



Assurance incendie

Assurance Résidence
Conditions générales

Valables à partir du 01-10-2024

DW24044

En cas de sinistre, nous vous proposons **dans le cadre de notre police « Assurance Résidence » une assistance 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7**, comme garantie de base. En dehors des heures de bureau, vous pouvez toujours appeler le 03 285 53 33. Nous prendrons alors pour vous les premières mesures indispensables.

Argenta Assurances SA, entreprise d'assurance de droit belge, dont le siège social est sis Belgjèlei 49-53, 2018 Anvers, TVA BE 0404.456.148, RPM Anvers, division Anvers et agréée par la Banque Nationale de Belgique (BNB) sous le numéro 0858 pour les branches 02, 08, 10a, 13, 14, 17, 21, 22, 23 et 26.

Table des matières

1	Généralités.....	5
1.1	Quelles sont les parties au contrat ?	5
1.1.1	L'assureur.....	5
1.1.2	Le preneur d'assurance	5
1.1.3	Les assurés	5
1.2	Quand la couverture d'assurance commence-t-elle et prend-elle fin ?.....	6
1.2.1	Prise d'effet.....	6
1.2.2	Durée.....	6
1.2.3	Résiliation	6
1.2.3.1.	Mode de résiliation.....	6
1.2.3.2.	Par le preneur d'assurance	6
1.2.3.3.	Par l'assureur.....	7
1.2.4	Vente à distance	8
1.2.5	Transfert de propriété entre vifs	8
1.2.6	Transfert après décès	8
1.2.7	Déménagement	8
1.2.8	Suspension.....	9
1.3	Communication et modification du risque.....	9
1.3.1	Communication du risque	9
1.3.2	Réduction du risque	10
1.3.3	Fraude et intention frauduleuse.....	10
1.4	Comment et quand payer la prime ?	11
1.4.1	Prime / tarif	11
1.4.2	Défaut de paiement de la prime	11
1.5	Comment fonctionne le mécanisme d'indexation ?	11
1.6	Quelle est la législation applicable ?	12
1.7	Qu'en est-il si je ne suis pas satisfait(e) malgré tout ?.....	13
2	Biens assurés.....	14
2.1	Quels sont les risques assurés ?	14
2.1.1	Immeuble, responsabilité locative et contenu.....	14
2.1.1.1.	L'immeuble et la responsabilité locative	14
2.1.1.2.	Le contenu.....	15
2.1.2	Séjour temporaire	16
2.1.3	Immeubles assurés utilisés par des proches.....	16
2.2	Quel montant devez-vous assurer ?	16
2.2.1	Immeuble.....	16
2.2.2	Contenu.....	17

2.2.3	Système d'évaluation.....	17
2.2.4	Sous-assurance.....	18
3	Dispositions générales.....	18
4	Garanties assurées dans les modules Base et Confort.....	20
4.1	Garantie de base Incendie.....	20
4.2	Garantie de base Dégâts des eaux.....	21
4.3	Garantie de base – <i>tempête, grêle, pression de la neige et de la glace</i>	23
4.4	Extension supplémentaire des garanties de base incendie, <i>tempête</i> ou dégâts des eaux (4.1. à 4.3.).....	24
4.5	Garanties de base Catastrophes naturelles	25
4.6	Garantie de base Bris de vitre.....	27
4.7	Garantie de base Responsabilité civile Immeuble.....	28
4.8	Garantie de base Assistance en cas de sinistre.....	30
5	Garanties et extensions optionnelles assurées dans le module Confort.....	32
5.1	Garantie vol optionnelle	32
5.1.1	Description.....	32
5.1.2	Lieu du vol	32
5.1.3	Garanties supplémentaires	33
5.1.4	Nous n'assurons pas.....	33
5.1.5	Objets retrouvés	34
5.2	Extension Perte indirecte.....	34
5.3	Les coûts découlant des nouvelles normes de construction obligatoires	34
6	Garantie optionnelle Protection juridique assurée dans les modules Base et Confort	35
7	Sinistre	39
7.1	Que faire en cas de sinistre ?	39
7.1.1	Déclaration	39
7.1.2	Modalités de réparation et/ou d'indemnisation.....	39
7.1.2.1.	« Réparé sans souci »	39
7.1.3	Obligations de l'assuré.....	40
7.1.4	Subrogation / Recours	41
7.1.5	Obligations particulières en cas de dommages dus à des conflits du travail ou à des attentats	41
7.2	Comment l'indemnisation est-elle déterminée ?.....	42
7.2.1	Immeubles	42
7.2.2	Contenu	42
7.2.3	Responsabilité	42
7.2.4	Estimation des dégâts.....	42
7.2.5	Franchise.....	43
7.2.6	Principe de proportionnalité.....	43

7.3	Comment et quand l'indemnisation est-elle payée ?	43
7.3.1	Formalités préalables.....	43
7.3.2	Délai de paiement	44
7.3.3	Indexation	45
7.3.4	Taxes et droits	45
7.3.5	Assurance de biens pour le compte de tiers.....	45
7.3.6	Autres assurances	45
8	Explications complémentaires relatives aux termes enitalique dans la police.....	46
	Conflits d'intérêts	54

1 Généralités

La police se compose des **conditions générales** applicables à toutes les polices et des **conditions particulières** uniquement applicables à votre police. Les conditions générales et particulières doivent être lues conjointement, sauf si elles devaient contenir des dispositions contraires. Dans ce cas, les Conditions particulières priment sur les Conditions générales.

Toutes les communications avec Argenta Assurances SA se font exclusivement en français ou en néerlandais, selon votre choix.

Un aperçu des critères de segmentation utilisés en termes d'acceptation, de tarification et/ou d'étendue de la couverture est disponible sur simple demande ou peut être consulté sur le site internet d'Argenta.

Nous vous invitons à nous communiquer immédiatement toute modification de votre adresse. En effet, toutes les notifications qui vous sont destinées sont valablement envoyées à la dernière adresse qui nous est connue.

1.1 Quelles sont les parties au contrat ?

1.1.1 L'assureur

Argenta Assurances SA, en abrégé « Aras », ayant son siège social en Belgique, 2018 Anvers, Belgiëlei 49-53 et enregistrée à la BCE sous le numéro 0404.456.148, est l'assureur.

Dans le contrat, le terme « nous » désigne : Aras en sa qualité d'assureur.

1.1.2 Le preneur d'assurance

Le preneur d'assurance est la personne qui contracte la police. Le preneur d'assurance garantit l'exactitude des données communiquées, le paiement de la prime et toutes les autres obligations résultant de la souscription du présent contrat.

S'il existe plus d'un preneur d'assurance, ils sont responsables solidairement et de manière indivise envers nous. Chaque communication au preneur d'assurance vaut pour tous les assurés.

1.1.3 Les assurés

Les assurés dans le présent contrat sont :

- le preneur d'assurance, le/la conjoint(e) ou le/la partenaire habitant sous le même toit et toute autre personne vivant sous le même toit que le preneur d'assurance ;
- leur personnel dans l'exercice de ses fonctions ;

- le mandataire et les associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leur fonction ;
- les nus-proprétaires si le preneur d'assurance a la qualité d'usufruitier et vice versa ;
- toute autre personne mentionnée dans les conditions particulières en tant que preneur d'assurance.

Dans le contrat, le terme « vous » ou « votre » désigne les assurés.

1.2 Quand la couverture d'assurance commence-t-elle et prend-elle fin ?

1.2.1 Prise d'effet

Nos garanties prennent effet à compter de la date mentionnée dans les Conditions particulières, mais ne s'appliquent pas avant le paiement de la première prime.

1.2.2 Durée

La durée de ce contrat d'assurance est d'un an. À l'échéance de la période assurée, le présent contrat est reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an. Le preneur d'assurance peut, comme nous, s'opposer à la reconduction en résiliant le contrat conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.3 Résiliation. L'assurance entre en vigueur et se termine toujours à zéro heure.

1.2.3 Résiliation

1.2.3.1. Mode de résiliation

La résiliation est notifiée par *envoi recommandé*, par remise de la lettre de résiliation contre récépissé ou par exploit d'huissier.

1.2.3.2. Par le preneur d'assurance

Le preneur d'assurance peut résilier la police :

- au moins deux mois avant la première échéance annuelle ;
- à tout moment à partir de la deuxième année ;
- dans les trois mois suivant la date à laquelle nous l'avons informé d'une modification du tarif ou des conditions ;
- après déclaration d'un sinistre, mais au plus tard un mois après le paiement ou le refus de paiement de l'indemnité ;
- en cas de réduction du risque, si, dans un délai d'un mois après la demande de réduction de prime, le preneur d'assurance n'a pas atteint avec nous un accord sur ce point ;
- lorsque nous résilions partiellement la police, vous avez le droit de résilier cette police dans son intégralité.

En cas de faillite, le curateur peut résilier la police dans un délai de trois mois à compter de la date de déclaration de faillite.

Quand la résiliation prend-elle effet ?

En cas de résiliation au moins deux mois avant la première échéance annuelle, la résiliation prend effet à cette date d'échéance.

En cas de résiliation à partir de la deuxième année, la résiliation prend effet après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la résiliation.

En cas de résiliation dans les trois mois suivant la date à laquelle nous vous avons informé(e) d'une modification du tarif ou des conditions, la résiliation prend effet après l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de réception de la résiliation et au plus tôt à la date d'échéance annuelle.

En cas de résiliation à la suite d'un sinistre, la résiliation prend effet après l'expiration d'un délai d'au moins trois mois à compter de la date de réception de la résiliation.

Dans tous les autres cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de réception de la résiliation.

La date de réception de la résiliation est le lendemain du dépôt de l'*envoi recommandé*, le lendemain de la signification de l'exploit d'huissier ou le jour suivant la date du récépissé.

1.2.3.3. Par l'assureur

Nous pouvons résilier la police :

- au plus tard 3 mois avant l'échéance de chaque période d'assurance ;
- après déclaration d'un sinistre, mais au plus tard un mois après l'exécution ou le refus d'exécution de la prestation assurée ;
- si la prime n'est pas payée ;
- en cas de faillite, mais au plus tôt trois mois après la déclaration de faillite ;
- s'il apparaît que le risque réel est plus important que le risque annoncé ;
- si le preneur d'assurance refuse la proposition d'adaptation de la police ou ne l'accepte pas dans un délai d'un mois après sa réception ;
- si nous démontrons que nous n'aurions nullement assuré le risque réel ou que le risque ne satisfait pas à nos critères d'acceptation.

Quand la résiliation prend-elle effet ?

En cas de résiliation au moins trois mois avant l'échéance annuelle, la résiliation prend effet à cette date d'échéance.

En cas de résiliation à la suite d'un sinistre, la résiliation prend effet après l'expiration d'un délai d'au moins trois mois à compter de la date de réception de la résiliation.

Dans tous les autres cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de réception de la résiliation.

La date de réception de la résiliation est le lendemain du dépôt de l'*envoi recommandé*, le lendemain de la signification de l'exploit d'huissier ou le jour suivant la date du récépissé.

1.2.4 Vente à distance

Si la police est souscrite par le biais d'une vente à distance, le contrat d'assurance est conclu immédiatement.

Toutefois, vous avez le droit de résilier la police dans un délai de 14 jours civils. Cette résiliation est gratuite et n'a pas besoin d'être justifiée. Il suffit de vous y référer en cas de résiliation. Nous disposons cependant du même droit de résiliation. Vu la conclusion immédiate, les conditions de la police sont déjà applicables pendant le délai de préavis de 14 jours précité.

Vous pouvez exercer votre droit de résiliation en nous envoyant une lettre de résiliation signée indiquant votre numéro de police. Cette lettre de résiliation peut être envoyée par e-mail ou par courrier. Le délai de 14 jours civils au cours duquel le droit de résiliation peut être exercé prend cours le jour de la conclusion de la police ou le jour où vous avez reçu les conditions de la police, si cela a lieu après la conclusion de la police. La police est conclue lorsque l'assureur reçoit l'acceptation du preneur d'assurance.

Votre résiliation, qui est irrévocable, prend cours le jour de l'envoi de l'e-mail ou à la date de la poste. Notre résiliation prend effet huit jours après sa notification. En cas de résiliation, nous vous rembourserons l'intégralité de la prime payée, et ce au plus tard 30 jours civils après la réception ou l'envoi de la résiliation.

1.2.5 Transfert de propriété entre vifs

En cas de cession de propriété entre vifs (vente, donation, etc.) des biens, l'assurance prend fin de plein droit :

- pour les biens meubles : dès que l'assuré ne possède plus le bien ;
- pour les biens immobiliers : trois mois après la passation de l'acte authentique : au cours de cette période, l'assurance continuera de produire ses effets pour le cessionnaire, sauf s'il peut avoir recours à une autre assurance.

1.2.6 Transfert après décès

À votre décès, les droits et obligations découlant de la présente police se poursuivront dans le chef des nouveaux détenteurs (nouveau propriétaire, nouveau gestionnaire, nouveau titulaire, etc.) de l'intérêt assuré. Ceux-ci seront alors tenus de manière solidaire et indivisible à l'égard de l'assureur, mais pourront résilier le contrat par lettre recommandée à la poste dans un délai de trois mois et quarante jours après le décès. Nous aussi, nous pouvons résilier la police par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par délivrance de la lettre de résiliation contre récépissé, et ce dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle nous avons été informés du décès.

1.2.7 Déménagement

Si vous déménagez en Belgique, les garanties de base continuent à courir à la nouvelle adresse.

Vous disposez de 120 jours civils pour nous communiquer la nouvelle adresse et modifier la police. Ce délai commence le jour où l'immeuble où vous emménagez est mis à votre disposition.

Si vous nous communiquez la nouvelle adresse, l'assurance continue à s'appliquer à l'ancienne adresse au cours de la période restante des 120 jours civils et dans la mesure où le risque subsiste pour vous.

Si vous ne nous communiquez pas la nouvelle adresse dans les 120 jours civils, l'assurance prend fin à votre nouvelle adresse au terme de cette période et l'assurance continue à s'appliquer à l'ancienne adresse tant que le risque subsiste pour vous.

Si vous changez de qualité (propriétaire, locataire, utilisateur) à la nouvelle adresse par rapport à la qualité que vous aviez à l'ancienne adresse et que vous assurez l'immeuble ou la responsabilité locative, vous bénéficiez à la nouvelle adresse des garanties de base nécessaires pour cette nouvelle qualité.

Nous vous recommandons de nous communiquer le plus vite possible que vous déménagez. Vous avez en effet l'obligation de communiquer votre nouvelle adresse, ainsi que toutes les informations relatives à votre nouvelle adresse.

