter le paiement de ces frais.

### 3 Personnes lésées exclues

Le preneur d'assurance (sauf en sa qualité de copropriétaire) et les membres de la famille de l'assuré responsable ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

### 4 Cas de non-assurance

N'entrent pas en considération pour l'indemnisation :

- votre responsabilité dans votre vie privée, qui est déjà couverte par une autre assurance conformément à l'arrêté royal du 12 janvier 1984;
- les dommages causés aux animaux ou biens que vous avez sous votre garde;
- les troubles de voisinage comme visés par l'art. 544 du Code civil et les atteintes à l'environnement, sauf si les dommages résultent d'un événement soudain et inattendu pour vous. Il faut entendre par atteinte à l'environnement l'influence néfaste de la présence de matières, d'organismes, de chaleur, de radiations, de bruits ou d'autres formes d'énergie sur l'atmosphère, le sol et l'eau;
- les dommages résultant du fait que vous exercez une profession ou que vous exploitez une entreprise;
- la responsabilité qui est déjà assurée dans une autre assurance de la présente police;
- la responsabilité sans faute qui est imposée par une législation spécifique après le 1er janvier 2002, sauf si nous vous faisons savoir expressément que nous sommes disposés à assurer cette responsabilité;
- les dommages causés par des bâtiments délabrés, si vous n'avez pas pris les mesures de précaution élémentaires pour prévenir les dommages;
- la responsabilité soumise à une assurance obligatoire; cette exclusion ne s'applique pas à l'assurance obligatoire imposée par le Décret flamand relatif à l'hébergement;
- les dommages résultant de la libération d'amiante ou de l'exposition à de l'amiante;
- les dommages se rapportant aux réactions nucléaires, à la radioactivité et aux radiations ionisantes.





## ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE IMMEUBLE

*Dans la présente assurance, il faut entendre par "nous" DEFENDO, le département de KBC Assurances spécialisé en protection juridique.*

### 1 Description de l'assurance

Vous pouvez faire appel à notre protection juridique lorsque vous êtes confronté personnellement à un litige juridique se rapportant aux bâtiments et terrains assurés situés à l'adresse indiquée dans les conditions particulières, aux trottoirs qui les bordent et au mobilier à usage privé se trouvant à l'un de ces endroits. Les biens précités sont toujours désignés ci-après comme "les biens assurés".

Nous accordons la protection juridique pour les litiges juridiques désignés ci-après :

#### a Vous encourez des dommages

Lorsque vos biens assurés ont encouru des dommages, nous nous efforçons de les récupérer sur la base des règles légales en matière de responsabilité civile, dans la mesure où les dommages qui peuvent être réclamés par le biais de la présente assurance s'élèvent à **250 EUR** au minimum.

Nous réclamons tant le remboursement des dommages au bien proprement dit que la perte de jouissance ou de bénéfice qui en découle.

Si vous avez conclu un contrat avec la personne responsable, nous n'intervenons pas en cas de litige concernant le contrat proprement dit, comme par ex. une discussion avec un réparateur sur le travail exécuté ou avec un vendeur sur la fourniture d'un produit acheté. Par contre, nous récupérons les dommages causés à d'autres biens que ceux auxquels le contrat se rapporte.

#### b Vous êtes soupçonné d'un délit

Nous prenons votre défense pendant l'enquête judiciaire et devant les juridictions d'instruction et répressive, si vous faites l'objet de poursuites :

- à la suite d'un sinistre auquel l'assurance responsabilité civile de la présente police est applicable; nous prenons votre défense même si une déchéance de garantie est invoquée dans cette assurance;
- pour une infraction aux lois et règlements en matière de sécurité et d'entretien des bâtiments ou à un règlement relatif à la sécurité et à la fluidité de la circulation sur les voies publiques.

En même temps que la défense pénale, nous prenons également votre défense contre la constitution de parties civiles, si l'assureur de responsabilité ne le fait pas.

### 2 Prestations assurées

Nous vous informons de vos droits et de la manière dont vous pouvez les faire valoir. Nous vous aidons à rassembler toutes les données (preuves, certificats, déclarations de témoins) et ordonnons les examens nécessaires en vue de défendre au mieux vos intérêts.

Dans la mesure du possible, nous nous efforçons d'obtenir un règlement à l'amiable, mais nous vous assistons dans la procédure devant le tribunal, si celle-ci est nécessaire en vue de défendre au mieux vos intérêts.

Les frais et honoraires que nous prenons en charge dans la présente assurance se rapportent :

- aux frais que nous exposons nous-même en vue d'obtenir un règlement à l'amiable et de défendre vos intérêts;
- aux frais et honoraires qui sont dus aux avocats, huissiers de justice et experts;
- aux frais de la procédure judiciaire ou extra-judiciaire;
- aux frais de voyage et de séjour nécessaires lorsque votre présence est requise à l'étranger dans le cadre de la procédure judiciaire;
- aux frais d'une procédure d'exécution par titre exécutoire;
- aux frais de l'introduction éventuelle d'un recours en grâce ou d'une demande de réhabilitation dans le cas d'une condamnation pénale.

Les frais précités sont assurés jusqu'à **50 000 EUR** au maximum par sinistre et pour l'ensemble des bénéficiaires. Nous ne tenons pas compte de nos propres frais de gestion pour la fixation de cette intervention maximale.

Nous ne payons pas les amendes ni les transactions.

### 3 Garanties complémentaires

#### a Indemnité en cas d'insolvabilité

Nous indemnisons nous-mêmes les dommages que vos biens assurés ont subis, s'il s'avère qu'aucune indemnité ne peut être obtenue par la présente assurance de protection juridique parce que la personne civilement responsable de ces dommages est insolvable.



Cette indemnité est due dans la mesure où aucun autre organisme ne peut prendre les dommages en charge. L'indemnité s'élève à **12 500 EUR** au maximum par sinistre pour l'ensemble des bénéficiaires.

## b Avances

Si vous pouvez faire appel à notre protection juridique parce que vous avez encouru des dommages, nous sommes disposés à payer une avance unique dès que nous savons de qui vous pouvez obtenir réparation et à quelle indemnité vous avez droit.

Nous payons cette avance si vous êtes d'accord de nous céder l'action en paiement ou de nous rembourser les indemnités dès que vous les recevrez.

