

**CONDITIONS GÉNÉRALES
D'ASSURANCE (CGA)
ASSURANCE DE CHOSES DES
BÂTIMENTS**

Version 01.04.2022

**CONDITIONS GÉNÉRALES D'ASSURANCE (CGA)
 ASSURANCE DE CHOSES DES BÂTIMENTS**

Édition 2022 des conditions modèles non contraignantes de l'ASA (sans devoir d'information précontractuel).

Les compagnies sont libres de convenir de conditions divergentes.

Version du 01.04.2022

Sommaire

A	Objet assuré	3
A1	Choses	3
A2	Assurance prévisionnelle	3
A3	Choses et frais particuliers	4
A4	Revenu locatif	5
B	Risques et dommages assurés	6
B1	Incendie et événements naturels	6
B2	Couverture élargie (<i>extended coverage</i>)	7
B3	Vol avec effraction et détournement	9
B4	Dégâts des eaux	10
C	Exclusions générales	13
C1	Exclusions générales	13
D	Validité géographique	13
D1	Assurance sur le lieu du risque	13
E	Indemnisation	14
E1	Généralités	14
E2	Choses	14
E3	Choses et frais particuliers	15
E4	Sous-assurance	16

E5	Franchises	16
E6	Limitations des prestations en cas d'événements naturels	16
E7	Paiement de l'indemnité.....	17
E8	Propriété par étages	17
E9	Garantie des créances hypothécaires	18
E10	Prescription et déchéance	18
F	Sinistre	19
F1	Obligations	19
F2	Évaluation du dommage	19
F3	Procédure d'expertise	20
G	Dispositions diverses du contrat d'assurance.....	21
G1	Début et durée du contrat / résiliation à l'échéance	21
G2	Résiliation en cas de sinistre	21
G3	Diligence à observer et obligations	22
G4	Primes / Modifications du contrat	22
G5	Aggravation et diminution du risque	23
G6	Changement de propriétaire.....	23
G7	Assurance multiple.....	24
G8	Communication avec l'assureur	24
G9	Mandat confié à un tiers.....	25
G10	Droit applicable.....	25
G11	Sanctions.....	25

A Objet assuré

A1 Choses

1. Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :
 - les bâtiments¹⁾, c.-à-d. tout produit non meuble issu de l'activité de construction qui est couvert par un toit, renferme des locaux utilisables et a été réalisé à titre d'installation permanente, y compris ses parties intégrantes ;
 - la propriété par étages, c.-à-d. les locaux attribués au propriétaire par étages en vertu du droit particulier, y compris leurs éventuels aménagements particuliers d'ordre architectural, ainsi que les parties et installations communes ; celles-ci ne sont cependant assurées que proportionnellement à la part qu'elles représentent dans la propriété par étages ;
 - les choses immobilières à l'extérieur¹⁾, comme les installations ou ouvrages (par ex. fontaines, clôtures, piscines, pergolas, pavillons, cuves ou citernes industrielles (conduites comprises), murs de soutènement, etc.) ;
 - les appareils et le matériel qui servent à l'entretien ou à l'utilisation du bâtiment assuré et du bien-fonds correspondant. En font partie le contenu de distributeurs automatiques de monnaie et de cartes à usage non commercial et situés dans les immeubles d'habitation.

¹⁾ Les « Règles pour l'assurance des bâtiments » ou, dans les cantons disposant d'un établissement cantonal d'assurance immobilière, les dispositions cantonales correspondantes sont déterminantes pour la délimitation entre bâtiments et biens meubles.

A2 Assurance prévisionnelle

Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :

l'assurance prévisionnelle ; en d'autres termes, la couverture d'assurance est étendue aux nouvelles acquisitions (nouveaux bâtiments) / plus-values (investissements lucratifs, renchérissement) portant sur des choses spécialement désignées dans la police. En cas de sinistre, l'assurance prévisionnelle et la rubrique à laquelle elle se rapporte sont regroupées sous une seule et même rubrique.

A3 Choses et frais particuliers

Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :

- Les frais de déblaiement et d'élimination des restes de choses assurées :
 - les frais pour le déblaiement et le transport jusqu'à la décharge appropriée la plus proche,
 - les frais de décharge, d'élimination et de destruction,
 - les frais entraînés pour des analyses toxicologiques en cas de déchets spéciaux,
 - les frais pour la démolition des restes de bâtiments jugés sans valeur par les experts commis à l'estimation du dommage.