Si vous déménagez à l'étranger, l'assurance prend fin pour les biens transférés à l'étranger à la date du déménagement.

1.2.8 Suspension

Nous sommes en droit de suspendre la couverture que nous accordons dans cette police en cas de *conflits du travail* et d'*attaques*, si le ministère des Affaires économiques donne son approbation par voie de règlement général et par un arrêté motivé. Cette suspension entre alors en vigueur dans les sept jours de sa publication.

1.3 Communication et modification du risque

1.3.1 Communication du risque

Le présent contrat est conclu sur la base des données que vous nous avez fournies. Par conséquent, vous devez :

- Lors de la conclusion de la police, nous communiquer toutes les circonstances dont vous avez connaissance et que vous devez raisonnablement considérer comme des données pertinentes pour nous permettre d'évaluer le risque.
- Au cours de la police, nous communiquer dans les meilleurs délais tout élément neuf ou toute modification des circonstances dont vous avez connaissance et que vous devez raisonnablement considérer comme des données qui aggravent considérablement et de manière permanente le risque.

Dans un délai d'un mois à compter du jour où nous avons eu connaissance de la dissimulation ou de la fausse déclaration, nous pouvons proposer une modification des conditions de votre police. En ce qui concerne l'entrée en vigueur de la modification (après acceptation), on peut distinguer les situations suivantes :

- Si le risque a été communiqué de manière incorrecte ou incomplète lors de la conclusion de la police, cette modification prendra effet (après acceptation) le jour où nous en aurons pris connaissance.
- S'il s'agit d'une aggravation du risque au cours de la police, que nous aurions assurée dans d'autres conditions si nous en avions eu connaissance lors de la conclusion de la police, la modification de la police prend cours (après acceptation) avec effet rétroactif au jour de l'aggravation.

Si nous fournissons la preuve que nous n'aurions jamais assuré le risque, nous pouvons résilier la police dans un délai d'un mois.

Si, un mois après sa réception, vous refusez notre proposition de modification de la police ou ne l'avez pas acceptée, nous pouvons résilier la police dans un délai de 15 jours.

Si un sinistre survient :

- Nous prendrons en charge le coût du sinistre (dans les limites de la couverture) si l'on ne peut vous reprocher la communication erronée du risque ou la dissimulation d'une aggravation du risque.
- Toutefois, si le défaut de déclaration vous est imputable, nous n'interviendrons que sur la base du rapport entre la prime payée et la prime que vous auriez dû payer si vous aviez correctement déclaré le risque. Si nous pouvons prouver que nous n'aurions en aucun cas assuré le risque, nous limitons notre intervention au remboursement de toutes les primes payées.

1.3.2 Réduction du risque

Lorsque le risque de survenance de l'incident est réduit de manière substantielle et permanente à tel point que, si cette réduction avait existé au moment de la conclusion de la police, nous aurions consenti l'assurance à d'autres conditions, nous accorderons une diminution correspondante de la prime à partir du jour où nous avons eu connaissance de la réduction du risque.

Si nous ne parvenons pas à un accord sur la nouvelle prime dans un délai d'un mois à compter de votre demande de réduction, vous pouvez résilier la police.

1.3.3 Fraude et intention frauduleuse

Si, en raison de la dissimulation délibérée de données relatives à l'évaluation du risque assuré ou de la communication délibérée de données inexactes à ce sujet, nous sommes induits en erreur au moment de l'évaluation du risque, la police est nulle. Si, au cours de la police, vous avez délibérément dissimulé des éléments ou communiqué des éléments de manière incorrecte, nous refuserons d'intervenir et résilierons la police.

Toute prime échue jusqu'au moment où nous avons eu connaissance de la dissimulation délibérée de données ou de la communication délibérée de données inexactes nous reviennent à titre d'indemnisation.

1.4 Comment et quand payer la prime ?

1.4.1 Prime / tarif

La prime, taxes et frais inclus, doit être payée anticipativement à la date d'échéance.

Dans le cas d'un paiement mensuel ou trimestriel de la prime, un supplément afférent au fractionnement peut être imputé. La prime sera obligatoirement payée par domiciliation. Si cette condition n'est pas respectée, la fréquence de paiement à compter de la date d'échéance principale suivante sera automatiquement adaptée en un paiement annuel.

Nous nous réservons le droit de modifier nos tarifs et/ou nos conditions générales en cours de police. Si nous modifions notre tarif ou nos conditions générales, le nouveau tarif ou les nouvelles conditions générales seront appliqués à l'échéance annuelle qui suit la notification au *preneur d'assurance*.

Dans ce cas, le preneur d'assurance a le droit de résilier la police conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.3.

1.4.2 Défaut de paiement de la prime

En cas de défaut de paiement de la prime, nous pouvons suspendre la couverture et/ou résilier la police, pour autant que le preneur d'assurance soit mis en demeure par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

La suspension de la couverture ou la résiliation entre en vigueur à l'expiration d'un délai de 15 jours, à compter du lendemain de la notification ou de la remise à la poste de la lettre recommandée.

Si la couverture est suspendue, le paiement par le preneur d'assurance des arriérés de primes, éventuellement majorés des intérêts, mettra fin à cette suspension.

Lorsque nous avons suspendu la couverture, nous pouvons encore résilier le contrat si nous nous sommes réservé ce droit dans la mise en demeure. Dans ce cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter du premier jour de la suspension.

Même si la police est suspendue, nous pouvons réclamer les primes à échoir ultérieurement couvrant deux années consécutives au maximum, à condition que le preneur d'assurance soit mis en demeure.

1.5 Comment fonctionne le mécanisme d'indexation ?

À chaque échéance annuelle, les montants assurés et les limites d'indemnisation suivent la même évolution que l'*indice ABEX* pour l'immeuble et l'*indice des prix à la consommation* pour le contenu, sans préjudice des dispositions de l'article 1.3.1.

Pour les montants assurés et les limites d'indemnisation mentionnés dans les conditions générales, l'indice de base pour l'immeuble est l'*indice ABEX* de juillet 2022, à savoir 954, et pour le contenu, l'indice de base est l'*indice des prix à la consommation* de juin 2022, à

savoir 171,46 (base 1996 = 100).

Les montants assurés pour la responsabilité que nous couvrons dans cette police (autre que la responsabilité locative ou la responsabilité de l'utilisateur d'immeubles totalement assurés) seront liés à l'évolution de l'*indice des prix à la consommation*, avec comme indice de base celui de juin 2022, à savoir 171,46 (base 1996 = 100).

Lors d'un sinistre, nous appliquons l'indice du mois qui précède le mois au cours duquel le sinistre s'est produit. Nous appliquons à cette date le dernier chiffre d'indice connu si cela s'avère plus avantageux pour vous.

Si, en raison de l'utilisation d'un système d'évaluation, nous ne mentionnons pas de capitaux assurés dans la police, les primes sont indexées conformément à la procédure décrite ci-dessus.

Si un montant n'est pas indexé, il en est fait mention explicitement.

1.6 Quelle est la législation applicable ?

Cette police est régie par le droit belge, et en particulier par :

- 1) la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances ;
- 2) l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples ;
- 3) l'arrêté royal du 24 décembre 1992 portant exécution de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre ;
- 4) le Code civil (à savoir les articles 3.48, 3.49, 3.50, 3.101 du Code civil et les articles 1382 à 1386bis, 1721, 1732, 1733, 1735, 1302 de l'ancien Code civil) ;
- 5) la réglementation régionale correspondante en matière de baux à loyer :
 - a. pour la région flamande : le décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci ;
 - b. pour la Région de Bruxelles-Capitale : l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation en référence au Code bruxellois du Logement de 2003 ;
 - c. pour la Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En cas d'éventuels problèmes d'interprétation relatifs aux conditions de la présente police, les dispositions légales s'appliquent.

Si une quelconque disposition de cette police est contraire à une disposition légale ou réglementaire visant à protéger une certaine catégorie de personnes (comme, par exemple, les dispositions reprises dans le Code de droit économique), ladite disposition doit être considérée comme non applicable auxdites personnes.

1.7 Qu'en est-il si je ne suis pas satisfait(e) malgré tout ?

En cas de plainte, veuillez vous adresser à :

Argenta Assurances SA - service Gestion des plaintes
Belgiëlei 49-53
2018 Antwerpen (Anvers)

Téléphone : 03 285 56 45
gestiondesplaintes@argenta.be

Vous estimez que le service Gestion des plaintes ne vous a pas (suffisamment) entendu ? Dans ce cas, vous pouvez présenter votre dossier par courrier, par e-mail ou en ligne à l'Ombudsman des Assurances. Vous conservez bien entendu le droit d'intenter une action en justice.

Ombudsman des Assurances
Square de Meeûs 35
1000 Bruxelles
Téléphone : 02 547 58 71
info@ombudsman-insurance.be
www.ombudsman-insurance.be/fr

En cas d'achat en ligne, vous pouvez également vous adresser à un organe de règlement de litiges tel que mentionné sur la plateforme « Règlement en ligne des litiges » (<http://ec.europa.eu/odr/>).

2 Biens assurés

2.1 Quels sont les risques assurés ?

2.1.1 Immeuble, responsabilité locative et contenu

En fonction de votre qualité, qui est mentionnée dans les conditions particulières, nous assurons :

- l'immeuble ;
- votre responsabilité locative pour l'immeuble ;
- le contenu.

2.1.1.1. L'immeuble et la responsabilité locative

L'immeuble :

- toutes les constructions, y compris les cours intérieures, terrasses, piscines extérieures, terrains de tennis et allées de garage ;
- les biens immeubles qui font partie de ces constructions, tels que les installations fixes de chauffage et les raccordements et les compteurs d'eau, d'électricité, de gaz ou autres équipements utilitaires ;
- les clôtures et les enclos (y compris les plantations formant une clôture autour de l'habitation) ;
- les biens meubles qui sont attachés au fonds de manière durable et qui sont devenus immeubles par destination en vertu des *articles 3.47 et 3.9 du Code civil*, tels que les panneaux solaires, les bornes de recharge, les batteries domestiques, etc., mais à l'exception des biens professionnels ;
- pour les sinistres qui ont eu lieu avant le 1^{er} septembre 2021 : les biens meubles qui sont attachés au fonds de manière durable et qui sont devenus immeubles par destination en vertu de l'*article 525 de l'ancien Code civil*, mais à l'exception des biens professionnels ;
- les matériaux de construction présents et destinés à être intégrés dans les constructions.

L'assurance vaut pour les immeubles situés à l'endroit mentionné aux conditions particulières. Le *garage individuel* que vous utilisez et qui se trouve ailleurs en Belgique est également assuré.

En aucun cas nous n'assurons des biens utilisés dans l'horeca.

Responsabilité locative :

Si vous êtes locataire, nous assurons votre *responsabilité légale en qualité de locataire* telle qu'elle est régie dans le Code civil dans les limites des garanties de base assurées.

2.1.1.2. Le contenu

Le contenu est constitué des biens meubles destinés à un usage privé dont vous êtes propriétaire, en ce compris les *animaux domestiques*. Nous considérons également comme contenu les équipements fixes et les aménagements dont vous avez supporté les frais en tant que locataire ou utilisateur.

L'indemnisation maximale par objet séparé s'élève à 15 000 euros¹ sauf mention contraire dans les conditions particulières. L'ensemble du contenu est assuré jusqu'à 200 000 euros.

Le contenu destiné à un usage professionnel n'est pas assuré sauf mention contraire dans les conditions particulières.

Le contenu dont vous êtes propriétaire et qui est destiné à la fois à un usage privé et professionnel est assuré jusqu'à 5 000 euros² maximum.

Sont compris automatiquement dans le contenu assuré :

- les biens meubles qui vous ont été confiés ;
- *les véhicules automoteurs* et leurs remorques, jusqu'à 30 000 euros³ par véhicule qui se trouve à l'arrêt et dont le moteur ne tourne pas :
 - à l'endroit indiqué du risque assuré ou
 - dans un *garage individuel* en Belgique
 Notre intervention maximale s'élève à 60 000 euros⁴ par sinistre, indépendamment du nombre de véhicules endommagés ;
- les *valeurs* jusqu'à 3 500 euros⁵ maximum ;
- les biens personnels de vos hôtes jusqu'à 6 500 euros⁶ maximum par sinistre. Vos hôtes ne peuvent pas faire appel à la garantie que nous octroyons pour les *véhicules automoteurs* et leurs remorques ;
- les *bijoux* et montres, jusqu'à 15 000 euros⁷ maximum pour l'ensemble des *bijoux* et montres, sauf mention contraire dans les conditions particulières.

Sont exclus du contenu :

- Les biens meubles nommément désignés dans un autre contrat d'assurance pour les mêmes garanties.

Où le contenu est-il assuré ?

Le contenu est assuré à l'endroit mentionné dans les conditions particulières.

De plus, l'assurance couvre également :

- le contenu et les *véhicules automoteurs* qui se trouvent dans un *garage individuel* en Belgique ;

¹ non indexés

² non indexés

³ non indexés

⁴ non indexés

⁵ non indexés

⁶ non indexés

⁷ non indexés

- le contenu en cas de déménagement vers votre nouvelle adresse en Belgique, et ce jusqu'à 120 jours civils, tel qu'il est prévu à l'article 1.2.7 ;
- les *animaux domestiques* qui sont assurés partout ;
- le contenu que vous déplacez temporairement ailleurs comme les bagages pendant un voyage de vacances et le contenu d'un logement d'étudiant ;
- le contenu qui est la propriété du preneur d'assurance ou de son/sa partenaire/conjoint(e) habitant sous le même toit et qui est déplacé vers une chambre ou un appartement dans une maison de repos ou dans une résidence-services où il/elle va habiter, à condition que ce contenu fût déjà assuré dans cette police avant qu'il/elle n'habite dans la maison de repos ou la résidence-services ;
- Si vous avez des enfants mineurs sous votre responsabilité, nous assurons le contenu personnel de ces enfants au domicile de l'autre parent lorsqu'ils y séjournent et qu'ils ne peuvent pas faire appel à une autre assurance. Nous assurons ce contenu même si vous n'en avez pas supporté les coûts à condition que vous prouviez que l'indemnisation sert à remplacer ce contenu.

2.1.2 Séjour temporaire

Si vous assurez votre immeuble ou votre responsabilité de locataire et que l'adresse où les biens assurés se trouvent constitue votre domicile légal, nous assurons également votre responsabilité pour les *dommages matériels et immatériels* occasionnés aux ou par les immeubles, les caravanes (résidentielles) et les tentes (ainsi que leur contenu si vous l'avez assuré également) qui ne vous appartiennent pas et que vous utilisez temporairement dans le cadre d'études, de vacances, d'une *fête de famille* et de voyages privés ou professionnels.