Cette avance s'élève à **12 500 EUR** au maximum par sinistre pour l'ensemble des bénéficiaires.

## 4 Cas de non-assurance

### Sur la base de la qualité des parties concernées

Nous n'accordons pas la garantie pour les litiges entre vous, sauf si les dommages peuvent effectivement être reportés sur une assurance de responsabilité autre que celle de la présente police.

### Sur la base de la nature du litige

Nous ne devons pas accorder la protection juridique pour les litiges se rapportant :

- à la guerre (civile) ou à des faits de même nature, aux *conflits du travail et aux attentats*;
- à des réactions nucléaires, la radioactivité et des radiations ionisantes.

## 5 Libre choix de l'avocat et de l'expert

Vous disposez du libre choix d'un avocat, d'un expert ou de toute autre personne ayant les qualifications requises par la loi applicable pour défendre, représenter ou servir vos intérêts :

- chaque fois qu'il faut recourir à une procédure judiciaire ou administrative;
- chaque fois que surgit un conflit d'intérêts avec nous; nous vous avertirons dès qu'un tel conflit se présente.

Vous êtes entièrement libre dans vos contacts avec ces personnes, mais vous devez nous tenir au courant de l'évolution du litige.

Si vous souhaitez retirer le traitement du dossier à l'avocat désigné et le confier à un autre avocat, nous payons les frais et honoraires du nouvel avocat si vous nous avez prouvé au préalable qu'il existe des motifs fondés pour ce changement.

## 6 Arbitrage

Si vous n'êtes pas d'accord avec nous quant à la ligne de conduite à adopter pour régler le litige assuré, vous avez le droit de consulter un avocat de votre choix, après que nous vous avons fait connaître notre point de vue ou notre refus de suivre votre point de vue. Cette consultation ne préjudicie en rien à votre droit d'intenter une action en justice.

Si l'avocat consulté confirme votre thèse, nous vous accordons la garantie et remboursons les frais et honoraires de la consultation.

Si l'avocat confirme notre point de vue, nous vous remboursons néanmoins la moitié des frais et honoraires de la consultation.

Si, contre l'avis de cet avocat, vous entamez quand même une procédure à vos frais et si vous obtenez un meilleur résultat que celui que nous avions prévu, nous accordons à nouveau la garantie et vous remboursons les frais et honoraires assurés, y compris les frais et honoraires de la consultation.



## GARANTIES COMPLÉMENTAIRES

### 1 Responsabilités

Nous assurons les responsabilités civiles suivantes jusqu'à un montant de 1 500 000 EUR par sinistre :

- **recours des tiers** : il s'agit de votre responsabilité extracontractuelle pour les *dommages matériels* causés aux tiers (clients et hôtes compris) par un sinistre assuré se communiquant à leurs biens;
- **recours du locataire** : il s'agit de votre responsabilité légale pour les *dommages matériels* causés par le sinistre assuré au locataire ou à l'occupant;
- **séjour temporaire** : il s'agit de votre responsabilité de locataire ou d'occupant pour les *dommages matériels* que vous causez à un bâtiment, une caravane (résidentielle) ou une tente (avec contenu) qui ne vous appartient pas et que vous utilisez temporairement à l'occasion de vacances, de fêtes de famille, de voyages ou d'études. Cette couverture est accordée pour autant que votre habitation soit assurée dans cette police et que le sinistre à cette habitation serait également couvert. Dans ce cas, le recours des tiers est également assuré;

Le montant assuré suit l'évolution de *l'indice des prix à la consommation*, l'indice de base étant celui d'octobre 1998, soit 102,72 (base 1996 = 100). En cas de sinistre, nous appliquons l'indice du mois qui précède le mois durant lequel le sinistre s'est produit.

Nous fixons les dommages en concertation avec la personne lésée, en fonction de votre responsabilité légale pour ces dommages et sur la base de la valeur réelle.

### 2 Frais supplémentaires

Par ailleurs, nous indemnisons également les frais et pertes énumérés ci-dessous s'ils résultent d'un sinistre assuré :

- les frais de démolition et de déblai des biens assurés, y compris les frais de décharge et les frais de l'assainissement du sol; cet assainissement du sol n'est pas pris en charge s'il est rendu nécessaire par une pollution qui est la conséquence d'un événement progressif, d'une catastrophe naturelle, de la corrosion de la citerne ou de la canalisation ou de l'écoulement de mazout d'une citerne ayant une contenance maximale de plus de 20 000 litres;
- les frais de déblai d'arbres renversés ou d'autres objets qui ont causé des dommages assurés;

- les frais d'extinction et de sauvetage et, de manière générale, les frais exposés en vue de prévenir ou de limiter les conséquences du sinistre, pour autant que nous soyons légalement tenus d'assumer ces frais;
- les frais de transport, de conservation ou d'entreposage des biens assurés sauvés, pendant la période nécessaire à la reconstruction ou au remplacement;
- les frais de protection provisoire et de surveillance des biens assurés en attendant la réparation, ainsi que les frais de clôture et d'obturation provisoires;
- les frais de remise en état du jardin par replantation de jeunes plants similaires;
- le chômage immobilier dont vous êtes victime comme propriétaire du bâtiment assuré, du fait qu'il est inutilisable pendant la période nécessaire à la reconstruction; ce chômage est calculé en fonction, soit de la perte réelle de loyer augmenté des charges, soit de la valeur locative si le bâtiment endommagé n'était pas donné en location;
- les frais de votre hébergement de remplacement pendant la période nécessaire à la reconstruction ou à la réparation, si l'habitation pour laquelle vous avez souscrit cette police est devenue inhabitable; pour la même période, vous ne pouvez pas cumuler l'indemnisation de ces frais avec l'indemnité pour chômage immobilier. De plus, la présente police reste en vigueur pour "l'habitation de remplacement" (et son mobilier) pendant la période où vous y résidez;
- les frais d'un expert librement choisi par vous pour vous assister dans la constatation de vos dommages; nous remboursons ces frais jusqu'à concurrence d'un montant de 5 % au maximum de l'indemnité ne dépassant pas 12 500 EUR, de 2 % de la partie de l'indemnité comprise entre 12 500 EUR et 125 000 EUR, de 1,5 % de la partie comprise entre 125 000 EUR et 250 000 EUR et de 0,75 % de la partie de l'indemnité au-delà de 250 000 EUR. Si vous avez besoin d'un autre expert pour l'évaluation de vos pertes d'exploitation, nous payons les frais de cette expertise selon les mêmes conditions et barèmes;
- les frais d'ouverture et de réparation des bâtiments afin de réparer une fuite à l'origine du sinistre. Nous payons également les frais de recherche et de réparation de la canalisation même, pour autant que celle-ci ne soit pas librement accessible;
- les frais médicaux et funéraires résultant du sauvetage de personnes et de biens, dans la mesure où ces frais ne sont pas pris en charge par la mutuelle ou un autre organisme. Nous payons ces frais jusqu'à concurrence de 10 000 EUR par victime et de 100 000 EUR par sinistre;