Ne relèvent pas des frais de déblaiement et d'élimination des déchets au sens du présent article les dépenses de décontamination du sol et des eaux d'extinction au sens de A3 alinéa 2.

- Les frais de décontamination de la terre et de l'eau d'extinction, c.-à-d. les frais que le preneur d'assurance doit engager en vertu de dispositions de droit public à la suite d'une contamination, pour :
 - analyser et, au besoin, décontaminer ou échanger la terre (y compris la faune et la flore) sur le bien-fonds sur lequel s'est produit le sinistre matériel ;
 - analyser et, au besoin, décontaminer et éliminer l'eau d'extinction sur le bien-fonds sur lequel s'est produit le sinistre matériel ;
 - transporter la terre ou l'eau d'extinction contaminées jusqu'à la décharge appropriée la plus proche en vue de leur stockage ou de leur élimination ;
 - remettre ensuite le bien-fonds dans l'état dans lequel il se trouvait avant la survenance du sinistre.
- Les frais de changement de serrures, c.-à-d. les frais occasionnés par le changement, la reprogrammation ou le remplacement de clés, de cartes magnétiques et similaires, de serrures et de systèmes de fermeture électriques aux lieux assurés et sur les coffres-forts loués et détenus à la banque ou à la poste.
- Les frais pour les mesures de sécurité provisoires, c.-à-d. les frais engagés pour des portes, serrures, vitrages, etc., de fortune.
- Le renchérissement ultérieur, c.-à-d. l'augmentation due au renchérissement des coûts de construction des bâtiments entre le moment où est survenu le sinistre et la reconstruction. La garantie est limitée à 2 ans. L'indice du coût de la construction régissant le contrat est déterminant pour le calcul.

- Les frais de recherche et de dégagement des conduites acheminant des liquides ou des gaz, qui ont éclatées, c.-à-d. les frais :
 - pour la recherche de fuites ;
 - pour le dégagement de la fuite ;
 - pour maçonner ou recouvrir la conduite, une fois celle-ci réparée.

Si les conduites desservent plusieurs bâtiments, les coûts sont uniquement pris en charge au pro rata.

Ne relèvent pas des frais de recherche et de dégagement au sens du présent article :

- les frais de dégagement des conduites posées pour les besoins de l'entreprise ;
 - les frais de dégagement des registres, sondes et accumulateurs enterrés et assimilés ;
 - les frais de recherche, de dégagement et de réparation de conduites, pour autant que ces mesures aient été ordonnées par les autorités ou relèvent de l'entretien normal (maintenance) ;
 - les frais d'entretien et de prévention des dommages ;
 - les frais de dégagement des conduites des pouvoirs publics et de réseaux utilisés ou exploités par des tiers.
- Les frais de protection et de déplacement, c.-à-d. les frais occasionnés pour déplacer, modifier ou protéger d'autres choses assurées à des fins de reconstitution ou de remplacement de choses assurées par le présent contrat (par ex. démontage ou remontage de machines, élargissement d'ouvertures, etc.).
 - Frais domestiques supplémentaires, c.-à-d. les frais à la charge du propriétaire du bâtiment en raison de l'impossibilité d'utiliser les bâtiments ou les parties de bâtiments mentionnés dans la police. Les frais économisés en sont déduits.
 - Les frais pour les aménagements extérieurs au bâtiment, c.-à-d. les dépenses entraînées par la remise en état du terrain lui-même et pour sa replantation, y compris les frais de déblaiement et d'élimination des déchets.

A4 Revenu locatif

Est assurée, pour autant que mentionnée dans la police :

la perte du revenu locatif, c.-à-d. le manque à gagner résultant de l'impossibilité d'utiliser les locaux endommagés à la suite d'un dommage matériel assuré subi par un bâtiment indiqué dans la police.

Sous réserve d'une convention particulière, la durée de garantie est limitée à 2 ans.

B Risques et dommages assurés

B1 Incendie et événements naturels

1. Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :
 - l'incendie (le feu),
 - la fumée (effet soudain et accidentel),
 - la foudre,
 - les explosions et les implosions,
 - la chute ou l'atterrissage forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en sont détachées.