Nous fournissons cette couverture jusqu'à 2 053 338,66 euros¹ par sinistre, conformément aux conditions des garanties (immeuble, responsabilité locative et/ou contenu) que vous assurez.

2.1.3 Immeubles assurés utilisés par des proches

Vos parents consanguins ou par alliance en ligne directe qui louent ou utilisent l'immeuble assuré dans cette police peuvent également avoir recours à cette police pourvu que leur propre assurance ne couvre pas les *dégâts*.

Nous considérons alors ces parents et alliés comme des « assurés » pour toutes les garanties que nous accordons en ce qui concerne les immeubles.

2.2 Quel montant devez-vous assurer ?

2.2.1 Immeuble

Les montants assurés sont déterminés par vous et sous votre responsabilité. Pour éviter que nous ayons à appliquer la règle proportionnelle (voir 2.2.4) en cas de sinistre dû à une

¹ Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

insuffisance de capital assuré, les montants assurés doivent correspondre à tout moment à la valeur assurable des biens.

Pour l'immeuble à assurer, cela implique que la valeur à assurer doit toujours correspondre à la *valeur de reconstruction*. Cette valeur n'est donc pas celle du prix d'achat ou de vente de votre maison.

Pour le locataire ou l'utilisateur, l'estimation s'effectue sur la base de la valeur réelle des immeubles, à savoir la *valeur de reconstruction à neuf* déduction faite de la *vétusté*.

Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons à l'art. 7.2. « Comment l'indemnisation est-elle déterminée ? »

2.2.2 Contenu

Si vous avez appliqué correctement notre système d'évaluation (2.2.3), nous n'appliquerons pas la règle proportionnelle (voir 2.2.4).

Nous indemnisons le contenu sur la base de la *valeur à neuf*, à l'exception de :

- Animaux : la *valeur du jour*, sans tenir compte de leur valeur particulière pour les courses ou les compétitions d'animaux et sans tenir compte de leur valeur affective.
- Valeurs : la valeur du jour
- *Véhicules automoteurs* : la *valeur de vente*. L'indemnisation ne peut pas être supérieure au prix d'achat que vous avez payé pour acquérir le *véhicule automoteur*
- Bijoux et objets de valeur : la valeur de remplacement
- Supports d'information : la valeur de reconstitution matérielle
- Les équipements fixes et les aménagements dont vous avez supporté les frais entant que locataire ou utilisateur doivent être assurés sur la base de la *valeur de reconstruction*

Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons à l'art. 7.2. « Comment l'indemnisation est-elle déterminée ? »

2.2.3 Système d'évaluation

Nous vous proposons un système d'évaluation vous permettant de calculer la valeur à assurer de l'immeuble, de la responsabilité locative et du contenu.

Si vous avez dûment appliqué notre système d'évaluation, vous avez la certitude absolue d'être suffisamment couvert. Pour autant que l'ensemble du contenu soit limité à 200 000 euros (art. 2.1.1.2).

Dans ce cas, nous assurons la *valeur de reconstruction* de l'immeuble si vous êtes le propriétaire ou la valeur réelle de l'immeuble si vous êtes un locataire ou un utilisateur de l'immeuble assuré. L'intégralité du contenu est également assurée pour la valeur telle qu'elle est décrite aux articles 2.2.1. et 2.2.2. de la police.

Les capitaux assurés pour l'immeuble, la responsabilité locative et le contenu que nous mentionnons dans les conditions particulières sont purement informatifs puisque nous remboursons également les *dégâts* qui excèdent ces montants.

Nous considérons que le système d'évaluation a été « dûment appliqué » si la prime effectivement due (sur la base de données correctes) ne s'écarte pas de plus de 10 % de la prime que vous payez.

Si vous choisissez personnellement le montant assuré, vous le faites sous votre responsabilité. Dans ce cas, la TVA non récupérable doit toujours être intégrée dans la valeur.

2.2.4 Sous-assurance

Si vous n'appliquez pas correctement le système d'évaluation ou si vous déterminez un montant assuré trop faible, vous êtes alors sous-assuré.

Si vous n'avez pas appliqué correctement le système d'évaluation et que nous ne mentionnons pas de capitaux assurés dans la police, nous calculons l'indemnisation selon le rapport entre la prime que vous avez payée sur la base du système d'évaluation complété erronément et la prime que vous auriez dû payer si vous aviez appliqué correctement le système d'évaluation.

Si nous mentionnons les capitaux assurés ou si vous avez choisi vous-même les capitaux assurés et que vous êtes sous-assuré, nous appliquons la règle proportionnelle.

La règle proportionnelle est une règle qui est appliquée en cas de sinistre pour calculer l'indemnité, lorsque les capitaux assurés sont insuffisants. L'indemnité est alors calculée sur la base du rapport entre le montant réellement assuré et le montant qui aurait dû être assuré.

Exemple :

La *valeur de reconstruction* de votre maison s'élève à 372 000 euros. Vous l'avez assurée pour un montant de 300 000 euros et, après déduction de la franchise, les *dégâts* se chiffrent à 150 000 euros. L'indemnité ne s'élèvera alors qu'à 150 000 euros x $(300\ 000/372\ 000) = 120\ 967,74$ euros.

3 Dispositions générales

La présente police couvre les *dégâts* aux biens assurés, ainsi que votre responsabilité qui y est liée. Cette police couvre également certains coûts et pertes associés à un sinistre.

Frais de sauvetage

Nous remboursons également les frais de sauvetage légalement prescrits, pour autant qu'ils concernent les sinistres couverts par cette assurance.

Nous entendons par là les frais stipulés à l'article 106 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et ses arrêtés d'exécution. Nous payons au maximum les montants mentionnés dans les arrêtés d'exécution.

Intérêts et frais

Nous remboursons, même au-delà des limites de la couverture, les intérêts sur l'indemnité et les frais dus en principal. S'y appliquent des règles spéciales, à savoir les règles stipulées à l'article 146 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et ses arrêtés d'exécution. Nous payons au maximum les montants mentionnés dans les arrêtés d'exécution.

Exclusions générales

- Les dommages occasionnés directement ou indirectement par l'amiante et/ou ses propriétés toxiques, sous quelque forme que ce soit ;
- Les dommages consécutifs à une guerre (civile) ou des faits analogues ;
- Les dommages causés par la radioactivité (déchets/produits radioactifs), les réactions nucléaires et/ou les rayonnements ionisants ;
- Les dommages causés intentionnellement par un assuré ;
- Les dommages survenus avant la date de prise d'effet de la présente police ;
- Les dommages consistant en la réparation d'un vice de construction ou d'autres défauts inhérents à l'habitation ou à une partie de l'habitation ;
- La *vétusté*, la corrosion, la pourriture inhérente (par exemple, la pourriture du béton ou du bois), la décoloration et les autres dommages causés progressivement par l'exposition à des influences à action lente.

Expiration de l'intervention

- En cas de sinistre, s'il apparaît qu'un immeuble ou une partie de celui-ci est en état délabré ou prêt à la démolition, le droit à notre prestation d'assurance expire s'il existe un lien causal entre cette obligation et le sinistre ;
- Si vous n'avez pas réparé la cause révélée lors d'un sinistre, alors qu'une réparation était possible, il n'y a pas d'intervention pour les sinistres survenus ultérieurement pour la même cause.

Vos obligations en cas de sinistre

Vous devez prendre toutes les mesures raisonnables pour éviter ou limiter les conséquences d'un sinistre.

Si vous ne respectez pas ces obligations et que nous subissons un préjudice consécutif, nous pouvons réclamer une réduction de notre prestation à concurrence du préjudice que nous avons subi. Nous pouvons refuser d'intervenir si vous n'avez pas respecté ces obligations dans une intention frauduleuse.

4 Garanties assurées dans les modules Base et Confort

4.1 Garantie de base Incendie

Dans cette garantie, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés causés par :

- des incendies avec développement de flammes, même dus à une fermentation ou à une combustion spontanée ;
- une explosion et une implosion ;
- des dommages de roussissement ;
- des rejets de fumée ou de suie à l'intérieur de l'habitation ou à la suite d'un sinistre qui s'est produit dans les environs ;
- la surchauffe de la chaudière du chauffage central ;
- l'électrocution d'*animaux domestiques* ;
- la foudre et le *contact* avec des objets frappés par la foudre ;
- l'action de l'électricité sur des appareils et installations électriques ;
- la décongélation ou la détérioration du contenu du congélateur ou du réfrigérateur en raison d'une panne de courant imprévue ;
- le *contact* avec des aéronefs et des engins télécommandés ou des parties de ces derniers ;
- le *contact* avec les immeubles dus à des chutes d'arbres, des pylônes ou mâts, des grues et autres engins de levage ou des parties de ceux-ci ;
- le *contact* avec les immeubles dus à des animaux (*animaux domestiques* compris) ;
- les dommages provoqués par des fouines jusqu'à 5 000 euros¹ maximum, sauf *dégâts* aux *véhicules automoteurs* ;
- le heurt de véhicules, la collision avec des engins automoteurs et le *contact* avec des parties détachées ou avec le chargement de ces véhicules ;
- les actes des personnes qui participent aux *conflits du travail* ou à un *attentat* ;
- les actes de *terrorisme* ;
- le *vandalisme* commis par des tiers, que ce soit ou non dans le cadre d'un vol ou d'une tentative de vol ;
- la *profanation de tombes*, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un cas isolé.

En outre, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés s'ils accompagnent le sinistre assuré et sont la conséquence :

- d'une aide ou de toute mesure visant à conserver, à éteindre ou à sauver ;
- de l'extinction et d'autres coûts engagés afin de limiter la propagation du sinistre ;
- des mesures de sécurisation ou de protection que les autorités ont prises ;
- d'un effondrement ;
- de la libération de fumées, de gaz ou de vapeurs mordantes ;
- de la pénétration de précipitations atmosphériques ;
- du gel, de la chaleur ou de toute autre forme de modification de température ; toute modification de température par l'action de l'électricité n'est assurée que pour le contenu à usage privé ;
- la démolition ou la destruction recommandée pour prévenir l'extension des dommages ;
- la fermentation ou l'auto-combustion consécutives à l'incendie ou à l'explosion.

¹ non indexés

Nous prenons également en charge les *dégâts* aux biens couverts lorsqu'ils résultent d'un sinistre analogue dans les environs ou d'un événement qui y est lié.

Si vous êtes assuré en tant que locataire ou utilisateur, nous couvrons votre responsabilité pour les dégâts décrits ci-dessus comme stipulé par le Code civil.

Nous indemnisons également les coûts de détection et de réparation d'une fuite de gaz dans une conduite de gaz encastrée. Nous indemnisons aussi les frais d'éventration des murs, sols et plafonds afin de réparer les canalisations qui ont causé le sinistre.

Nous n'assurons pas :

- les *dégâts* aux objets qui ont été lancés ou sont tombés dans un foyer ;
- les *dégâts* aux véhicules par une collision directe avec un autre véhicule ; les *dégâts* d'incendie et d'explosion restent toutefois assurés.

4.2 Garantie de base Dégâts des eaux

Dans cette garantie, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés causés par :

- l'écoulement d'eau ou la libération de vapeur à la suite d'une rupture, d'une brèche ou du débordement d'*installations hydrauliques*. Ces dommages sont couverts également lorsqu'ils résultent d'un sinistre survenu dans des immeubles voisins ;
- la pénétration de précipitations atmosphériques à travers la *toiture* ou via les *installations hydrauliques* de l'immeuble assuré. Ces dommages sont couverts également lorsqu'ils résultent d'un sinistre survenu dans des immeubles voisins ;
- l'écoulement de mazout de chauffage à la suite d'une rupture, d'une brèche ou du débordement d'installations de chauffage. Ces dommages sont couverts également lorsqu'ils résultent d'un sinistre survenu dans des immeubles voisins ;
- les infiltrations d'eau via les joints en silicone des installations sanitaires. Ces dommages sont couverts également lorsqu'ils résultent d'un sinistre survenu dans des immeubles voisins ;
- les infiltrations d'eau via la rosette d'un robinet. Ces dommages sont couverts également lorsqu'ils résultent d'un sinistre survenu dans des immeubles voisins ;
- L'affaissement du sol après des averses de pluie abondantes. Seul l'immeuble installé pour l'habitation est assuré ici, pour autant qu'il ait été construit au moins deux ans avant l'apparition de l'affaissement. Les affaissements du sol pour d'autres motifs restent exclus ;
- l'écoulement accidentel de l'eau d'aquariums et de matelas à eau ;
- la remontée d'eau à partir des égouts publics (par exemple, en cas de brèche ou de bouchon) ;
- l'écoulement des eaux des canalisations du réseau public d'adduction d'eau ;
- le déclenchement involontaire de l'équipement anti-incendie ;
- l'apparition de la mэрule.

En outre, nous indemnisons les frais et pertes suivants lorsqu'ils découlent du sinistre assuré :

- les frais de recherche d'une fuite dans une canalisation (conduit d'évacuation, canalisation d'eau, de gaz ou de mazout de chauffage). Nous indemnisons ces frais même s'il n'y a pas encore de *dégâts* personnels ou si aucun *dégât* n'est encore visible ;
- les frais d'éventration des murs, sols et plafonds afin de réparer les canalisations qui ont causé le sinistre ;
- les frais de réparation des canalisations (canalisations d'eau ou de mazout de chauffage) et des appareils qui y sont raccordés et qui ont causé le sinistre ;
- les frais de démolition et de déblaiement, les frais de décharge ;
- les frais de dépollution du sol jusqu'à 13 531,92 euros¹ maximum par sinistre, tous frais compris. Sont assurés même lorsqu'ils dépassent ce montant :
 - les frais de sauvetage et intérêts prescrits par la loi ;
 - les frais d'un expert agréé en assainissement du sol qui sont strictement nécessaires pour déterminer l'ampleur des dommages.

Si vous êtes assuré en tant que locataire ou utilisateur, nous couvrons votre responsabilité pour les *dégâts* décrits ci-dessus comme stipulé par le Code civil.