Nous indemnisons les frais et pertes énumérés ci-dessus jusqu'à 100 % du montant assuré pour les bâtiments et le contenu ensemble. Si ce montant assuré est supérieur à 1 000 000 EUR, nous indemnisons ces frais et pertes jusqu'à 20 % du montant assuré, avec un minimum de 1 000 000 EUR.

### 3 Assistance

#### a Assistance en cas de dommages graves

##### Avance

En cas de sinistre grave, nous vous payons immédiatement, à votre demande, une avance d'au maximum 6 000 EUR pour les premières dépenses urgentes. Le paiement de cette avance n'implique aucune reconnaissance de garantie. Cette avance est portée en déduction de l'indemnité définitive. Vous devrez nous rembourser un éventuel solde négatif.

##### Remboursement forfaitaire des frais

Dès que les dégâts assurés subis par les bâtiments assurés et leur contenu dépassent 25 000 EUR, nous vous payons complémentirement une indemnité forfaitaire de 1 000 EUR. Cette indemnité peut être cumulée avec l'indemnité finale et sert de compensation pour le dérangement et les frais supplémentaires consentis tels que frais de téléphone, de déplacement, frais administratifs etc.

#### b Assistance en cas de dégâts aux bâtiments et à leur contenu

Pour une aide urgente, vous pouvez joindre notre centrale d'assistance 24 heures sur 24 au numéro de téléphone que vous trouverez au début de la police.

En cas de sinistre assuré aux bâtiments ou au contenu, vous pouvez compter sur l'assistance suivante :

- en fonction de la gravité et de l'importance des dommages, nous envoyons une personne sur place;
- nous vous conseillons et guidons au sujet des mesures à prendre et des formalités administratives à accomplir;
- nous vous renseignons sur les institutions hospitalières et de soins, le médecin et le pharmacien de garde, les services de dépannage et de réparation, les experts agréés et les services publics auxquels vous pouvez faire appel;
- Si vous le souhaitez, nous organisons également avec vous :
  - votre hébergement de secours, pour vous-même et vos animaux domestiques;
  - le transport, l'entreposage et la conservation des biens sauvés après le sinistre;

- la clôture et l'obturation provisoires des bâtiments sinistrés;
- la protection provisoire et la surveillance du contenu assuré;

- Par ailleurs, nous organisons et payons aussi :

- une aide familiale pendant une semaine si vous êtes hospitalisé ou décédez par suite du sinistre et si aucun membre de la famille ne peut assumer l'accueil de vos enfants mineurs d'âge ou de membres de la famille qui ont besoin d'aide;
- votre retour anticipé de l'étranger si, pendant que vous y séjournez, les bâtiments assurés ont été gravement endommagés et si votre retour est souhaité d'urgence.

#### c Recherche de fuites dans les canalisations de l'habitation assurée

S'il y a des indications de l'existence, dans l'habitation assurée, d'une fuite dans une conduite d'eau, de gaz ou dans une conduite du chauffage central, nous veillons à ce qu'une entreprise spécialisée dans la recherche de fuites vienne localiser cette fuite à nos frais, même si aucun dégât assuré n'a encore pu être constaté.

En cas de constatation d'une fuite, nous payons les frais de réparation de cette fuite, et ce même s'il s'avère que la conduite était attaquée par de la corrosion ou qu'elle était atteinte d'un vice propre. Nous indemnisons également les frais des travaux nécessaires en vue d'effectuer la réparation.

En cas de fuite de gaz, vous devez le signaler immédiatement au fournisseur de gaz, afin qu'il prenne des mesures urgentes.

### 4 Réparation urgente à la place du propriétaire

Si le bâtiment que vous louez ou occupez est endommagé par un événement assuré "vol" ou "bris de vitrages" et si, compte tenu de l'urgence, vous effectuez vous-même les réparations à la place du propriétaire, nous vous remboursons directement les frais de réparation, même si vous ne pouvez pas être tenu responsable de ces dommages.



Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les assurances.

## EN CAS DE SINISTRE

### 1 Que devez-vous faire en cas de sinistre?

Lorsque survient un sinistre, en dehors des obligations spécifiques qui sont mentionnées dans les différentes assurances, nous vous demandons de tenir compte de ce qui suit, afin de nous permettre de fournir les prestations convenues :

- déclarer le sinistre dans les dix jours; en cas de mort d'un animal assuré ou de pollution du sol, vous devez déclarer le sinistre dès que vous en avez connaissance; en cas de vol, vous devez en outre faire une déclaration dans les vingt-quatre heures auprès des autorités compétentes;
- prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir et limiter les conséquences du sinistre;
- nous fournir tous les renseignements que nous vous demandons concernant le sinistre;
- ne pas apporter au bien endommagé de changements susceptibles de rendre impossible ou plus difficile la détermination de la cause ou de l'importance des dommages, sauf si ces changements sont vraiment nécessaires; dans ce cas, vous devez néanmoins toujours faire le nécessaire afin de prouver vos dommages, par exemple tenir les parties endommagées à notre disposition et prendre des photos;
- ne pas poser d'actes limitant notre droit légal de récupérer du tiers responsable les paiements effectués;
- dans les cas où nous assurons votre responsabilité, ne rien payer ni convenir de payer; puisque nous avons à nos frais la direction des négociations et de la procédure civile, vous devez accomplir tous les actes de procédure que nous jugeons utiles; vous devez également, si nécessaire, comparaître personnellement à l'audience ou vous soumettre à une mesure d'enquête ordonnée par le tribunal; vous devez nous remettre dans les trois jours tous les documents que vous recevez concernant le sinistre.