Les événements naturels, c.-à-d. les dommages causés par :

- les hautes eaux,
- les inondations,
- la tempête (vent de 75 km/h au moins, qui renverse des arbres ou découvre des bâtiments dans le voisinage des choses assurées),
- la grêle,
- les avalanches,
- la pression de la neige,
- les éboulements de rochers,
- les chutes de pierres,
- les glissements de terrain.

Ne constituent pas des événements naturels :

- les dommages causés par un affaissement de terrain, le mauvais état d'un sol de fondation, une construction défectueuse, le manque d'entretien des bâtiments, l'omission de mesures de prévention, les mouvements de terrain dus à des travaux de terrassement, le glissement de la neige des toits, les eaux souterraines ainsi que la crue et le débordement de cours ou de nappes d'eau dont on sait par expérience qu'ils se répètent à intervalles plus ou moins longs ;
- les dommages occasionnés par le refoulement des eaux de canalisation, et ce quelle qu'en soit la cause ;
- les dommages d'exploitation auxquels il faut s'attendre compte tenu de l'expérience de la vie, tels ceux qui surviennent lors de travaux effectués sur des bâtiments ou des ouvrages de génie civil, lors de la construction de galeries, lors de l'extraction de pierres, de graviers, de sable ou d'argile ;
- les dommages causés par des secousses dues à l'effondrement de cavités artificielles ;

- les dommages causés par la pression de la neige et ne concernant que des tuiles ou autres matériaux de couverture, des cheminées, des chéneaux ou des tuyaux d'écoulement.

Ne sont assurés qu'en vertu d'une convention particulière :

les dommages causés par des événements naturels :

- aux constructions facilement transportables (telles que halls de fêtes et d'exposition, grandes tentes, manèges, pavillons d'expositions et de foires, structures gonflables et halles en éléments triangulés) ainsi qu'à leur contenu ;
- aux serres ainsi qu'aux vitrages et plantes de couche.

2. Étendue de l'assurance :

L'assurance indemnise les choses assurées détruites, endommagées ou disparues lors de la survenance d'un incendie ou d'un événement naturel, ainsi que les frais assurés en résultant.

3. Ne sont pas assurés :

- les dommages causés par l'action normale ou graduelle de la fumée ;
- les dommages de roussissement qui ne sont pas dus à un incendie ;
- les dommages dus à l'exposition des choses assurées à un feu utilitaire ou à la chaleur ;
- les dommages causés à des machines, appareils, lignes et conduites électriques sous tension et dus à l'effet de l'énergie électrique elle-même, à une surtension ou à l'échauffement provoqué par une surcharge ;
- les dommages causés aux installations de protection électriques telles que les fusibles, et résultant du fonctionnement normal de ces installations ;
- les dommages causés par une sous-pression (à l'exception de l'implosion), par des coups de bélier, la force centrifuge et d'autres phénomènes mécaniques ;
- les dommages causés lors de troubles intérieurs.

B2 Couverture élargie (*extended coverage*)

1. Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :

- Les troubles intérieurs, c.-à-d. les dommages causés par :
 - des actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses lors d'attroupements, de désordres ou de mouvements de rue ;
 - les actes de pillage en relation directe avec des troubles intérieurs.
- Les actes de malveillance, c.-à-d. les dommages causés par :

- tout endommagement ou destruction intentionnels (y compris lors de grèves ou de *lock-out*) de choses assurées.
- Les fuites d’installations Sprinkler, c.-à-d. les dommages causés par :
 - l’eau s’échappant de manière soudaine, imprévisible et accidentelle d’une installation Sprinkler (y compris d’installations déluge homologuées). Relèvent des installations Sprinkler les buses, les conduites de distribution, les réservoirs d’eau, les installations de pompage, les robinetteries et les conduites d’alimentation servant exclusivement au fonctionnement de l’installation Sprinkler.
- Les dommages dus à l’écoulement de liquides et de masses en fusion, c.-à-d. les dommages causés par :
 - la chaleur provoquée par l’écoulement soudain, imprévisible et accidentel de liquides et de masses en fusion.
- Les collisions de véhicules.
- L’effondrement des bâtiments.