Nous n'assurons pas :

- les dommages causés par les précipitations atmosphériques :
 - à la *toiture* en tant que telle ;
 - qui pénètrent par les ouvertures de l'immeuble ;
 - qui s'infiltrent par tout autre élément de l'immeuble autre que la *toiture* (terrasses en dehors de leur fonction de *toiture*, balcons, murs, cheminées, etc.) ;
 - au contenu en plein air, sauf les équipements fixes et les aménagements dont vous avez supporté les frais en tant que locataire ou utilisateur ;
- les dommages causés par :
 - la condensation ;
 - l'infiltration d'eau souterraine et l'humidité ascendante ;
 - l'infiltration d'eau par les dalles ou par les joints des dalles ;
- les frais de débouchage. Mais les dommages consécutifs au bouchage restent assurés ;
- la valeur du liquide écoulé, sauf le mazout de chauffage ;
- les dommages causés par le non-chauffage de l'immeuble pendant une période de gel. Si vous ne chauffez pas l'immeuble ou certaines parties de l'immeuble, vous devez vider toutes les installations d'eau et de chauffage situées dans toute pièce non chauffée. S'il n'y a pas de lien de causalité entre le sinistre et le non-respect de cette précaution, la garantie est maintenue ;
- les dommages causés aux tiers par l'écoulement de mazout de chauffage ;
- les *dégâts* causés par les précipitations, telles que les trombes d'eau ou l'eau de pluie de ruissellement d'une intensité telle qu'elle ne permet pas l'écoulement par le biais des égouts publics ou toute autre installation telle que des bassins, des avaloirs, des puisards, des citernes, des puits, des réservoirs publics ou privés (voir également le point 4.5. garantie catastrophes naturelles).

¹ ABEX 954

4.3 Garantie de base – *tempête, grêle, pression de la neige et de la glace*

Dans cette garantie, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés causés par :

- la *tempête* ;
- la grêle ;
- la *pression de la neige et de la glace*, ainsi que les déplacements ou les chutes de quantités compactes de neige ou de glace ;
- les conséquences de l'impact des objets renversés ou projetés par la *tempête*, la *pression de la neige ou du gel*.

En outre, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés s'ils accompagnent le sinistre assuré et sont la conséquence :

- du sauvetage de personnes et de biens ;
- des moyens utilisés avec discernement pour prévenir ou limiter l'extension des *dégâts* ;
- des mesures de sécurité ou de protection prises par les pouvoirs publics ou un pouvoir légal ;
- d'un effondrement ;
- de la libération de gaz ou de vapeurs mordantes ;
- de la pénétration de précipitations atmosphériques ou du gel.

Si vous êtes assuré en tant que locataire ou utilisateur, nous couvrons votre responsabilité pour les *dégâts* décrits ci-dessus comme stipulé par le Code civil.

Nous n'assurons pas :

- les immeubles ou parties d'immeubles pendant leur démolition ;
- les dommages au contenu en plein air ou dans un immeuble ouvert intégralement ou partiellement ;
Restent cependant assurés jusqu'à 1 250 euros¹ par sinistre :
 - les chaises de jardin, les sièges ou bancs de jardin et les tables de jardin ;
 - les antennes paraboliques, les parasols et les jeux d'enfants *solidement arrimés* ;
 - les équipements fixes et les aménagements dont vous avez supporté les frais en tant que locataire ou utilisateur ;
- les dommages causés à un immeuble :
 - par des vents de *tempête* à un immeuble en construction ;
 - pendant les travaux, tant que l'immeuble est entièrement ou partiellement ouvert ;
- les dommages aux *véhicules automoteurs* en plein air ;
Restent cependant assurés :
 - les *véhicules automoteurs* au-dessous d'un carport ;
 - les tondeuses-robots en plein air ;
- les *dégâts* dus à des débordements, des reflux ou des déversements d'eau ou à une fuite dans la canalisation ou dans les égouts ;

¹ non indexés

4.4 Extension supplémentaire des garanties de base incendie, tempête ou dégâts des eaux (4.1. à 4.3.)

Nous assurons les éléments de responsabilité civile suivants, et ce toujours jusqu'à concurrence de 2 053 338,66 euros¹ par sinistre :

- **recours des tiers** : il s'agit de votre responsabilité, en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil, à l'égard des *dommages matériels* aux tiers résultant d'un sinistre assuré qui affecte les biens appartenant à des tiers, y compris vos hôtes ;
- **recours des locataires et des utilisateurs** : il s'agit de votre responsabilité, en vertu de l'article 1721 du Code civil, à l'égard des *dommages matériels* causés par le sinistre assuré et subis par le locataire ou l'utilisateur.

En outre, nous indemnisons les frais et pertes suivants lorsqu'ils découlent du sinistre assuré :

- les frais de démolition et de déblaiement, les frais de décharge ;
- les frais d'assainissement du sol, limités à 10 992,91 euros² pour un sinistre assuré sous la garantie de base Dégâts des eaux (article 4.2.) ;
- les frais engagés en vue de transporter, de conserver ou d'entreposer les biens sauvés pendant la durée normale de reconstruction ou de remplacement ;
- les frais de sécurisation provisoire de l'habitation en attendant la réparation et les frais de clôture et de cloisonnement provisoires ;
- la remise en état du jardin avec des jeunes plantations similaires ;
- la privation de jouissance que vous subissez en tant que propriétaire de l'immeuble pendant la période où celui-ci est inutilisable, et ce pendant la durée normale de la reconstruction ; la perte est calculée en fonction de la perte locative réellement subie augmentée des charges, ou en fonction de la valeur locative si l'immeuble endommagé n'était pas loué ;
- les frais médicaux et les frais funéraires consécutifs au sauvetage de personnes et de biens, dans la mesure où ces frais ne sont pas pris en charge par la mutuelle ou par une autre institution. Nous prenons ces frais en charge jusqu'à concurrence d'un maximum de 14 000 euros³ par sinistre ;
- les dommages aux biens assurés causés par les services d'urgence lors du sauvetage de personnes ;
- les frais de logement de remplacement pendant la durée d'insalubrité si l'immeuble est devenu inhabitable à la suite du sinistre ; vous ne pouvez pas cumuler l'indemnisation de ces frais au cours de la même période avec l'indemnité pour perte de jouissance ;
- les frais d'un expert choisi librement par vous. Nous paierons ces frais conformément au tableau ci-dessous.

¹ Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

² ABEX 775

³ non indexés

Indemnité en euros (hors TVA)	Barème
jusqu'à 22 400,06 euros	5 % (minimum 275 euros)
de 22 400,06 euros à 224 000,58 euros	1 120 euros + 2 % pour la partie supérieure à 22 400,06 euros
de 224 000,58 euros à 448 001,17 euros	5 152,02 euros + 1,5 % pour la partie supérieure à 224 000,58 euros
À partir de 448 001,17 euros.	8 512,03 euros + 0,75 % pour la partie supérieure à 448 001,17 euros

Ces montants sont indexés sur la base de l'*indice des prix à la consommation*¹.

4.5 Garanties de base Catastrophes naturelles

Dans cette garantie, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés causés par :

- un *tremblement de terre* ;
- une *inondation* ;
- le *débordement* ou le *refoulement des égouts publics* ;
- un *glissement* ou un *affaissement de terrain*.

En outre, nous indemnisons les *dégâts* aux biens assurés s'ils accompagnent le sinistre assuré et sont la conséquence :

- d'un incendie, d'une explosion, y compris l'explosion d'explosifs et l'implosion ;
- d'un écoulement des eaux en provenance d'*installations hydrauliques* ou de mazout de chauffage en provenance des installations de chauffage ;
- du sauvetage de personnes et de biens ;
- des moyens utilisés avec discernement pour prévenir ou limiter l'extension des dégâts ;
- des mesures que les pouvoirs publics ou une autorité légale ont prises pour assurer la sécurité et la protection des biens et des personnes, en ce compris les *inondations* qui sont la conséquence de l'ouverture ou de la destruction d'écluses, de barrages ou de digues en vue de prévenir une *inondation* éventuelle ou son extension ;
- de la libération de fumées, de gaz ou de vapeurs mordantes ;
- de la pénétration de précipitations atmosphériques ou du gel ;
- des précipitations, telles que les trombes d'eau ou l'eau de pluie de ruissellement d'une intensité telle qu'elle ne permet pas l'écoulement par le biais des égouts publics ou toute autre installation telle que des bassins, des avaloirs, des puisards, des citernes, des puits, des réservoirs publics ou privés.

Franchise particulière

En cas de sinistre couvert dans la garantie Catastrophes naturelles, la franchise par sinistre s'élève à 1 453,31 euros² au lieu de la franchise générale. Ce montant est lié à l'évolution de l'*indice des prix à la consommation*, l'*indice* de base étant celui du mois de juin 2022, soit 285,04 (base 1981 = 100). Cette franchise est appliquée de la même manière que la franchise générale.

¹ Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

² Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1981) : 285,04

Extension supplémentaire dans la garantie Catastrophes naturelles

En outre, nous indemnisons les frais et pertes suivants lorsqu'ils découlent du sinistre assuré :

- les frais de démolition et de déblaiement, les frais de décharge nécessaires pour la reconstruction ou la reconstitution des biens assurés endommagés ;
- les frais engagés en vue de transporter, conserver ou entreposer les biens sauvés pendant la durée normale de reconstruction ou de remplacement ;
- les frais de sécurisation provisoire de l'habitation en attendant la réparation et les frais de clôture et de cloisonnement provisoires ;
- les frais médicaux et les frais funéraires consécutifs au sauvetage de personnes et de biens, dans la mesure où ces frais ne sont pas pris en charge par la mutuelle ou par une autre institution. Nous prenons ces frais en charge jusqu'à concurrence d'un maximum de 14 000 euros¹ par sinistre ;
- les dommages aux biens assurés causés par les services d'urgence lors du sauvetage de personnes ;
- la privation de jouissance que vous subissez en tant que propriétaire de l'immeuble pendant la période où celui-ci est inutilisable, et ce pendant la durée normale de la reconstruction ; la perte est calculée en fonction de la perte locative réellement subie augmentée des charges, ou en fonction de la valeur locative si l'immeuble endommagé n'était pas loué ;
- les frais de logement de remplacement pendant la durée d'insalubrité si l'immeuble est devenu inhabitable ; vous ne pouvez pas cumuler l'indemnisation de ces frais au cours de la même période avec l'indemnité pour perte de jouissance ;
- les frais d'un expert choisi librement par vous. Nous paierons ces frais conformément au tableau ci-dessous.

Indemnité en euros (hors TVA)	Barème
jusqu'à 22 400,06 euros	5 % (minimum 275 euros)
de 22 400,06 euros à 224 000,58 euros	1 120 euros + 2 % pour la partie supérieure à 22 400,06 euros
de 224 000,58 euros à 448 001,17 euros	5 152,02 euros + 1,5 % pour la partie supérieure à 224 000,58 euros
À partir de 448 001,17 euros.	8 512,03 euros + 0,75 % pour la partie supérieure à 448 001,17 euros

Ces montants sont indexés sur la base de l'*indice des prix à la consommation*².

Nous n'assurons pas les dommages :

- aux objets se trouvant en dehors d'un immeuble, sauf s'ils y sont fixés définitivement ;
- aux constructions faciles à déplacer ou à démonter, délabrées ou en cours de démolition ni à leur contenu éventuel, sauf si ces constructions constituent le logement principal de l'assuré ;
- aux jardins et plantations, et aux produits de luxe tels que piscines, terrains de tennis et golfs ;

¹ non indexés

² Indice des prix à la consommation (base 1996) 149,19

- aux immeubles ou parties d'immeuble en cours de construction, de transformation ou de réparation et leur contenu éventuel, sauf s'ils sont habités ou normalement habitables ;
- aux corps de véhicules terrestres, aériens, maritimes, lacustres et fluviaux ;
- aux biens transportés ;
- par le vol, le *vandalisme*, les *dégradations* immobilières et mobilières commises lors d'un vol ou d'une tentative de vol et les actes de malveillance rendus possibles ou facilités par un sinistre couvert ;
- en cas d'*inondation*, ou de débordement ou de refoulement d'égouts publics, nous n'indemnisons pas les dégâts causés au contenu des caves entreposé à moins de 10 cm du sol, à l'exception des installations de chauffage, d'électricité et d'eau qui y sont fixés à demeure.
Par cave, il faut comprendre tout local dont le sol ou la surface du sol est situé à plus de 50 cm sous le niveau de l'entrée principale vers les pièces d'habitation de l'immeuble qui le contient, à l'exception des locaux de cave aménagés de façon permanente en pièces d'habitation ou pour l'exercice d'une profession ;
- aux biens dont la réparation des dommages est régie par des lois spéciales ou par des conventions internationales ;
- par toute source de radiations ionisantes ;
- en raison d'une *inondation*, mais également de débordements et de reflux des égouts publics, à l'immeuble, à une partie de celui-ci ou au contenu de l'immeuble, construit plus de dix-huit mois après la date de la publication au Moniteur belge de l'Arrêté royal classant en zone à risque la zone dans laquelle l'immeuble se situe.

Cette exclusion s'applique également aux extensions sur le sol des biens qui existaient avant la date du classement de la zone à risque.

Cette extension ne s'applique pas aux biens ou parties de biens qui ont été reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de la reconstruction ou de la reconstitution des biens avant le sinistre.

Limitation de l'indemnisation

Notre intervention est limitée conformément aux dispositions légales stipulées à l'article 130 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. En cas d'application de cet article, l'indemnité que nous devons verser en vertu de tout contrat d'assurance conclu sera réduite proportionnellement en cas de dépassement des limites prescrites par l'article 34-3, alinéa 3, de la loi du 12 juillet 1976 relative à la réparation de certains dommages causés aux biens privés par les catastrophes naturelles.

4.6 Garantie de base Bris de vitre

Cette couverture assure :

- le bris de vitres, de miroirs/glaces, de panneaux en matière synthétique ou de coupoles qui sont immeubles par destination et qui font partie des immeubles assurés ;
- le bris d'écrans (o)led, LCD et plasma ;
- l'opacification de verre isolant de l'immeuble assuré causé par la condensation dans l'espace intérieur isolé ;
- le bris de verres d'armoires, de tables et de meubles analogues ;

- le bris d'aquariums ;
- le bris de miroirs/glaces qui font partie du contenu assuré ;
- le bris du verre des appareils de cuisine tels que les fours et les plaques de cuisson ;
- le bris du verre des panneaux solaires ;
- le bris d'appareils sanitaires.

Nous indemnisons non seulement les objets énumérés ci-dessus qui sont cassés ou devenus opaques, mais aussi les dégâts aux seuils, supports et cadres causés par les bris de vitres, ainsi que les frais afférents à la rénovation des inscriptions et décorations de ces objets.