Le non-respect de l'une des obligations qui précèdent nous donne le droit de réduire l'indemnité convenue ou de la récupérer jusqu'à concurrence du préjudice que nous avons encouru par votre omission. Le non-respect d'un délai ne peut toutefois être considéré comme une omission si vous avez fait la notification demandée aussi rapidement qu'il était raisonnablement possible de le faire. En cas de fraude, nous pouvons refuser la garantie.

### Obligation spécifique en cas de dommages par suite de conflits du travail ou d'attentats

Si vous encourez des dommages par suite d'un *conflit du travail* ou d'un *attentat*, vous devez faire le nécessaire auprès des autorités compétentes pour obtenir la réparation de votre dommage.

### 2 Comment vos dommages sont-ils évalués?

#### a Fixation des dommages

Nous fixons avec vous le montant des dommages, sur la base des valeurs assurées applicables et mentionnées dans les différentes assurances.

Vous pouvez choisir librement un expert pour vous assister. Si nous n'arrivons pas à nous entendre, un troisième expert est désigné à nos frais et la décision est prise à la majorité des voix, sans aucune formalité juridique quelconque. Nous prenons en charge les frais de votre expert jusqu'à concurrence des barèmes mentionnés dans les garanties complémentaires. Le surplus est à votre charge, dans la mesure où le troisième expert vous a déclaré en tort.

En lieu et place de cette procédure, les deux parties ont le droit de laisser le tribunal compétent désigner le troisième expert ou trancher le litige sur l'évaluation des dommages.

Si nous assurons votre responsabilité pour le sinistre, nous fixons les dommages en concertation avec la personne lésée et sur la base des règles légales en matière de responsabilité.

#### b Déduction de la vétusté

Si les dommages sont fixés sur la base de la valeur de reconstruction ou de la valeur à neuf, nous ne tenons pas compte de la *vétusté* tant qu'elle n'excède pas 30 % de la valeur du bien endommagé ou de la partie endommagée du bien.

Une *vétusté* supérieure à 30 % est portée intégralement en déduction.

Pour l'habitation et le mobilier, nous limitons la déduction de la *vétusté* à la partie qui excède 30 %. Deux exceptions :

- pour le mobilier se trouvant dans la *cave* et endommagé par une *inondation* ou le *débordement des égouts publics*, la *vétusté* supérieure à 30 % est portée intégralement en déduction;
- pour les appareils électriques et électroniques, nous ne déduisons jamais la *vétusté*.

Si les dommages sont fixés sur la base de la valeur réelle, nous n'appliquons pas de déduction de la *vétusté* si le bien



endommagé est réparé. Par contre, nous portons en déduction l'éventuelle plus-value après réparation (par exemple, le prolongement de la durée de vie ou l'augmentation de la valeur en seconde main).

Pour les appareils électriques et électroniques (en ce compris les composants électroniques intégrés), le pourcentage de vétusté est estimé forfaitairement à 5 % par an.

### c Taxes et droits

Les dommages comprennent également tous les droits et taxes, dans la mesure où le bénéficiaire ne peut pas les récupérer. En cas de dommages aux bâtiments, nous indemnisons les taxes et droits si ces bâtiments sont reconstruits ou remplacés.

Par contre, toutes les charges fiscales grevant l'indemnité sont à charge du bénéficiaire.

## 3 Modalités d'indemnisation

### a Limites d'indemnisation

Dans le présent contrat d'assurance, nous appliquons une limite d'indemnisation à certains sinistres. Le montant des différentes limites d'indemnisation est mentionné dans les conditions particulières.

#### Spécifiquement pour les catastrophes naturelles

Nous indemnisons les dommages qui sont la conséquence d'une catastrophe naturelle jusqu'à ce que le plafond d'indemnisation fixé par la loi pour tous les contrats d'assurance soit atteint. Dans le cas exceptionnel où ce plafond d'indemnisation légal serait dépassé, nous réduirions proportionnellement l'indemnité due en vertu de chaque contrat d'assurance.

### b Franchise

Pour chaque sinistre, une seule franchise est déduite des dommages. Nous considérons comme un seul sinistre tous les dommages imputables à un seul et même fait dommageable. Aucune franchise n'est appliquée aux dommages résultant de lésions corporelles.

La franchise n'est pas appliquée non plus pour les dommages causés à l'habitation et au mobilier dans la mesure où nous pouvons récupérer le montant de ces dommages auprès de la personne responsable du sinistre.

Le principe selon lequel nous déduisons une seule franchise s'applique également lorsque, en raison de la nature des dommages ou des biens assurés touchés, plusieurs franchises sont applicables. Dans ce cas, nous appliquons comme franchise le montant le plus élevé que nous pouvons effectivement déduire pour l'une de ces rubriques de dommages. La franchise minimale est cependant toujours le

montant de la franchise la moins élevée qui est mentionnée dans les conditions particulières pour l'une de ces rubriques de dommages.

Vous trouverez les franchises concernant les différentes rubriques de dommages dans les conditions particulières. Le montant de la franchise est lié à l'*indice des prix à la consommation*, l'indice de base étant celui d'octobre 1998, soit 102,72 points (base 1996 = 100).

### c Règle proportionnelle

#### Application

S'il s'avère, en cas de sinistre, que le montant assuré est insuffisant par comparaison avec la valeur assurée sur la base de laquelle nous fixons l'indemnité, nous appliquons la règle proportionnelle. Cette règle implique que nous diminuons les dommages indemnifiables selon la proportion existant entre les montants assurés et les montants qui auraient dû être assurés.

#### Compensation

Avant d'appliquer la règle proportionnelle, nous vérifions toujours si le montant assuré pour les bâtiments ou d'autres groupes de biens n'a pas été fixé trop haut. Si tel est le cas, nous augmentons le montant assuré insuffisant au moyen du solde de prime provenant de la prime fixée trop haut et ce selon le tarif applicable à la prime trop basse.

La réversibilité n'est accordée que pour les biens faisant partie du même ensemble et situés au même endroit. En ce qui concerne l'assurance vol, nous n'appliquons la réversibilité qu'au contenu.