2. Étendue de l’assurance :

L’assurance indemnise les choses assurées détruites ou endommagées à la suite d’un sinistre ainsi que les frais assurés découlant du sinistre. En cas de troubles intérieurs, les choses assurées disparues sont également remplacées.

3. Ne sont pas assurés :

- En cas de dommages provoqués lors de troubles intérieurs :
 - les dommages causés par un incendie qui sont assurés ou doivent être assurés auprès d’une assurance immobilière cantonale ;
 - le bris de glaces.
- En cas de dommages résultant d’actes de malveillance :
 - les dommages causés à la suite d’un incendie ou de la survenance d’un événement naturel ;
 - le bris de glaces ;
 - les dommages causés par le personnel de l’entreprise ou des tiers travaillant dans l’entreprise, dans la mesure où ces dommages n’ont pas de rapport avec une grève ni un *lock-out*.
- En cas de dommages dus à l’écoulement de liquides et de masses en fusion :
 - les dommages causés à la suite d’un incendie ou de la survenance d’un événement naturel ;
 - les dommages causés aux liquides et masses en fusion qui se sont échappés, ainsi que leur perte ;
 - les frais engagés pour récupérer les liquides et les masses en fusion qui se sont échappés ;
 - les frais engagés pour réparer la cause du dommage ayant provoqué l’écoulement des liquides et des masses en fusion ;

- les dommages aux objets et aux installations de montage, aux ouvrages et installations de construction.
- En cas de collision de véhicules :
 - les dommages causés à la suite d'un incendie ou de la survenance d'un événement naturel ;
 - les dommages occasionnés à des véhicules (y compris à leur chargement) impliqués dans l'événement dommageable ;
 - les dommages aux objets et équipements de montage, aux ouvrages et équipements de construction ;
 - les dommages, pour autant qu'ils soient couverts par une assurance obligatoire de responsabilité civile.
- En cas d'effondrement de bâtiments :
 - les dommages causés à la suite d'un incendie ou de la survenance d'un événement naturel ;
 - les dommages résultant de l'entretien insuffisant du bâtiment ou du mauvais état du sol de fondation ;
 - les dommages aux objets ou provoqués par des objets en cours de construction ou de rénovation, aux objets et équipements de montage, aux ouvrages et équipements de construction.

B3 Vol avec effraction et détournement

1. Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :

le vol avec effraction, c.-à-d. le vol commis par des personnes qui pénètrent par la force

- dans un bâtiment ou
- dans un local d'un bâtiment ou
- ont fracturé un contenant dans un bâtiment.

Est assimilé au vol avec effraction :

- le vol commis au moyen des véritables clés, systèmes de fermeture, cartes magnétiques et similaires ou codes, dans la mesure où l'auteur se les est appropriés à la suite d'un vol avec effraction ou d'un détournement ;
- le vol commis à la suite d'une introduction clandestine : vol commis par des malfaiteurs qui ressortent par effraction d'un bâtiment ou d'un local d'un bâtiment dans lequel ils se sont introduits clandestinement ;

- les dommages causés par des actes de vandalisme lors d'un vol avec effraction et d'un détournement ou lors de leur tentative.

Un détournement, c.-à-d. un vol commis sous la menace ou sous l'usage de la violence contre le preneur d'assurance, les personnes travaillant dans son entreprise ou celles faisant ménage commun avec lui.

- Est assimilé au détournement le vol commis à la faveur de l'incapacité de résister consécutive à un accident, à l'évanouissement ou au décès.

2. Étendue de l'assurance :

L'assurance indemnise les choses assurées détruites, endommagées ou disparues en lien avec un vol avec effraction ou un détournement, ainsi que les frais assurés en résultant.

Sont également couverts les dommages causés au bâtiment pour autant qu'ils soient la conséquence d'un vol avec effraction ou d'un détournement assurés.

3. Ne sont pas assurés :

- les dommages causés à la suite d'un incendie ou de la survenance d'un événement naturel ;
- les dommages causés par des personnes faisant ménage commun avec la personne assurée ou étant à son service, dans la mesure où l'exercice de leurs fonctions leur permet d'avoir accès aux locaux assurés ;
- les dommages qui ne peuvent être prouvés par des traces, par des témoins ni d'une autre manière probante au regard des circonstances ;
- les dommages résultant d'un vol simple ainsi que de la perte ou de l'égarement de choses assurées.