En outre, nous indemnisons les frais et pertes suivants lorsqu'ils découlent du sinistre assuré :

- les *dégâts* aux autres biens assurés à la suite du bris de vitres de l'immeuble assuré ;
- les frais de déblaiement ;
- les frais de sécurisation provisoire de l'habitation en attendant la réparation et les frais de clôture provisoires ;

Si vous êtes assuré en tant que locataire ou utilisateur, nous couvrons également les dégâts décrits ci-dessus, même si leur responsabilité ne vous incombe pas. Vous devez toutefois consacrer l'indemnisation à la réparation ou au remplacement.

Nous n'assurons pas :

- les griffures et l'écaillage ;
- les dommages causés par des travaux de construction, de transformation, de réparation ou de démolition sur ou dans l'immeuble. Cette déchéance du droit ne s'applique pas si l'assuré peut prouver qu'il n'y a pas de lien de causalité entre les circonstances et le dommage ;
- les dégâts liés à un *tremblement de terre* ou une *inondation* (voir aussi le point 4.5. Garanties de base – catastrophes naturelles) ;
- le bris de vitres ou de miroirs de *véhicules automoteurs*.

Franchise pour l'opacification de vitrage isolant

L'opacification de vitrage isolant est considérée comme un sinistre distinct. Par conséquent, la franchise (art. 7.2.5) est applicable par fenêtre devenue opaque. Si plusieurs fenêtres deviennent toutefois opaques dans la même pièce, nous n'appliquerons qu'une franchise par pièce.

4.7 Garantie de base Responsabilité civile Immeuble

Cette couverture s'applique aux immeubles et terrains situés à l'endroit mentionné aux conditions particulières, aux sentiers contigus et au mobilier qui se trouve à l'un des endroits cités plus haut.

Dans cette garantie, nous couvrons votre responsabilité civile :

- extracontractuelle pour les dégâts causés par le fait des biens précités ;

- contractuelle telle qu'elle est organisée légalement dans le Code civil à l'égard du locataire ou de l'utilisateur, pour les dégâts qu'il pourrait subir par le fait d'un vice dans les immeubles précités ;
- pour les dégâts causés par le fait d'ascenseurs dans l'immeuble précité, pour autant qu'ils répondent aux réglementations légales en la matière ;
- pour les *troubles du voisinage* au sens de l'*article 3.101 du Code civil*, découlant d'un *événement soudain et imprévisible* ;
- pour les *troubles du voisinage* au sens de l'*article 544 de l'ancien Code civil*, découlant d'un *événement soudain et imprévisible* pour les sinistres survenus avant le 1er septembre 2021.

Si la police d'assurance a été conclue pour les copropriétaires d'un immeuble, la police s'applique tant pour la communauté des copropriétaires que pour chacun d'entre eux distinctement.

Les dégâts aux parties communes pour lesquelles les copropriétaires sont responsables conjointement restent toutefois exclus.

La garantie par sinistre s'élève à maximum 29 866 744,08 euros¹ pour les dommages découlant de lésions corporelles et à maximum 5 848 904,05 euros² pour les *dommages matériels et immatériels*.

En cas d'insuffisance des capitaux assurés pour les *dommages matériels et immatériels*, ceux-ci seront affectés par priorité à la couverture de votre responsabilité extracontractuelle.

Personnes exclues

Le preneur d'assurance (sauf en qualité de copropriétaire conjoint) et les membres de la famille de l'assuré responsable, ainsi que la ou les personnes morales dont vous êtes le représentant fixe ou légal, l'administrateur ou le gérant, ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

Nous n'assurons pas :

- votre responsabilité dans votre vie privée qui est déjà couverte par une autre assurance conformément à l'Arrêté royal du 12 janvier 1984 ;
- les dégâts causés aux animaux ou aux biens dont vous avez la garde ;
- les *troubles du voisinage*, visés à l'*article 3.101 du Code civil*, et la *pollution de l'environnement* qui ne découle pas d'un *événement soudain et imprévisible* ;
- les *troubles du voisinage*, visés à l'*article 544 de l'ancien Code civil*, et la *pollution de l'environnement* qui ne découle pas d'un *événement soudain et imprévisible* pour les sinistres survenus avant le 1er septembre 2021 ;
- les dégâts consécutifs à la profession que vous exercez ou à l'entreprise que vous exploitez ;
- les dommages assurés par les garanties Recours des tiers et Recours des locataires et des utilisateurs (voir le point 4.4.) ; votre responsabilité comme locataire ou utilisateur telle qu'elle est décrite dans les articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil ;
- les dommages assurés à l'article 2.1.2. Séjour temporaire ;

¹ Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

² Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

- la prévention *des troubles excessifs du voisinage*, comme le prévoit l'article 3.102 du Code civil ;
- la responsabilité soumise à une assurance obligatoire.

4.8 Garantie de base Assistance en cas de sinistre

Au cours des premières et difficiles journées qui suivent un sinistre, où vous êtes confronté à de nombreux problèmes complémentaires, nous ne vous laissons pas tomber.

Votre agent Argenta vous offrira très certainement toute l'aide nécessaire. En outre, nous disposons d'une centrale d'assistance que vous pouvez joindre 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par téléphone au 03 285 53 33.

En cas de sinistre auquel s'applique l'une des garanties que vous aurez choisies, nous vous aiderons comme suit.

Informations

À votre demande, nous vous fournirons des numéros de téléphone et des adresses dans votre voisinage :

- d'institutions de soins et de services d'ambulance ;
- du médecin et du pharmacien de garde ;
- des services de dépannage et de réparation ;
- des experts agréés pour la constatation des dégâts ;
- des services publics auxquels vous pouvez faire appel.

Conseils et accompagnement

L'assistance signifie que nous nous concerterons avec vous pour voir comment vous aider au mieux, et ensuite, que nous allons exécuter aussi rapidement que possible les actions planifiées.

Nous vous procurerons également conseils et accompagnement pour :

- la prise de mesures préventives urgentes en cas de menace imminente de dégâts ;
- la prise de mesures conservatoires complémentaires ;
- la réalisation de toutes les formalités administratives après le sinistre.

Le cas échéant, et en fonction de la gravité et de l'ampleur des dégâts, nous enverrons même une personne sur place.

Assistance couplée à l'« extension supplémentaire des garanties » (voir 4.4. Extension supplémentaire des garanties de base incendie, *tempête* ou dégâts d'eau (4.1. à 4.3.))

Hébergement de remplacement : nous organisons avec vous un logement de remplacement adapté à vos besoins (chambre d'hôtel, appartement, maison, etc.).

Nous veillons également au transport vers votre nouveau logement si vous ne pouvez pas vous déplacer en voiture.

Conservation des biens sauvés : nous organisons le déplacement, l'entreposage et la conservation des biens qui ont été sauvés lors du sinistre.

Sécurisation provisoire : nous organisons avec vous :

- la clôture et la protection provisoire de votre habitation ;
- la sécurité provisoire de son contenu.

Paiement d'une première avance

Nous vous payons, jusqu'à 6 500 euros¹, une avance pour les premières dépenses urgentes que vous devez engager à la suite du sinistre, sauf en cas de soupçons sérieux de circonstances aggravantes.

Vous ne devrez rembourser cet acompte que dans la mesure où il dépasserait l'indemnité dont nous vous serions redevables à la suite du sinistre.

Rapatriement de l'étranger

Si vous résidez à l'étranger au moment où votre habitation est gravement endommagée par le sinistre et que votre retour anticipé est souhaité d'urgence, nous organisons votre retour et prenons les frais additionnels qui en découlent à notre charge.

Aide familiale

Si vous êtes hospitalisé à la suite du sinistre ou si vous décédez et qu'aucune autre personne de votre famille ne peut accueillir vos enfants mineurs ou des membres de votre famille en état de dépendance, nous assurons une aide familiale pendant une semaine.

Serrurier

Si vous ne pouvez plus entrer dans l'immeuble ou la partie que vous occupez décrit(e) dans les conditions particulières à la suite d'un problème de clés ou de serrures, nous prenons en charge l'intervention d'un serrurier. Cette intervention est limitée à un maximum de 250 euros² par an. Vous avez la possibilité de faire appel vous-même à un serrurier.

¹ Indice des prix à la consommation (base 1996) 149,19

² non indexés

5 Garanties et extensions optionnelles assurées dans le module Confort

5.1 Garantie vol optionnelle

Cette garantie ne s'applique que si elle est mentionnée dans les conditions particulières.

5.1.1 Description

Cette garantie couvre la perte financière que vous encourez lorsque vous êtes victime d'un vol ou d'une tentative de vol. Le *vandalisme* à l'occasion d'un vol est également assuré.

L'assurance couvre tant le contenu que l'immeuble (dommages causés à l'immeuble lors d'un vol ou d'une tentative de vol). Les limites de l'indemnisation mentionnées s'appliquent à tous les biens volés et endommagés ensemble.

Si vous êtes locataire ou utilisateur, nous réglons les dégâts pour le compte du propriétaire, pour autant que vous nous fournissiez la preuve de la réparation.

Outre les situations décrites ci-après, le vol ou la tentative de vol n'est pas assuré.

5.1.2 Lieu du vol

À l'emplacement indiqué :

Le vol à l'emplacement indiqué dans la police est assuré selon les dispositions stipulées dans les conditions particulières.

Nous appliquons une limite d'indemnisation spécifique de 7 500 euros¹ si le vol ou la tentative de vol a eu lieu :

- dans l'immeuble assuré qui n'était pas *verrouillé* lorsqu'il était inoccupé ;
- dans les annexes assurées ;
- en « plein air » sur les terrains situés à l'emplacement indiqué ;
- dans les parties communes si vous n'occupez l'immeuble que partiellement.

Si seul le contenu est assuré dans cette police, nous appliquons pour les *dégâts* aux immeubles à l'emplacement indiqué un plafond d'indemnisation de 3 000 euros².

À un autre emplacement :

Nous appliquons, en cas de vol ou de tentative de vol, une limite d'indemnisation spécifique de 30 % du capital assuré pour le contenu ou jusqu'à un maximum de 30 000 euros³ si nous ne mentionnons pas de capitaux assurés dans les conditions particulières :

¹ non indexés

² non indexés

³ non indexés

- dans un immeuble qui ne vous appartient pas lorsque vous y habitez temporairement et pour autant que le vol se soit déroulé avec effraction, violence ou menaces ;
- dans le kot d'étudiant de vos enfants aux études et pour autant que le vol se soit déroulé avec effraction, violence ou menaces ;
- dans un immeuble situé à votre nouvelle adresse en Belgique pendant la période de votre déménagement. Vous disposez de 60 jours pour nous communiquer la nouvelle adresse et modifier la police. Si vous ne le faites pas, l'assurance à votre nouvelle adresse expire à la fin de cette période. Ce délai commence le jour où l'immeuble où vous emménagez est mis à votre disposition.

Nous appliquons un seuil d'indemnisation spécifique de 11 000 euros¹ pour l'ensemble de tous les objets volés et endommagés si le vol ou la tentative de vol a eu lieu sur votre personne, et ce partout dans le monde, pour autant que le vol ait été accompagné de violences ou de menaces.

5.1.3 Garanties supplémentaires

En cas de vol de clés, nous indemnisons les frais complémentaires de remplacement des serrures de vos portes extérieures par d'autres serrures analogues, de sorte que l'utilisation des clés volées devienne impossible.

En outre, nous indemnisons les frais et pertes ci-dessous lorsqu'ils découlent du sinistre assuré :

- les frais de sécurisation provisoire de l'habitation en attendant la réparation et les frais de clôture et de cloisonnement provisoire ;
- les frais d'un expert de votre choix. Nous payons ces frais à concurrence de maximum 5 % de l'indemnité ne dépassant pas 19 490,64 euros, 2 % de la partie de l'indemnité comprise entre 19 490,64 et 194 906,37 euros, 1,5 % de la partie de l'indemnité comprise entre 194 906,37 et 389 812,75 euros et 0,75 % de la partie de l'indemnité dépassant 389 812,75 euros. Ces montants sont indexés sur base de l'*indice des prix à la consommation*².

5.1.4 Nous n'assurons pas

- le vol si l'habitation reste inoccupée plus de 120 *nuits* par an, sauf mention contraire dans les conditions particulières ;
- le vol ou la tentative de vol commis par ou avec la complicité d'un assuré à l'exception du personnel ;
- le vol de *véhicules automoteurs* ainsi que leur contenu, leurs accessoires et leurs remorques, sauf s'ils se trouvent à l'emplacement indiqué du risque assuré dans un *garage individuel* fermé. Toutefois, le vol de tondeuses-robots reste assuré ;
- la perte financière due au vol de :
 - chèques, cartes bancaires ou de crédit ;
 - *valeurs* dans la mesure où la perte ou les *dégâts* à celles-ci sont couverts par une institution financière ;

¹ non indexés

² Indice des prix à la consommation (base 1996) 149,19

- le vol de parties d'un immeuble en construction ou rénovation, si vous n'habitez pas cet immeuble ;
- le vol de matériaux de construction non encore traités ;
- les dégâts consécutifs à une guerre (civile) ou des faits analogues, aux *conflits du travail* et aux *attentats* ;
- la réduction de valeur suite au caractère incomplet d'une *collection*, d'un ensemble ou d'un travail composé ;
- la perte de jouissance et tout dommage analogue de nature immatérielle.

5.1.5 Objets retrouvés

Lorsque les objets volés sont retrouvés, vous nous en avertirez immédiatement. Au cas où nous vous aurions déjà indemnisé, vous pourrez, au choix, dans les 45 jours :

- nous restituer les biens et conserver l'indemnité, ou
- conserver les biens retrouvés et nous rembourser l'indemnité perçue ; dans ce cas, nous indemniserons toujours les *dégâts* occasionnés à ces biens.

5.2 Extension Perte indirecte

L'extension perte indirecte ne s'applique que si elle est mentionnée dans les conditions particulières.

En cas de sinistre, l'indemnité que nous devons verser est majorée d'un pourcentage fixe destiné à vous couvrir de tout coût, perte et désavantage que vous avez subi à la suite de ce sinistre. Ce pourcentage est mentionné dans les conditions particulières. L'extension de la perte indirecte est limitée à ce pourcentage.

Cette indemnisation complémentaire vous est payée, même pour ce qui concerne l'assurance de la « responsabilité locative ».

N'entrent pas en considération pour l'indemnisation complémentaire :

- La garantie « Vol » ;
- La garantie « Catastrophes naturelles » ;
- Les garanties pour lesquelles nous assurons la responsabilité des assurés envers les tiers (à l'exception de la « responsabilité locative ») :
 - Responsabilité civile Bâtiment ;
 - Recours des tiers ;
 - Recours des locataires et des utilisateurs.
- Les dommages réparés en nature (art. 7.1.2.1 « Réparé sans souci » d'Argenta).