#### Non-application

Nous n'appliquons pas la règle proportionnelle et nous indemnisons les dommages jusqu'à concurrence de la valeur qui a été assurée :

- si l'insuffisance du montant assuré n'excède pas 10 % du montant qui aurait dû être assuré ou si le montant des dommages est inférieur à 5 000 EUR;
  - pour votre responsabilité de locataire ou occupant d'une partie d'un bâtiment, si la valeur assurée correspond au moins à vingt fois le loyer annuel (pour le locataire) ou à vingt fois la valeur locative (pour l'occupant), augmenté(e) des charges. Pour fixer ces charges, nous ne tenons pas compte des frais de consommation de chauffage, eau, gaz et électricité. Si ces frais sont compris forfaitairement dans le loyer, ils peuvent en être déduits.
- Si vous avez fait assurer une valeur inférieure, la règle proportionnelle est appliquée selon la proportion existant



entre la valeur réellement assurée et la valeur correspondant à la limite précitée de vingt fois le loyer annuel augmenté des charges légales, sans que le montant obtenu de la sorte puisse dépasser la valeur réelle de la partie louée;

- si l'indemnité est payée en vertu de l'assurance pertes d'exploitation sur une autre base que l'indemnité journalière : tant que votre chiffre d'affaires (pour l'assurance sur la base du chiffre d'affaires) ou vos *recettes d'exploitation* diminuées des frais d'exploitation variables (pour l'assurance sur la base de la marge brute) n'excède(nt) pas le montant assuré, majoré du pourcentage d'adaptabilité convenu et mentionné dans les conditions particulières. Le montant assuré est le dernier montant que vous avez indiqué, le minimum étant le montant mentionné dans les conditions particulières;
- si l'indemnité est payée en vertu d'une assurance ou garantie pour laquelle le montant assuré a été convenu ou ne dépend pas de la valeur du bien assuré, comme les garanties complémentaires que nous accordons, l'assurance "pertes d'exploitation - indemnité journalière", l'assurance "responsabilité civile immeuble", l'assurance "protection juridique immeuble";
- pour les dommages à l'habitation, si nous n'avons pas proposé pour celle-ci de système permettant d'obtenir la suppression de la règle proportionnelle.

## 4 Système d'évaluation

Pour les biens pour lesquels vous avez appliqué correctement notre système d'évaluation, nous renonçons également à l'application de la règle proportionnelle et nous indemnisons en outre les dommages qui dépassent le montant assuré, et ce jusque 20 %. De plus, cette limitation ne s'applique pas à l'habitation et à son contenu.

Les avantages précités sont accordés également en cas d'application incorrecte du système d'évaluation, à condition que la valeur assurée ne diffère pas de plus de 10 % de la valeur qui aurait été assurée en cas d'application correcte du système d'évaluation.

## 5 Indexation de l'indemnité

Nous indexons l'indemnité pour un bâtiment endommagé, si vous l'utilisez pour reconstruire le bâtiment.

Du fait de cette indexation l'indemnité, telle qu'elle a été fixée initialement au jour du sinistre, est majorée en fonction de la hausse de l'indice entre le jour du sinistre et le jour où nous payons l'indemnité ou une partie de l'indemnité. Cependant, l'indemnité totale ainsi augmentée ne peut pas excéder

120 % de l'indemnité fixée initialement, ni dépasser le coût réel des travaux.

## 6 Paiement

### a Formalités préalables

Avant que nous payions, vous devez prouver qu'il n'existe pas de créances hypothécaires ou privilégiées grevant les biens sinistrés.

S'il existe de telles créances, vous devez nous remettre une autorisation de recevoir l'indemnité, sauf si vous nous permettez de retarder le paiement jusqu'à ce que vous ayez entièrement réparé ou remplacé les biens sinistrés.

Nous payons l'indemnité dont nous sommes redevables pour les dommages causés par un *conflit du travail* ou un *attentat* si vous apportez la preuve que vous avez fait tout le nécessaire auprès des autorités compétentes en vue d'obtenir la réparation de vos dommages.

### b Délais de paiement

Nous veillons à ce que les dommages définitifs et pour lesquels il n'existe aucune contestation soient indemnisés dans les nonante jours qui suivent la déclaration du sinistre. L'expertise sera en tout cas terminée dans ce délai, sauf si nous vous communiquons par écrit les motifs, indépendants de notre volonté, qui rendent impossible l'estimation définitive des dommages.

Une fois les dommages fixés définitivement, nous payons l'indemnité dans les trente jours. Ce délai prend cours après la fixation du montant des dommages et après que vous avez rempli toutes vos obligations.

Nous payons les frais d'hébergement et les frais de première assistance auxquels nous sommes tenus dans les dix jours qui suivent la présentation de la preuve de ces frais.

En cas de contestation sur l'indemnité due, les délais ne prennent cours qu'à la fin des contestations.

### c Sursis de paiement

En cas de vol ou si un assuré ou un bénéficiaire est soupçonné d'avoir causé le sinistre intentionnellement, nous pouvons retarder le paiement si nous demandons communication du dossier pénal dans les trente jours suivant la fixation du montant des dommages.

Dans ce cas, l'indemnité est payable dans les trente jours après que nous avons pris connaissance des conclusions



de ce dossier pénal, si vous-même ou le bénéficiaire qui demande l'indemnité ne faites pas l'objet de poursuites pénales.

En cas de catastrophe naturelle, nous pouvons également retarder le paiement si le plafond d'indemnisation risque d'être dépassé. Dans ce cas, le délai de paiement commence dès que nous avons connaissance de tous les sinistres et que nous pouvons calculer la réduction proportionnelle des indemnités.

#### d Non-respect des délais

Si nous ne respectons pas les délais de paiement, vous avez droit, pour la partie de l'indemnité qui n'a pas été payée à temps, à deux fois le taux d'intérêt légal à partir du lendemain de l'expiration du délai jusqu'au jour du paiement effectif. Cette sanction ne s'applique pas si nous apportons la preuve que le retard ne nous est pas imputable.

#### e Indemnisation par les pouvoirs publics

Lorsqu'un système d'indemnisation par les pouvoirs publics est également applicable au sinistre, par exemple dans le cas de dommages par des *conflits du travail* ou des *attentats*, l'indemnité que vous-même ou un autre bénéficiaire avez reçue des pouvoirs publics alors que nous avons déjà indemnisé les dommages doit nous être cédée, dans la mesure où elle fait double emploi avec l'indemnité que nous avons payée.

## 7 Assurance de biens pour compte de tiers

L'assurance de biens pour compte de tiers n'entre en vigueur que dans la mesure où ces biens ne sont pas couverts par une assurance similaire souscrite par ces tiers eux-mêmes.