B4 Dégâts des eaux

1. Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :

- les dégâts des eaux, c'est-à-dire les dommages causés par :
 - l'écoulement d'eau ou d'autres liquides
 - des canalisations acheminant des liquides conformant à l'usage et desservant uniquement les bâtiments assurés ;
 - hors des installations ou appareils raccordés à ces canalisations ;
 - l'écoulement de liquides des installations de chauffage et des citernes ;
 - l'écoulement soudain et accidentel d'eau de fontaines décoratives, d'aquariums, de lits à eau, d'appareils de climatisation mobiles, d'humidificateurs et de bassins ;

- les eaux de pluie, de la fonte de neige ou de glace à l'intérieur du bâtiment, dans la mesure où l'eau a pénétré dans le bâtiment à travers le toit, par les chéneaux, les tuyaux d'écoulement extérieurs ou des fenêtres ou des portes non étanches ;
- le refoulement des eaux usées ;
- la pénétration des eaux de la nappe phréatique et des eaux de pente souterraines à l'intérieur du bâtiment : y compris à la suite de crues ou d'inondations dans la mesure où l'eau a pénétré dans le bâtiment exclusivement par refoulement souterrain ;
- le gel des canalisations d'eau, c.-à-d. les frais de réparation et de dégel des conduites d'eau et des appareils raccordés à celles-ci que le gel a endommagés, y compris à l'extérieur du bâtiment assuré, pour autant que ces conduites desservent uniquement le bâtiment assuré.

2. Étendue de l'assurance :

L'assurance rembourse les choses assurées détruites, endommagées ou disparues à la suite d'un dégât des eaux, ainsi que les frais assurés découlant du sinistre.

3. Ne sont pas assurés :

- les dommages causés lors du remplissage ou de la vidange de contenants de liquides et des canalisations, ainsi que lors de travaux de révision ;
- les dommages causés aux installations frigorifiques par le gel produit artificiellement par ces installations ;
- les dommages causés aux installations frigorifiques, aux échangeurs thermiques ou aux systèmes de pompes à chaleur en circuit fermé, à la suite du mélange d'eau avec d'autres liquides ou gaz à l'intérieur de ces systèmes ;
- les dommages provenant de l'infiltration des eaux de pluie, de la fonte de neige ou de glace par des lucarnes ouvertes, par des toits de fortune ou par des ouvertures pratiquées dans le toit lors de nouvelles constructions, de travaux de transformation ou autres ;
- les dommages causés par les eaux de pluie, de la fonte de neige ou de glace aux façades (isolation comprise, y compris les fenêtres et les portes) et au toit (revêtement extérieur, isolation comprise) ;
- les frais entraînés pour la décongélation et la réparation des gouttières et des conduites extérieures ;
- les dommages causés par le refoulement des eaux usées de canalisations relevant de la responsabilité du propriétaire de ces canalisations ;
- les dommages causés par des affaissements de terrain, le mauvais état du sol de fondation, une construction défectueuse, le manque d'entretien du bâtiment ou l'omission de mesures de prévention ;
- les frais de réparation des conduites, appareils et installations d'où l'eau ou d'autres liquides se sont écoulés (à l'exception des dommages causés par le gel) ;
- les dommages causés à la suite d'un incendie ou de la survenance d'un événement naturel.

B5 Bris de glace

1. Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police :

– Les vitrages du bâtiment

Bris de glaces aux vitrages du bâtiment (y compris revêtements de façades et revêtements muraux en verre et éléments de construction en verre ainsi qu'inscriptions, tain, traitement à l'acide, sablage, etc., des vitrages qui ont été brisés) ;

- les installations sanitaires comme les lavabos, éviers, W.-C. (y compris les réservoirs de chasses d'eau), bidets, urinoirs et pissoirs (y compris les cloisons), douches et baignoires ;
- les plaques de cuisson en vitrocéramique ;
- les revêtements en pierre, naturelle ou artificielle, dans les cuisines, salles-de-bain et les cabinets de toilettes ;
- les vitrages d'installations solaires ;
- les vitrages d'infrastructures immobilières en plein air ;
- les globes d'éclairage ;
- les vitres des enseignes publicitaires lumineuses.