5.3 Les coûts découlant des nouvelles normes de construction obligatoires

L'extension « Les coûts découlant des nouvelles normes de construction obligatoires » n'est applicable que si l'extension Perte indirecte (art. 5.2) est mentionnée dans les conditions particulières.

Si vous êtes propriétaire de l'immeuble assuré décrit dans les conditions particulières, nous vous remboursons les frais supplémentaires liés aux nouvelles normes de construction obligatoires qui se rapportent à un sinistre couvert par cette police.

Par nouvelles normes de construction obligatoires, nous entendons les normes environnementales et les règles de construction qui vous sont imposées par les autorités compétentes en raison de la reconstruction ou de la réparation de l'immeuble assuré.

Si les autorités compétentes vous proposent plusieurs options pour répondre à ces nouvelles normes de construction obligatoires, nous interviendrons sur la base de la norme de construction qui implique le moindre coût. Les subventions et les primes que vous pouvez recevoir du gouvernement ou de tout autre organisme seront déduites de l'indemnité. Les subventions et les primes qui n'ont pas été perçues en raison de votre propre négligence seront également déduites de l'indemnité.

Vous ne pouvez pas faire appel à cette intervention si elle concerne des normes de construction que vous auriez déjà dû respecter avant le sinistre mais que vous n'avez pas respectées. En outre, nous n'intervenons pas non plus pour réparer des infractions de construction commises antérieurement.

6 Garantie optionnelle Protection juridique assurable dans les modules Base et Confort

Cette garantie ne s'applique que si elle est mentionnée dans les conditions particulières.

Indexation

Sauf mention contraire, les montants inclus dans la garantie optionnelle Protection juridique sont liés à l'évolution de l'*indice des prix à la consommation* dont l'*indice* de base est celui du mois de juin 2022, à savoir 171,46 (base 1996 = 100).

Garantie

Nous assumons, aux conditions telles que visées ci-dessous, la défense à l'amiable et/ou judiciaire de vos intérêts juridiques. Cette garantie inclut plus spécifiquement les services et coûts vous donnant (en votre qualité d'assuré) la possibilité de faire valoir vos droits dans le cadre d'un litige, en qualité de demandeur ou de défendeur, dans des situations définies de manière exhaustive dans les présentes Conditions Générales. Par conséquent, tout ce qui n'est pas explicitement mentionné est exclu de la couverture.

- **Recours civil**

En cas de sinistre à l'immeuble et/ou au contenu assurés par le présent contrat et pour les pertes en résultant, nous exerçons un recours :

- contre un tiers responsable en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil ;
- pour *des troubles du voisinage* au sens de l'*article 3.101 du Code civil*, découlant d'un *événement soudain et imprévisible* pour vous ;
- pour *des troubles du voisinage* au sens de l'*article 544 de l'ancien Code civil*, découlant d'un *événement soudain et imprévisible* pour vous, survenu avant le 1er septembre 2021.

Nous exerçons également un recours pour les dommages occasionnés au contenu couvert par les garanties de base du présent contrat et pour lesquels la responsabilité contractuelle du bailleur est engagée en vertu des dispositions

de l'article 1721 du Code civil. Tous les autres litiges contractuels entre propriétaires et locataires sont exclus de cette garantie.

- **Insolvabilité du responsable**

Si un recours est exercé contre une personne dûment identifiée et reconnue insolvable par voie judiciaire, nous intervenons à concurrence de 12 500 euros¹ par sinistre, pour autant qu'aucun autre organisme ne puisse assumer les dommages.

Nous ne sommes pas tenus de poursuivre une partie adverse insolvable plus de 5 ans après le jugement de condamnation. Nous ne sommes pas non plus tenus de faire exécuter le jugement à l'étranger.

- **Défense pénale**

Nous assurons votre défense pénale si vous êtes cité devant un tribunal belge à la suite d'un sinistre couvert par une des autres garanties du présent contrat.

- **Litiges contractuels avec l'assureur incendie**

Nous défendons vos intérêts dans tout litige avec Argenta Assurances SA qui résulte de l'interprétation ou de l'application des autres garanties du présent contrat. Nous excluons tous les litiges relatifs à l'évaluation du sinistre.

- **Acompte sur la franchise du contrat du responsable**

Nous vous avançons la franchise du contrat « Assurance incendie » ou « Responsabilité civile Vie privée » du tiers responsable jusqu'à concurrence d'un montant de 295,45 euros² si toutes les conditions énumérées ci-dessous sont simultanément satisfaites :

- il est question d'un dommage couvert dans la garantie « recours civil » ; et
- la responsabilité et l'identité du tiers sont établies ; et
- ce tiers n'a pas procédé au paiement après deux invitations à payer.

- **Acompte sur l'indemnisation**

Nous vous avançons jusqu'à 20 000 euros³ dans le cadre d'un dommage couvert dans la garantie « recours civil » si la responsabilité totale et incontestable de ce tiers identifié est établie et pour autant que l'assureur de la responsabilité du tiers confirme sa responsabilité ainsi que son intervention.

Étendue de la garantie

- **Coûts que nous prenons en charge**

Nous remboursons les frais et honoraires afférents à l'une des situations suivantes :

- une expertise ou une enquête ;
- l'intervention d'un avocat ;
- une procédure judiciaire (y compris l'indemnité de procédure si vous y êtes condamné).

¹ non indexés

² Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

³ non indexés

- **Limitation de nos prestations**
Sauf disposition contraire, notre intervention maximale par sinistre s'élève à 40 000 euros¹ pour l'ensemble des assurés. Nos frais internes de gestion ne sont pas inclus dans ce montant. Le sinistre résultant d'une seule et même cause doit être considéré comme le même sinistre, quel que soit le nombre de victimes. Si plusieurs assurés sont concernés, le preneur d'assurance fixe les priorités afférentes à la consommation du montant que nous couvrons.
- **Limite territoriale**
Les garanties s'appliquent à tout litige résultant d'un fait assuré survenu en Belgique.
- **Subrogation**
Nous sommes subrogés dans vos droits contre les tiers responsables dans les limites de nos prestations.

Nous n'assurons pas :

- les frais et honoraires que vous avez payés avant la déclaration du sinistre ;
- les frais et honoraires que vous avez payés après la déclaration du sinistre sans notre accord écrit préalable ;
- les frais afférents aux risques survenus avant la conclusion de la police et qui étaient connus au moment de la conclusion de la police ;
- les sinistres pour lesquels le montant total de la créance est inférieur à 295,45 euros² ;
- le recours contre un responsable si les informations que nous avons collectées font apparaître qu'il est insolvable. Dans ce cas, la garantie Insolvabilité du responsable demeure acquise si sa responsabilité est également réellement engagée ;
- le recours contre un assuré, et ce afin d'éviter les conflits d'intérêts ;
- les sinistres pouvant être couverts en vertu d'une autre garantie du présent contrat, sauf l'intervention prévue dans le cadre d'un litige avec l'assurance incendie ;
- les litiges directement ou indirectement liés aux dommages causés aux ou par les *véhicules automoteurs* assurés dans cette police ;
- le recours résultant de l'insuffisance des montants assurés dans les autres garanties de la police ;
- les sinistres résultant directement ou indirectement d'une guerre, d'une guerre civile et d'émeutes, de *conflits du travail*, du *terrorisme* et d'*attentats* ;
- les sinistres résultant directement ou indirectement de la modification du noyau atomique, de la radioactivité ou de la production de radiations ionisantes ;
- les litiges relatifs aux expropriations, servitudes et autres exercices des droits de la propriété ;
- les dommages occasionnés à l'habitation et qui ne sont pas purement matériels (nuisances, dérangements, dévalorisation en raison de nouvelles constructions, etc.) et résultant de décisions d'une autorité ;
- les peines, amendes, décimes additionnels et accords avec le ministère public ;

¹ non indexés

² Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,46

- la contribution au Fonds d'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence et les frais d'enregistrement ;
- les frais et honoraires afférents à une procédure devant la Cour constitutionnelle, le Conseil d'État et les Cours européennes ou internationales ;
- les litiges afférents aux sinistres volontairement causés ou provoqués par un assuré.

Libre choix d'un avocat

Nous recherchons un règlement à l'amiable dans la mesure du possible.

S'il faut recourir à une procédure judiciaire, administrative ou d'arbitrage, l'assuré est libre de choisir, pour défendre, représenter ou servir ses intérêts, un avocat ou toute autre personne ayant les qualifications requises par la loi applicable à la procédure.

En cas d'arbitrage, de médiation ou de toute autre forme de règlement de litige extrajudiciaire reconnue, l'assuré est libre de choisir une personne qui possède les qualifications requises et qui a été désignée à cet effet. En cas de conflit d'intérêts avec son assureur, l'assuré a également la liberté de choisir une personne qui possède les qualifications requises.

Vous jouissez de la plus grande liberté dans vos contacts avec ces personnes, mais vous devez nous informer de l'évolution du litige.

Si vous choisissez un avocat qui n'est pas inscrit à un barreau belge, nous limitons notre intervention aux frais et honoraires normaux applicables en Belgique. Cela s'applique également si une personne qui n'est pas un avocat est désignée. Si vous souhaitez retirer le traitement du dossier à l'avocat ou à la personne qualifiée désigné(e) et le confier à un autre avocat ou à une autre personne qualifiée, nous prenons en charge les frais et honoraires du nouvel avocat ou de la nouvelle personne qualifiée si vous nous avez démontré au préalable qu'il existe de bonnes raisons à ce remplacement.

Clause d'objectivité

Si nos opinions divergent sur le comportement à adopter dans le cadre du règlement d'un sinistre, vous pouvez consulter un avocat de votre choix après notification de notre point de vue ou de notre refus de suivre votre raisonnement. Cette consultation ne porte nullement préjudice à votre droit d'initier une procédure judiciaire.

Si l'avocat confirme votre position, nous vous accorderons la garantie, y compris les frais et honoraires de la consultation. Et ce indépendamment du déroulement de la procédure.

Si l'avocat se range à notre point de vue, nous vous rembourserons quand même la moitié des frais et honoraires afférents à cette consultation.

Si vous engagez une procédure à vos frais, à l'encontre de l'avis de l'avocat et que vous obtenez un meilleur résultat que celui que nous anticipions, nous vous accorderons à nouveau une couverture et vous rembourserons les frais et honoraires de la consultation.

Prescription

Le délai de prescription de toute action judiciaire résultant d'un contrat d'assurance est de trois ans.

Le délai commence à courir à compter de la date de l'événement faisant naître le droit à la créance. Le délai commence à courir à compter d'une date ultérieure si le demandeur dans le cadre d'une action judiciaire démontre qu'il a été informé de l'événement à une date ultérieure. Ce délai est en tout cas prescrit cinq ans après l'événement, sauf en cas de fraude.

7 Sinistre

7.1 Que faire en cas de sinistre ?

7.1.1 Déclaration

En cas de sinistre, vous êtes tenu de nous en informer, au moins dans les meilleurs délais. En l'occurrence, il est recommandé d'utiliser le formulaire de déclaration mis spécialement à votre disposition à cet effet. Vous n'oublierez ainsi certainement pas de compléter toutes les données importantes. Votre agent vous y aidera volontiers. Si vous subissez un sinistre à la suite d'un(e tentative de) vol ou de *vandalisme*, vous devez nous en faire la déclaration ainsi qu'aux autorités compétentes dans les plus brefs délais.

Vous devez nous communiquer immédiatement tous les renseignements utiles et répondre aux questions qui vous sont posées afin de pouvoir déterminer les circonstances et l'ampleur du sinistre. Toutes les pièces judiciaires et extrajudiciaires (nous pensons notamment aux assignations, convocations, significations et autres pièces de procédure) relatives à un sinistre doivent nous être transmises par vous immédiatement après leur notification, signification ou remise en mains propres. Si vous ne respectez pas ces obligations et que nous subissons un préjudice en conséquence, nous pouvons réduire nos prestations à concurrence du préjudice que nous avons subi ou vous devez nous indemniser pour le préjudice que nous avons subi. Soyez assuré que vos intérêts seront défendus de manière optimale.

Si vous ne comparez pas immédiatement ou ne vous soumettez pas à une mesure d'enquête ordonnée par le tribunal, vous devez indemniser le préjudice que l'assureur aurait subi.

Nous pouvons refuser la couverture si vous ne respectez pas vos obligations dans le cas d'un sinistre avec intention frauduleuse.

7.1.2 Modalités de réparation et/ou d'indemnisation

7.1.2.1. « Réparé sans souci »

- 1) Quand pouvez-vous bénéficier du concept « Réparé sans souci » ?
 - Vous êtes propriétaire de l'habitation
 - Il n'y a pas de partie adverse

- Le montant total des dommages causés par le sinistre est inférieur à 5 000 euros

2) Quels travaux entrent en ligne de compte pour le concept « Réparé sans souci » ?

- *Toiture*
- Menuiserie
- Plomberie (pas la réparation sur les appareils de chauffage et pas les conduites de gaz)
- Vitrage (pas la condensation présente dans plusieurs pièces, pas la réparation de vitres de meubles, de verre, de poêles et de verre au plomb)
- Serrurier (pas les systèmes domotiques ou de sécurité)
- Peinture et plâtrage (pas le traitement des champignons et de la mэрule)

Si le sinistre remplit les conditions du point 1) et du point 2), vous pouvez opter pour une réparation en nature. Si vous nous confirmez par écrit que vous optez pour une réparation en nature, nous vous mettrons en contact avec un professionnel via notre partenaire qui réparera les *dégâts*. Par conséquent, vous ne devez pas prendre l'initiative de faire réparer les *dégâts* vous-même. Le cas échéant, Argenta paiera également le professionnel - pour des travaux dans les conditions du point 1) et du point 2) - directement, sans que votre intervention (financière) soit nécessaire.

Si vous optez pour le concept « Réparé sans souci », nous vous remboursons les frais de détection d'une fuite dans une canalisation (conduit d'évacuation, conduite d'eau, de gaz ou de mazout de chauffage), même s'il n'y a pas encore de dommage assuré (voir aussi l'article 4.2). En outre, la franchise (voir art. 7.2.5) disparaît si vous optez pour le concept « Réparé sans souci ».

Dans des circonstances exceptionnelles, vous ne pouvez pas faire appel au concept « Réparé sans souci ». Il est question d'une circonstance exceptionnelle si :

- la nature des dommages nécessite des compétences spécialisées ;
- les matériaux nécessaires à la réparation ne sont pas disponibles sur le marché belge dans un délai raisonnable ;
- le sinistre pour lequel vous souhaitez faire appel au concept « Réparé sans souci » a pour origine un sinistre de grande ampleur (tel qu'une catastrophe naturelle reconnue).