Pour les dommages couverts par l'assureur des tiers, la présente assurance pour compte de tiers est convertie en une assurance de responsabilité, qui s'applique selon les modalités de l'assurance de la responsabilité des locataires et occupants dans la présente police.

En cas d'insuffisance du montant assuré pour les dommages aux biens qui sont assurés pour compte de tiers, nous répartissons l'indemnité proportionnellement entre les différentes personnes lésées, compte tenu de l'importance de leurs dommages.

## 8 Recours

Nous pouvons récupérer des personnes responsables du sinistre l'indemnité que nous avons versée. Aussi ne pouvez-vous pas renoncer au recours sans notre autorisation.

Nous renonçons toutefois au recours contre :

- vous-même et vos hôtes;
- vos parents et alliés en ligne directe;
- vous-même pour les dommages causés aux biens assurés pour compte de tiers; mais en ce qui concerne les dégâts aux bâtiments dont vous êtes locataire ou occupant, cet abandon de recours s'applique uniquement si votre responsabilité locative ou d'occupant dans ces cas est également assurée dans la présente police;
- les personnes physiques et la personne morale qui sont établies à la même adresse et entre lesquelles il existe une communauté d'intérêts d'au moins 75 %, si la police a été souscrite par l'une de ces personnes;
- votre bailleur, si et dans la mesure où cet abandon de recours contre lui a été stipulé dans le contrat de bail;
- les personnes à qui vous avez prêté les biens assurés à titre gracieux, si vous l'avez fait indépendamment de toute fin professionnelle; notre abandon de recours se limite aux biens prêtés;
- vos clients, lorsqu'ils agissent en tant que tels;
- le nu-propriétaire et l'usufruitier, si le bâtiment est assuré dans cette police par l'un d'eux;
- les personnes qui louent ou occupent les bâtiments assurés, si elles apportent la preuve que la location ou l'occupation est limitée à soixante jours par an. Cet abandon de recours ne s'applique pas à l'égard des hôtes dans des hôtels ou lieux d'hébergement similaires;
- les régies, ainsi que les fournisseurs d'électricité, d'eau, de gaz ou d'autres biens d'utilité publique, dans la mesure où vous avez dû renoncer au recours à leur égard.

L'abandon de recours ne s'applique pas si la personne responsable :

- a causé le sinistre intentionnellement, sauf s'il s'agit d'un assuré qui n'a pas encore seize ans;
- peut effectivement reporter les dommages sur une assurance de responsabilité.



## MONTANTS ET INDEXATION

Les montants assurés de l'assurance protection juridique ne sont pas indexés.

### 1 Comment les montants assurés ont-ils été fixés?

Les conditions particulières mentionnent la manière dont les montants assurés ont été fixés. Si vous avez fixé vous-même le montant assuré, vous l'avez fait sous votre propre responsabilité et sur la base de la valeur que nous utilisons pour calculer l'indemnité en cas de dommages. La TVA non récupérable y est incluse.

### 2 Indexation

#### a Primes

Les primes de la présente police suivent l'évolution de l'*indice ABEX*, puisqu'en cas de sinistre l'indemnité est également calculée en tenant compte du dernier indice connu. L'adaptation des primes s'effectue lors de chaque échéance annuelle, selon la proportion existant entre le dernier *indice ABEX* connu et l'indice de souscription mentionné dans les conditions particulières.

La prime de l'assurance protection juridique n'est pas indexée.

#### b Montants

Les montants assurés, les limites d'indemnisation, les montants mentionnés dans le paragraphe concernant les frais d'expertise (voir les garanties complémentaires) et dans le paragraphe concernant l'indemnisation forfaitaire des frais suivent la même évolution de l'*indice ABEX* à l'échéance annuelle. Pour les montants mentionnés dans les conditions générales, l'indice de base est l'indice ABEX de janvier 1999, soit 480. En cas de sinistre, nous appliquons le dernier indice connu à cette date, si cela est plus avantageux pour vous. Pour les montants assurés et les limites d'indemnisation mentionnés dans les conditions particulières, l'indice de base est l'indice de souscription qui y est mentionné.

Les montants assurés pour la responsabilité que nous assurons dans la présente police (autre que la responsabilité locative ou d'occupant pour les bâtiments assurés) sont toutefois liés à l'évolution de l'*indice des prix à la consommation*, l'indice de base étant celui d'octobre 1998, soit 102,72 (base 1996 = 100).

En cas de sinistre, nous appliquons l'indice du mois qui précède le mois durant lequel le sinistre s'est produit.





*Dans les articles qui suivent, seul le preneur d'assurance est visé par "vous".*

## RENSEIGNEMENTS À NOUS FOURNIR SUR LE RISQUE

### 1 Communications

La police a été établie sur la base des renseignements que vous nous avez fournis. Si, pendant la durée des assurances, une modification se produit dans les éléments d'appréciation mentionnés dans la proposition ou dans les conditions particulières, vous êtes tenu de nous la signaler.

### 2 Conséquences d'un risque incorrectement communiqué ou modifié

Dès que nous apprenons que le risque réel ne correspond pas au risque tel qu'il a été communiqué, nous faisons dans le mois une proposition d'adaptation de la police au risque réel, à partir du jour où nous en avons eu connaissance. S'il s'agit d'une aggravation du risque qui s'est produite pendant la durée de l'assurance, l'adaptation a un effet rétroactif jusqu'au jour de l'aggravation.

Vous êtes libre d'accepter ou non la proposition d'adaptation.

Si un sinistre survient avant que l'adaptation ou la résiliation de la police entre en vigueur, nous fournirons les prestations assurées s'il n'est pas possible de vous reprocher de ne pas avoir accompli votre devoir de communication.

Si cela peut vous être reproché, nous pouvons limiter les prestations assurées selon la proportion existant entre la prime payée et la prime que vous auriez dû payer si nous avions été renseignés correctement. Mais si nous pouvons prouver que nous n'aurions pas assuré le risque réel, nous pouvons limiter notre prestation au remboursement de toutes les primes.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas en cas d'intention frauduleuse. Dans ce cas, nous pouvons invoquer la nullité légale ou la rupture de l'assurance, refuser la prestation et conserver les primes échues.