Si vous n'avez pas droit au concept « Réparé sans souci », vous pouvez toutefois toujours introduire votre demande de pouvoir bénéficier du concept « Réparé sans souci » auprès d'Argenta, qui vérifiera au cas par cas si ce concept ne peut finalement pas être appliqué.

7.1.3 Obligations de l'assuré

Nous demandons de prendre toutes les mesures raisonnables pour éviter ou limiter les conséquences du sinistre.

Si nous assurons la responsabilité, l'assuré ne peut reconnaître aucune responsabilité, ne peut payer un montant quelconque ni convenir de payer. L'assuré ne peut rien faire qui limiterait notre droit de recouvrement à l'égard d'un tiers responsable.

Il ne peut davantage modifier à sa propre initiative les objets endommagés et ainsi compliquer la détermination de la cause du sinistre ou son estimation.

Si nous devons subir un préjudice résultant du non-respect de ces obligations, nous pourrions réduire notre intervention au montant du préjudice que nous aurions subi.

7.1.4 Subrogation / Recours

Après avoir payé l'indemnisation ou les coûts afférents au sinistre, nous intervenons à concurrence de ce montant dans vos droits et requêtes ou les droits et requêtes de votre bénéficiaire. Cela signifie que nous pouvons récupérer les dépenses que nous avons faites auprès des personnes responsables du sinistre. Vous ne pouvez donc en aucun cas renoncer à un quelconque recours sans notre autorisation.

Nous ne récupérerons pas nos dépenses auprès :

- de vous-même et de vos hôtes ;
- de vos parents et parents par alliance en ligne directe ;
- de vous-même, pour les *dégâts* occasionnés à des biens meubles assurés pour le compte de tiers ; cette renonciation au recours ne s'applique toutefois pas lorsqu'il s'agit d'immeubles dont vous êtes le locataire ou l'utilisateur ;
- de votre bailleur, lorsqu'une renonciation au recours a été convenue dans le contrat de bail ;
- de vos clients, agissant en tant que tels ;
- du nu-propiétaire et de l'usufruitier si la présente police assure l'immeuble à leur bénéfice conjoint ;
- des régies, ainsi que des fournisseurs d'électricité, d'eau, de gaz ou d'autres équipements utilitaires, dans la mesure où vous avez dû accepter de renoncer à des recours à leur encontre.

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

- a atteint l'âge de seize ans et a provoqué le sinistre volontairement ;
- peut réellement répercuter les *dégâts* sur une assurance responsabilité.

7.1.5 Obligations particulières en cas de dommages dus à des conflits du travail ou à des attentats

Si vous subissez un sinistre à la suite d'un *conflit du travail* ou d'un *attentat*, vous devez en faire la déclaration aux autorités compétentes dans les plus brefs délais.

S'il existe une possibilité d'obtenir une indemnisation de votre sinistre auprès des autorités compétentes, vous devez effectuer les démarches nécessaires pour en bénéficier. L'indemnité dont nous vous sommes redevables ne sera payée que si vous apportez la preuve que vous avez respecté cette obligation.

Lorsque vous-même ou un autre bénéficiaire recevez une indemnisation des autorités alors que nous avons déjà indemnisé les *dégâts*, cette indemnisation perçue devra nous être reversée dans la mesure où elle fait double emploi avec l'indemnisation que nous avons payée.

7.2 Comment l'indemnisation est-elle déterminée ?

7.2.1 Immeubles

Si vous êtes propriétaire, les *dégâts* aux immeubles sont déterminés sur base de la *valeur de reconstruction* à neuf, c.-à-d. le coût de reconstruction des immeubles à la date du sinistre avec des matériaux neufs analogues.

Pour les immeubles assurés à leur *valeur de reconstruction*, nous ne déduisons la *vétusté* que pour la partie excédant de 30 % la *valeur de reconstruction* du bien endommagé.

Pour le locataire ou l'utilisateur, l'estimation s'effectue sur la base de la valeur réelle des immeubles, c.-à-d. la *valeur de reconstruction* à neuf déduction faite de la *vétusté*

7.2.2 Contenu

Pour déterminer les dommages occasionnés au contenu, nous partons de la valeur sur laquelle vous devez vous baser pour déterminer les montants assurés (voir l'article 2.2.2).

Pour le contenu assuré à la *valeur à neuf*, nous ne déduisons la *vétusté* que pour la partie excédant de 30 % la *valeur à neuf* du bien endommagé.

Cas particuliers :

- Pour les appareils électriques endommagés, la *vétusté* n'est pas prise en compte.
- *Supports d'information* : nous ne tenons pas compte des frais engagés afin de reconstituer ou recréer l'information perdue (p. ex. frais d'étude et de recherche).
- La réduction de valeur d'une collection qui ne serait plus complète à la suite du sinistre n'est pas assurée, sauf mention contraire dans les conditions particulières.

7.2.3 Responsabilité

Dans les cas où nous couvrons votre responsabilité, nous déterminons les *dégâts* en concertation avec la personne qui les subit, et ce en fonction de votre responsabilité légale pour ces *dégâts*.

7.2.4 Estimation des dégâts

Nous déterminons ensemble avec vous le montant des *dégâts* sur la base des critères décrits ci-dessus. Faute d'atteindre un accord avec nous ou notre expert, vous pourrez choisir librement un expert à nos frais pour vous assister (voir l'article 4.4). En cas de persistance du désaccord, un troisième expert sera désigné, et les trois experts décideront à la majorité simple, sans aucune formalité judiciaire. Nous prendrons à notre charge les frais de ce troisième expert.

Au lieu de la procédure ci-dessus, vous avez le droit, tout comme nous, de porter le litige sur l'estimation ou le choix de l'expert devant le tribunal compétent.

7.2.5 Franchise

Votre participation propre aux *dommages matériels et immatériels* s'élève à 295,45 euros¹ par sinistre. Nous considérons comme un seul sinistre l'ensemble des dommages dus à un même événement.

Cette franchise est liée à l'*indice des prix à la consommation*, l'*indice* de base étant celui du mois de juin 2022, à savoir 171,76 (base 1996 = 100). Elle ne peut être assurée ni rachetée.

La franchise sera portée en diminution de l'éventuelle application de la règle de proportionnalité.

Dans le cas d'un sinistre couvert par la garantie Catastrophes naturelles (voir l'article 4.5.), une franchise différente s'applique.

7.2.6 Principe de proportionnalité

Nous appliquons le principe de proportionnalité lorsqu'il s'avère, à l'occasion d'un sinistre, que vous êtes sous-assuré. Ce principe prévoit que nous réduisons les *dégâts* indemnisables au prorata de la sous-assurance. La sous-assurance est la différence entre la valeur que nous assumons pour le sinistre assuré et la valeur assurée sur la base de la prime que vous avez payée.

Toutefois, nous n'appliquons pas le principe de proportionnalité et nous indemnisons le sinistre à hauteur des capitaux assurés lorsque :

- vous avez appliqué notre système d'évaluation correctement ;
- nous avons accepté les capitaux que vous avez assurés ou si nous n'avons pas proposé de système en vue d'obtenir la suppression du principe de proportionnalité ;
- la sous-assurance n'excède pas 10 %.

7.3 Comment et quand l'indemnisation est-elle payée ?

7.3.1 Formalités préalables

Avant d'être indemnisé, vous devez prouver l'inexistence de créances hypothécaires ou privilégiées sur les biens sinistrés.

Si de telles créances existent, vous devez nous remettre une autorisation de recevoir l'indemnité, ou nous différons le paiement jusqu'à ce que vous ayez complètement réparé ou remplacé les biens endommagés et que vous nous en fournissiez la preuve.

¹ Indice des prix à la consommation de juin 2022 (base 1996) : 171,76

7.3.2 Délai de paiement

Nous payons le montant afférent aux coûts de logement et d'autres premiers soins dans un délai maximal de quinze jours à compter de la date à laquelle vous nous avez fourni la preuve que ces frais ont été engagés.

Nous payons la partie de l'indemnité incontestablement déterminée de commun accord entre les parties dans les trente jours qui suivent cet accord.

En cas de contestation du montant de l'indemnité, l'assuré désigne un expert qui fixera le montant de l'indemnité en concertation avec l'assureur. À défaut d'un accord, les deux experts désignent un troisième expert. La décision définitive quant au montant de l'indemnité est alors prise par les experts à la majorité des voix.

La clôture de l'expertise ou la fixation du montant du dommage doit avoir lieu dans les 90 jours qui suivent la date à laquelle l'assuré a informé l'assureur de la désignation de son expert. L'indemnité doit être payée dans les 30 jours qui suivent la date de clôture de l'expertise ou la date de la fixation du montant du dommage.

Les délais comme stipulés ci-dessus sont suspendus dans les cas suivants :

- L'assuré n'a pas exécuté, à la date de clôture de l'expertise, toutes les obligations mises à sa charge par le contrat d'assurance. Dans ce cas, les délais ne commencent à courir que le lendemain du jour où l'assuré a exécuté lesdites obligations contractuelles.
- Il s'agit d'un vol ou il existe des présomptions que le sinistre peut être dû à un fait intentionnel dans le chef de l'assuré ou du bénéficiaire d'assurance. Dans ce cas, l'assureur peut se réserver le droit de lever préalablement copie du dossier pénal. La demande de prise de connaissance doit être formulée au plus tard dans les 30 jours suivant la clôture de l'expertise qu'il a ordonnée. L'éventuel paiement doit intervenir dans les trente jours où l'assureur a eu connaissance des conclusions dudit dossier, pour autant que l'assuré ou le bénéficiaire, qui réclame l'indemnité, ne soit pas poursuivi pénalement.
- Le sinistre est dû à une catastrophe naturelle. Dans ce cas, le ministre qui a les Affaires Economiques dans ses attributions peut allonger les délais comme stipulés ci-dessus.
- L'assureur a fait connaître par écrit à l'assuré les raisons indépendantes de sa volonté et de celle de ses mandataires, qui empêchent la clôture de l'expertise ou l'estimation des dommages, comme décrit ci-dessus.

En cas de non-respect des délais susvisés, la partie de l'indemnité qui n'est pas versée dans les délais porte de plein droit intérêt au double du taux de l'intérêt légal à dater du jour suivant celui de l'expiration du délai jusqu'à celui du paiement effectif, à moins que l'assureur ne prouve que le retard ne soit pas imputable à lui-même ou à un de ses mandataires.

7.3.3 Indexation

Nous indexons l'indemnisation de l'immeuble endommagé si vous l'utilisez pour reconstruire cet immeuble.

Par cette indexation, nous majorerons l'indemnisation telle qu'elle a été initialement déterminée à la date du sinistre en fonction de l'augmentation des chiffres d'indice entre le jour du sinistre et le jour du paiement de l'indemnisation. L'indemnité totale ainsi majorée ne peut toutefois pas excéder 120 % du montant initialement fixé, ni s'élever à un montant supérieur au coût réel des travaux.

7.3.4 Taxes et droits

L'indemnité comprend toutes les taxes et les droits dans la mesure où le bénéficiaire ne peut pas les récupérer. Pour les immeubles, il est en outre exigé qu'ils soient reconstruits ou remplacés. Toutes les charges fiscales relatives à l'indemnisation elle-même sont à charge du bénéficiaire.

7.3.5 Assurance de biens pour le compte de tiers

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

Pour les *dégâts* couverts par l'assureur des tiers, cette assurance pour le compte de tiers sera convertie en assurance de responsabilité.

7.3.6 Autres assurances

Si, lors d'un sinistre, différentes assurances couvrent les mêmes *dégâts* et que vous faites intervenir ces polices, nous indemniserons les *dégâts* dans les limites de l'assurance.

Par la suite, la charge du sinistre sera répartie entre les différents assureurs au prorata des capitaux assurés par chacune de ces assurances. Cette clé de répartition ne s'applique toutefois pas en cas de concours avec une assurance qui couvre votre responsabilité civile extracontractuelle. Dans ce cas, nous pouvons reporter la charge des *dégâts* sur l'autre assureur dans la mesure où celui-ci couvre réellement ces *dégâts*.

8 Explications complémentaires relatives aux termes en italique dans la police

Animaux domestiques

Les animaux domestiques sont les animaux qui résident et vivent dans ou autour de la maison et qui sont nourris et soignés à des fins de l'ambiance familiale. Les animaux dont la possession (privée) est interdite par la loi ne sont pas considérés comme des animaux domestiques. Si le législateur impose des obligations relatives à la détention de certains animaux, ces obligations doivent être respectées pour que ces animaux puissent être considérés comme des animaux domestiques (assurés).

Art. 3.101 CC (Code civil) – troubles du voisinage

ART. 3.101 (législation à partir du 1er septembre 2021)

§ 1er. Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.

Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient.

§ 2. Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir. Le juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre :

1° une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif ;

2° une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener le trouble à un niveau normal ;

3° pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immeuble ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener le trouble à un niveau normal.

§ 3. Si l'un ou les deux biens immeubles voisins sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les paragraphes 1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé.

Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable.

§ 4. L'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 2262bis, § 1er, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code civil.

Art. 3.47 CC (Code civil) – biens immeubles par destination

ART. 3.47 (législation à partir du 1er septembre 2021)

Sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions. Sont immeubles par incorporation, tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente.

Sont aussi immeubles par incorporation, les composantes inhérentes de ces ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non.

Les accessoires d'un immeuble sont réputés immeubles par destination.

Art. 3.9 CC (Code civil) – biens immeubles par destination

Dans la mesure où ils appartiennent à la même personne, un bien est l'accessoire d'un autre bien, soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal. Un droit réel sur un bien vise aussi, de plein droit, les accessoires de ce bien.

Sauf clause contraire, tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les accessoires de celui-ci.

Art. 525 ancien CC (ancien Code civil) – biens immeubles par destination

ART. 525 (législation avant le 1er septembre 2021)

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

Art. 544 ancien CC (ancien Code civil) – troubles de voisinage

ART. 544 (législation avant le 1er septembre 2021)

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Art. 1721 ancien CC (ancien Code civil)

Le dommage occasionné au contenu du locataire à la suite d'un vice de l'immeuble assuré peut être recouvré à la charge du bailleur.

ART. 1721

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Attentat(s)

Toute forme d'émeutes, de mouvements populaires et d'actes de sabotage.

- Émeutes et mouvements populaires : manifestation violente, même non concertée, d'un groupe de personnes, qui révèle une agitation des esprits et se caractérise par du désordre ou des actes illégaux ainsi que par une lutte contre

les organismes chargés du maintien de l'ordre public, sans qu'il soit cherché pour autant à renverser les pouvoirs publics établis.