## DÉBUT, DURÉE ET FIN DE L'ASSURANCE

### 1 Début et durée de l'assurance

L'assurance prend effet à la date indiquée dans les conditions particulières, après signature de la police et paiement de la première prime.

La durée de l'assurance est également mentionnée dans les conditions particulières.

Si cette durée est inférieure à un an, les parties conviennent qu'à la date d'expiration une nouvelle police entre en vigueur pour une durée d'un an, sauf si l'une des parties s'y oppose. Cette opposition doit être notifiée par lettre recommandée trente jours au moins avant la date d'expiration.

Si la durée de l'assurance est d'un an, elle est reconduite tacitement à l'échéance pour des périodes successives d'un an, sauf si l'une des parties s'y oppose par une lettre recommandée remise à la poste trois mois au moins avant l'échéance.

L'assurance commence et prend fin à zéro heure.

### 2 Fin de l'assurance

#### a Cession entre vifs

En cas de cession entre vifs, l'assurance prend fin de plein droit :

- pour les biens meubles : dès que vous n'avez plus le bien en votre possession;
- pour les biens immeubles : trois mois après la passation de l'acte authentique; pendant cette période, l'assurance s'applique également au cessionnaire, sauf s'il peut invoquer une autre assurance.

#### b Transfert après décès

À votre décès, les droits et obligations découlant de la présente police continuent d'exister dans le chef des nouveaux titulaires de l'intérêt assuré. Ils sont tenus solidairement et indivisiblement à notre égard, mais peuvent résilier la police au plus tard trois mois et quarante jours après le décès. Nous pouvons également résilier la police dans les trois mois après que nous avons eu connaissance du décès.

### c Résiliation intermédiaire

Vous pouvez résilier avant l'expiration :

- après un sinistre, mais au plus tard un mois après l'exécution de la prestation assurée ou le refus de le faire;
- en cas de diminution du risque si, dans le mois qui suit la demande de réduction de la prime, vous n'arrivez pas à un accord avec nous.

Nous pouvons résilier :

- après un sinistre, mais au plus tard un mois après l'exécution de la prestation assurée ou le refus de le faire;
- s'il apparaît que le risque réel est plus important que le risque déclaré :
  - si vous refusez ou n'acceptez pas la proposition de modification de la police dans le mois qui suit sa réception; dans ce cas, la résiliation doit se faire dans les quinze jours;
  - si nous apportons la preuve que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque réel; cette résiliation doit se faire dans le mois qui suit le moment où nous avons eu connaissance du risque réel;
- en cas de non-paiement de la prime;
- en cas de faillite, mais au plus tôt trois mois après la déclaration de faillite; dans ce cas, la police peut également être résiliée par le curateur dans les trois mois qui suivent la déclaration de faillite.

### d Forme et effet de la résiliation

Sauf en cas de non-paiement de la prime, les règles suivantes sont applicables à toute résiliation.

Une résiliation se fait par exploit d'huissier, par remise de la lettre de résiliation contre récépissé ou par lettre recommandée.

La résiliation prend effet après l'expiration d'un délai d'un mois à compter du lendemain de la notification ou de la date du récépissé ou, pour une lettre recommandée, à compter du lendemain du dépôt à la poste. En cas de résiliation après un sinistre, le délai est porté à 3 mois.

Si nous faisons usage de notre droit de résiliation, nous devons résilier la police entièrement. Par contre, vous pouvez résilier une ou plusieurs assurances, sauf si elles sont légalement obligatoires.

### e Déménagement

Si vous déménagez en Belgique, l'assurance reste applicable à la nouvelle adresse pour le contenu et pour votre responsabilité de locataire ou d'occupant. Vous disposez de nonante jours pour nous signaler le déménagement. Si vous ne le

faites pas, l'assurance prend fin à l'expiration de cette période.

L'assurance reste applicable à l'ancienne adresse aussi longtemps que le risque continue d'exister pour vous.

Ces dispositions sont applicables non seulement lorsque vous déménagez vous-même, mais également lorsqu'un autre membre de la famille cohabitant déménage.

## 3 Suspension

Si le ministre des Affaires économiques nous y autorise, par mesure d'ordre général et par arrêté motivé, nous pouvons suspendre la garantie que nous accordons dans la présente police en cas de *conflits du travail et d'attentats*. Cette suspension prend effet sept jours après sa notification.



## PRIME ET PAIEMENT DE LA PRIME

### a Paiement

La prime, taxe et frais compris, est payable d'avance et est exigible à l'échéance.

Si vous ne payez pas une prime, taxe comprise, nous vous mettons en demeure de la payer par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. La mise en demeure précise les conséquences du non-paiement de la prime (suspension et/ou résiliation).

La législation relative à la lutte contre les retards de paiement dans les transactions commerciales est applicable si la présente police a été souscrite à des fins professionnelles.

### b Augmentation de tarif

Si nous modifions notre tarif, nous adaptons la prime à partir de la première échéance annuelle qui suit la notification de cette modification de tarif.

Si vous n'êtes pas d'accord avec cette modification, vous pouvez résilier l'assurance pour cette échéance, dans les trente jours qui suivent la notification. Ce délai de trente jours est porté à trois mois si nous vous avons notifié cette modification moins de quatre mois avant l'échéance.

## DISPOSITIONS DIVERSES

Si l'assurance est souscrite par plus d'un preneur d'assurance, ils sont tenus solidairement et indivisiblement envers nous.

Nos communications sont faites valablement à votre dernière adresse connue. Toute communication que nous vous adressons est valable vis-à-vis de tous les assurés.

La présente police est régie par le droit belge et en particulier par la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre et ses arrêtés d'exécution. En cas de problèmes d'interprétation concernant les conditions de la présente police, la réglementation légale est applicable, puisqu'il n'est pas permis d'y déroger.

Seuls les tribunaux belges sont compétents pour tous les litiges juridiques.

Les plaintes concernant la présente police peuvent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances, rue du Congrès 10-16, 1000 Bruxelles. Mais vous conservez le droit d'intenter une procédure judiciaire. Vous pouvez également vous adresser au service de médiation de KBC Assurances, Waaistraat 6, 3000 Leuven ou à l'Ombudsman des Assurances, square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles.





## LEXIQUE EXPLICATIF

*Voici l'explication de certaines notions figurant en italique dans la présente police.*

### Appareils de navigation aérienne

Avions, hélicoptères, planeurs et ballons libres soumis à une obligation d'immatriculation ou d'autorisation.