- Actes de sabotage : action(s) organisée(s) dans la clandestinité à des fins idéologiques, politiques, économiques ou sociales, exécutée(s) individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant des biens en vue d'entraver la circulation ou le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

Bijoux

Objets destinés à servir d'ornement et du métal précieux qui contiennent ou non des perles ou des pierres précieuses.

Collection

Un ensemble d'objets de même nature :

- qui constituent un ensemble unique, de sorte que la disparition d'une partie entraîne une perte de valeur bien supérieure à la valeur de cette partie, et
- qui sont collectionnés par le fait de leur rareté, de leur particularité, de leur valeur esthétique ou documentaire.

Contact

Un contact bref et violent (collision) avec les biens assurés.

Conflit(s) du travail

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

- un lock-out : fermeture provisoire d'une entreprise, décidée afin d'amener le personnel à composer dans un conflit du travail ;
- une grève : arrêt de travail organisé par un groupe de travailleurs, d'employés, de fonctionnaires ou d'indépendants.

Dégâts – voir aussi « dommages matériels »

La destruction partielle ou totale d'un bien ou d'un objet tangible.

Le dommage consécutif qui en résulte pour le patrimoine de la victime du dommage, comme la perte de bénéfice ou de jouissance ou le dommage moral, ne tombe pas sous cette définition.

Dommages matériels – voir aussi « dégâts »

La destruction partielle ou totale d'un bien ou d'un objet tangible.

Le dommage consécutif qui en résulte pour le patrimoine de la victime du dommage, comme la perte de bénéfice ou de jouissance ou le dommage moral, ne tombe pas sous cette définition.

Dommmages matériels et immatériels

Tous les dommages qui ne découlent pas de lésions corporelles. Cette notion vise également les dommages immatériels tels que les pertes de bénéfice et de jouissance, les dommages moraux et les pertes économiques.

Envoi recommandé

Lettre recommandée par la poste ou courrier électronique recommandé. Si l'envoi recommandé est envoyé par voie électronique, il doit s'agir d'un service d'envoi recommandé électronique qualifié au sens de l'article 3.37 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

Événement soudain et imprévisible

Événement rapide, imprévu, involontaire et fortuit.

Fête de famille

Une fête organisée pour ou avec la famille et/ou des amis à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de l'activité commerciale, entrepreneuriale, artisanale et/ou professionnelle de l'assuré.

Garage individuel

Un espace dont vous êtes le propriétaire, le locataire ou l'utilisateur et dans lequel il est possible de placer des véhicules. L'espace est couvert et verrouillable et, en principe, ne peut être accessible qu'aux assurés et/ou à leurs hôtes. Un garage individuel peut accueillir plusieurs véhicules. Une place de stationnement dans un garage accessible à plusieurs personnes n'est pas considérée comme un garage individuel.

Glissement ou affaissement de terrain

Par glissement ou affaissement de terrain, on entend un mouvement d'une masse importante de la couche de sol, détruisant ou endommageant des biens, qui est dû en tout ou en partie à un phénomène naturel autre qu'une *inondation* ou un *tremblement de terre*. Il s'agit notamment de l'affaissement d'une masse importante de la couche de sol, détruisant ou endommageant des biens, qui résulte en tout ou en partie d'une période prolongée de sécheresse.

Installation(s) hydraulique(s)

Toutes les canalisations qui font partie de l'immeuble assuré et qui ont pour fonction d'approvisionner, de transporter ou d'évacuer de l'eau, provenant de quelque source que ce soit, ainsi que les appareils et les sanitaires raccordés à ces conduites. Cette définition ne vise pas les conduites destinées à évacuer les fumées et les gaz de condensation.

Indice

Indice ABEX : le chiffre de l'indice déterminé tous les six mois par l'Association Belge des Experts pour le compte de l'Union Professionnelle des Entreprises d'Assurances.

Indice des prix à la consommation : le chiffre de l'indice déterminé chaque mois par le ministère des Affaires Economiques et qui reflète l'évolution des prix d'un certain nombre de services et biens de consommation.

Indice de souscription : le chiffre de l'indice mentionné comme tel aux conditions particulières.

Inondation

Par inondation, nous entendons le débordement de cours d'eau, canaux, lacs, étangs ou mers à la suite de précipitations atmosphériques, le ruissellement de l'eau en raison d'une absorption insuffisante par le sol à la suite de précipitations atmosphériques, la fonte des neiges ou des glaces, une rupture de digues ou un raz-de-marée, ainsi que les tremblements de terre ou affaissements de terrain qui en découlent.

Sont considérés comme une seule et même inondation, le débordement initial d'un cours d'eau, d'un canal, d'un lac, d'un étang ou d'une mer et tout débordement survenu dans un délai de 168 heures après la décrue, c'est-à-dire le retour, de ce cours d'eau, ce canal, ce lac, cet étang ou cette mer dans ses limites habituelles ainsi que les périls assurés qui en résultent directement.

Le débordement ou le refoulement d'égouts publics

Un débordement ou un refoulement d'égouts publics occasionné par des crues, des précipitations atmosphériques, une *tempête*, la fonte des neiges ou de glace ou une *inondation*.

Nuit(s)

Période comprise entre 22 h et 6 h du matin.

Objets de valeur

Mobilier d'époque, tableaux, œuvres d'art, objets faisant partie d'une *collection* et plus généralement objets rares ou précieux à l'exclusion des *bijoux* et *valeurs*.

Pollution environnementale

L'effet nocif de l'atmosphère, des sols et de l'eau par la présence de substances, d'organismes, de chaleur, de rayonnements, de bruits ou d'autres formes d'énergie.

Pression de la neige et de la glace

La pression verticale exercée par une couche de neige ou de glace.

L'eau qui s'infiltré dans les joints par défaut d'étanchéité et qui en gelant provoque des *dégâts* n'est pas considérée comme une pression de glace.

Profanation de sépultures

La profanation de sépultures désigne l'acte matériel commis intentionnellement non seulement contre la sépulture, dont notre assuré est propriétaire intégralement ou partiellement, mais également contre le lieu de repos d'un défunt, outrageant ou offensant sa mémoire.

Responsabilité légale en tant que locataire (responsabilité locative)

La responsabilité que vous encourez en vertu des articles 1732, 1733 et 1735 de l'ancien Code civil en votre qualité de locataire vis-à-vis du propriétaire. Sur la base de ces dispositions légales, vous, le locataire, êtes responsable de tout dommage causé à l'immeuble loué pendant la période de location.

Solidement arrimé

Solidement arrimé signifie qu'on a utilisé une fixation spécialisée afin d'ancrer le bien au sol ou à l'immeuble de manière durable, mais non permanente.

Supports d'information

Tous les modes d'enregistrement d'information, tels que des plans, modèles, livres, documents, films, bandes, disques, etc.

Tempête

À savoir un vent qui atteint, selon l'I.R.M., une vitesse de pointe d'au moins 80 km par heure ou dont il est possible de déterminer la force par les *dégâts* dans un rayon de 10 km.

Terrorisme

Un acte tel que défini et régi par la loi du 1^{er} avril 2007 (MB 15 mai 2007). Aras adhère à l'ASBL TRIP (Terrorism Reinsurance and Insurance Pool). Tant le principe que les modalités relatives à l'indemnisation d'un sinistre résultant d'un acte de terrorisme sont désormais traités par un Comité indépendant des compagnies d'assurances et qui a été institué conformément à l'article 5 de la loi du 1^{er} avril 2007. Pour ce qui concerne l'ensemble des engagements à l'égard de tous nos assurés, nous couvrons, conformément aux dispositions de cette loi et conjointement avec les autres membres de l'ASBL et l'État belge, les événements survenus au cours d'une année civile à concurrence du montant prévu par la loi.

Toiture

Les éléments qui servent à rendre un toit étanche (comme des tuiles, du roofing, des ardoises, du chaume), les structures portantes et de soutènement du toit (comme la charpente, les liteaux et les tôles) et l'isolation entre ces éléments et les structures.

Nous considérons comme faisant partie de la toiture les éléments placés provisoirement (pendant une durée maximale de 30 jours) tels que les bâches visant à assurer l'étanchéité d'un toit existant durant des travaux qui couvrent la totalité de l'ouverture, pour autant que lesdits éléments soient étanches et *solidement arrimés*.

Tremblement de terre

Par tremblement de terre, nous entendons toute secousse sismique d'origine naturelle

- détruisant, brisant ou endommageant des biens assurés contre ce risque dans un rayon de 10 km de l'immeuble assuré,
- ou ayant été enregistrée avec une magnitude minimale de 4 degrés (force 4) sur l'échelle de Richter.

Le risque de tremblement de terre comprend les *inondations*, le *débordement* ou le *refoulement des égouts publics*, les *glissements* ou les *affaissements de terrain* qui en découlent.

Sont considérés comme un seul et même tremblement de terre, le séisme initial et ses répliques survenues dans les 72 heures, ainsi que les périls assurés qui en découlent directement.

Valeur à neuf

Le coût nécessaire pour remplacer les biens endommagés à la date du sinistre par des biens analogues neufs de la même qualité. Les biens qui ne peuvent pas être remplacés par des biens analogues neufs de la même qualité sont indemnisés sur la base de la *valeur de remplacement*.

Valeur de reconstruction

La valeur de reconstruction est le coût de reconstruction d'un immeuble similaire par des professionnels et avec de nouveaux matériaux de la même qualité. La valeur de reconstruction comprend également les honoraires des architectes, des ingénieurs et des bureaux d'études, entre autres, ainsi que les taxes et droits non remboursables (par ex. TVA, droits d'enregistrement, ...).

Valeur de reconstitution matérielle

Les coûts de reproduction à l'exclusion des frais engagés afin de reconstituer ou recréer l'information perdue (p. ex. frais d'étude et de recherche).

Valeur de remplacement

Le prix d'achat à payer normalement sur le marché national pour un bien identique ou analogue dans le même état.

Valeur de vente

Le prix que vous obtiendriez normalement en vendant le bien sur le marché national.

Valeur du jour

La valeur boursière, la valeur de marché ou la *valeur de remplacement* d'un bien

Valeurs

Espèces, pièces de monnaie, titres, lingots de métaux précieux, pierres précieuses ou perles non serties, timbres, actions, obligations, titres de valeurs et autres moyens de paiement avec valeur « au porteur ».

Vandalisme

La destruction ou la détérioration malveillante de biens, même dans le but de procéder à un vol. Cette définition ne comprend toutefois pas :

- le détournement de biens ;
- la destruction ou la *détérioration* de biens dans le cadre d'un *conflit du travail* ou d'un *attentat* ;
- la *détérioration* ou le détournement de biens commis par les locataires ou les utilisateurs.

Véhicule(s) automoteur(s)

Un véhicule relevant de l'application de la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs.

Verrouillé

Nous considérons qu'un immeuble est verrouillé lorsque toutes ses portes sont fermées à clé ou sont verrouillées. Des portes simplement fermées ne sont pas verrouillées. Toutes les fenêtres doivent être fermées. Une fenêtre ouverte équipée d'une moustiquaire ou des fenêtres (basculantes) en position inclinée ne sont pas verrouillées. Nous considérons qu'un immeuble est verrouillé, malgré une fenêtre ouverte avec moustiquaire ou en position inclinée, si le cambriolage a été commis en passant par une autre fenêtre ou une porte qui, elle, était bien verrouillée.

Vétusté

La réduction de valeur matérielle due à l'écoulement du temps et/ou à l'utilisation, sans tenir compte d'aucun amortissement comptable ou économique.

Conflits d'intérêts

Argenta est un prestataire de services qui propose à ses clients des services bancaires, d'assurance et d'investissement. Comme tout autre prestataire de services financiers, Argenta peut être confrontée à des conflits d'intérêts factuels et potentiels qui découlent de ces différentes activités. La protection de l'intérêt du client est sa première préoccupation.

Pour éviter que des conflits d'intérêts internes et externes ne nuisent aux intérêts de ses clients, Argenta a élaboré une politique en la matière. Cette politique a pour objectif d'identifier, de contrôler les conflits d'intérêts et, s'il n'est raisonnablement pas possible de les gérer sans porter préjudice aux intérêts des clients, de leur fournir des informations appropriées. Cette politique s'adresse à tous les services et à tous les collaborateurs et agents commerciaux d'Argenta.

Cette politique en matière de conflits d'intérêts s'applique à toutes les sociétés faisant partie d'Argenta Bank en Verzekeringsgroep (« Argenta »), y compris ses agents commerciaux, et est régulièrement évaluée et, le cas échéant, actualisée.

Un conflit d'intérêts est un conflit qui survient lorsque deux ou plusieurs personnes ou entités ont des intérêts contraires. En identifiant les conflits éventuels qui sont susceptibles de nuire effectivement aux intérêts d'un client, Argenta vérifie si l'entreprise ou une personne :

- est susceptible de retirer un avantage financier ou d'éviter une perte financière aux dépens du client ;
- a un intérêt dans le résultat d'un service fourni à un client ou d'une opération exécutée en son nom qui est différent de l'intérêt du client dans ce résultat ;
- bénéficie d'un avantage financier ou autre à faire passer les intérêts d'un autre client ou groupe de clients avant ceux du client ;
- exerce la même activité que le client ;
- reçoit ou recevra d'une personne autre que le client, en plus de la commission ou rémunération habituelle, un avantage ou une rémunération en rapport avec le service fourni au client.

Les conflits d'intérêts potentiels sont répertoriés dans l'inventaire.

Argenta dispose d'un registre de conflits d'intérêts qui est régulièrement actualisé. Ce registre qui reprend le détail des conflits d'intérêts factuels est un instrument important pour l'identification et la gestion de ces conflits d'intérêts. L'inventaire sera actualisé régulièrement sur la base des conflits d'intérêts effectifs qui sont mentionnés dans le registre.

En fonction de la nature des conflits d'intérêts, Argenta a élaboré différentes procédures et mesures qui ont pour but, en premier lieu, de les prévenir et, en second lieu, si la prévention n'est pas possible, de gérer le mieux possible les conflits d'intérêts potentiels et effectifs. En cas de conflit d'intérêts, la hiérarchie veillera toujours à prendre soigneusement en considération l'intérêt du client et l'intérêt d'Argenta ou de l'agent commercial. En cas de doute ou de situation délicate, il peut être fait appel au service Compliance qui intervient en deuxième ligne. L'intérêt du client sera toujours privilégié raisonnablement.

C'est là un résumé succinct de notre politique en matière de conflits d'intérêts. La version la plus récente de la politique en matière de conflits d'intérêts est disponible sur simple demande ou peut être consultée sur le site internet d'Argenta.