### Attentats

Toutes les formes d'émeute, de mouvement populaire, d'acte de terrorisme et de sabotage.

**Émeute** : manifestation violente, même non concertée, d'un groupe de personnes qui s'accompagne d'une agitation des esprits et se caractérise par des désordres ou des actes illégaux, ainsi que par une rébellion contre les organes chargés du maintien de l'ordre public, sans qu'un tel mouvement cherche nécessairement pour autant à renverser des pouvoirs publics établis.

**Mouvement populaire** : manifestation violente, même non concertée, d'un groupe de personnes qui, sans qu'il y ait révolte contre l'ordre établi, s'accompagne cependant d'une agitation des esprits et se caractérise par des désordres ou des actes illégaux.

**Actes de terrorisme et de sabotage** : action organisée dans la clandestinité à des fins idéologiques, politiques, économiques ou sociales, exécutée individuellement ou en groupe, entraînant des violences sur des personnes ou la destruction de biens :

- soit en vue d'impressionner le public et de créer un climat d'insécurité (terrorisme);
- soit en vue d'entraver la circulation ou de perturber le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise (sabotage).

### Cave

Tout local dont la superficie au sol est située à plus de 50 cm sous le niveau de l'entrée principale menant aux locaux d'habitation du bâtiment.

Nous ne considérons pas comme une cave un local aménagé en permanence comme pièce d'habitation ou pour l'exercice d'une profession.

### Catastrophes naturelles

Ce sont les phénomènes suivants :

#### Tremblement de terre :

Un mouvement naturel de l'écorce terrestre, qui :

- détruit, brise ou endommage des biens assurables contre ce péril dans un rayon de 10 km autour du bâtiment assuré ou

- a été enregistré avec une magnitude minimale de 4 degrés sur l'échelle de Richter.

#### Glissements et effondrements de terrain :

Un mouvement d'une masse importante de l'écorce terrestre imputable entièrement ou partiellement à un phénomène naturel autre qu'un tremblement de terre ou une inondation.

#### Débordement des égouts publics :

Le débordement ou un refoulement de l'eau des égouts publics causé par la montée des eaux ou par des précipitations atmosphériques, une tempête, la fonte des neiges ou de la glace ou une inondation.

Cette notion comprend également le fait que de l'eau s'engouffre dans les bâtiments par suite de précipitations atmosphériques abondantes qui ne peuvent pas être suffisamment collectées ou évacuées.

#### Inondation :

Le fait que des cours d'eau, canaux, mers, étangs et lacs sortent de leur lit à la suite de précipitations atmosphériques, de la fonte des neiges ou de la glace, d'une rupture de digue ou d'un raz-de-marée.

### Collection

Un ensemble d'objets similaires :

- qui forment une unité, de sorte que l'absence d'une partie entraîne une perte de valeur plus grande que la valeur de cette partie, et
- qui sont collectionnés en raison de leur rareté, de leur spécificité, de leur valeur esthétique ou de documentation.

### Conflits du travail

Toute contestation collective, sous quelque forme qu'elle se manifeste dans le cadre des relations de travail, en ce compris :

**Lock-out** : fermeture provisoire décidée par une entreprise afin de forcer son personnel à composer dans un conflit du travail.

**Grève** : arrêt du travail concerté par un groupe de salariés, employés, fonctionnaires ou indépendants.

### Détérioration

La destruction totale ou partielle d'une chose ou objet palpable; les dommages consécutifs qui en résultent pour le patrimoine de la personne lésée, tels que perte de bénéfices et de jouissance, préjudice moral et autres dommages de nature immatérielle, ne sont pas compris dans cette notion.

### Dommages matériels

Tous les dommages qui ne résultent pas de lésions corporelles; les dommages matériels comprennent également les

dommages immatériels tels que perte de bénéfice et de jouissance, préjudice moral et pertes économiques.

## Indice

### Indice ABEX

L'indice fixé tous les six mois par l'Association des Experts Belges à la demande d'Assuralia (l'Union Professionnelle des Entreprises d'Assurances).

### Indice des prix à la consommation

L'indice fixé tous les mois par le ministre des Affaires économiques et qui reflète l'évolution des prix d'un certain nombre de services et de biens de consommation.

## Résultat d'exploitation

Le solde du compte de résultats, soit la différence entre les recettes d'exploitation et les frais d'exploitation.

**Recettes d'exploitation** : le chiffre d'affaires (70), les modifications dans les stocks et dans les commandes en exécution (71), la production interne activée (72) et les autres recettes d'exploitation (74).

Le nombre entre parenthèses renvoie au Plan comptable minimum normalisé.

**Frais d'exploitation** : les marchandises, matières premières et auxiliaires (60), services et biens divers (31), salaires, charges sociales et pensions (62), amortissements, dépréciations et provisions pour risques et frais (63) et autres frais d'exploitation (64).

Le nombre entre parenthèses renvoie au Plan comptable minimum normalisé.

## Valeur de concours

La valeur supplémentaire de l'animal ou de sa descendance en raison d'éventuelles prestations lors de concours.

## Vandalisme

La destruction ou détérioration malveillante de biens, même dans le but de commettre un vol; mais cette notion ne comprend pas :

- le détournement de biens;
- la destruction ou détérioration de biens dans le cadre d'un conflit du travail ou d'un attentat.

## Véhicules automoteurs et leurs remorques

Véhicules automoteurs : tous les véhicules automoteurs conçus et équipés pour le transport de personnes et/ou de choses, comme les voitures, voitures mixtes, motos, camionnettes et camions, autobus, etc. Les engins automoteurs (chariots élévateurs, bulldozers, tracteurs, véhicules autotracteurs, etc.) ne sont donc pas compris dans cette notion.

Les accessoires qui ne sont pas utilisés en dehors du véhicule automoteur, comme un autoradio et un porte-bagages, font également partie du véhicule automoteur.

Par remorque, nous entendons le train tiré par un véhicule automoteur (comme les remorques, caravanes et semi-remorques) qui, lorsqu'il n'est pas attelé, requiert une immatriculation propre.

## Vétusté

La dépréciation matérielle causée par le temps qui passe et/ou par l'usage, sans tenir compte du moindre amortissement comptable ou économique.