– Les matériaux similaires au verre lorsqu'ils sont utilisés à la place du verre.

2. Étendue de l'assurance :

L'assurance indemnise les dommages causés par le bris aux vitrages et aux installations sanitaires assurés ainsi que les frais assurés découlant du sinistre.

3. Ne sont pas assurés :

- les dommages consécutifs et les dommages dus à l'usure ;
- les dommages causés aux dispositifs électriques et mécaniques ;
- les verres optiques, la vaisselle en verre ; les verres creux ; les luminaires de toutes sortes ; les ampoules électriques ;
- les dommages causés aux écrans et aux vitres d'écran d'appareils domotiques de toutes sortes ;
- les dommages causés lors de travaux effectués par des tiers (artisans, etc.) aux vitrages du bâtiment, à leur encadrement ou aux installations sanitaires ;
- les dommages causés par des affaissements de terrain, le mauvais état du sol de fondation, une construction défectueuse, le manque d'entretien du bâtiment ou l'omission de mesures de prévention ;
- les dommages causés à la suite d'un incendie ou de la survenance d'un événement naturel.

C Exclusions générales

C1 Exclusions générales

1. Les choses et les frais qui sont assurés ou doivent être assurés auprès d'un établissement cantonal d'assurances.
2. Lors :
 - d'événements de guerre,
 - de non-respect de la neutralité,
 - de révolutions, de rébellions, de révoltes et des mesures prises pour y remédier,
 - de tremblements de terre (secousses déclenchées par des phénomènes tectoniques dans la croûte terrestre),
 - d'éruptions volcaniques ou
 - de modifications de la structure de l'atome,

l'assureur ne répond des dommages que si le preneur d'assurance prouve qu'il n'existe aucun rapport entre le sinistre et ces événements ou si ces événements sont expressément assurés en vertu d'une convention particulière.
3. Les dommages provoqués par l'eau des lacs artificiels et des installations hydrauliques artificielles, sans égard à leurs causes.
4. Les dommages causés lors d'actes de terrorisme et des mesures prises pour y remédier, à moins que le preneur d'assurance ne prouve que le sinistre n'est aucunement en relation avec ces événements. Cette exclusion s'applique par bâtiment affichant une somme d'assurance supérieure à 10 millions de CHF.

D Validité géographique

D1 Assurance sur le lieu du risque

La couverture d'assurance s'étend aux bâtiments déclarés dans la police.

E Indemnisation

E1 Généralités

- L'indemnité est plafonnée à la somme d'assurance indiquée dans la police pour chaque rubrique.
- Une valeur affective (valeur d'amateur) n'est prise en considération que si cela a expressément été convenu.
- Les frais engagés en vue de restreindre le dommage sont également remboursés. Si, cumulés, ces frais et l'indemnité excèdent la somme d'assurance, seuls sont remboursés les frais entraînés par les mesures que l'assureur a lui-même ordonnées. L'assureur ne rembourse aucunes prestations aux corps officiels de sapeurs-pompiers, à la police ni à quiconque tenu de prêter assistance.
- Si l'ayant droit reprend ultérieurement possession de choses disparues, l'indemnité devra être remboursée, déduction faite d'une éventuelle moins-value, ou les choses devront être transférées à l'assureur.

E2 Choses

Pour les choses assurées, l'indemnité est calculée sur la base de leur valeur de remplacement au moment de l'événement, déduction faite de la valeur des restes. Si des choses endommagées peuvent être réparées, l'assureur rembourse les frais de réparation pour autant qu'ils n'excèdent pas la valeur de remplacement. D'éventuelles restrictions frappant la reconstruction, édictées par les autorités, n'exercent aucune incidence.

La valeur de remplacement équivaut :

- pour les bâtiments et les infrastructures immobilières en plein air :
 - à la valeur à neuf, c.-à-d. la valeur correspondant aux coûts usuels locaux de reconstruction ou de réparation au moment du sinistre ;
 - à la valeur vénale si ceux-ci ne sont pas reconstruits dans les 2 ans au même endroit, dans les mêmes proportions et pour le même usage ;
 - à la valeur actuelle pour les choses qui ne sont plus utilisées, c.-à-d. que la moins-value due à l'usure ou à d'autres raisons est portée en déduction de l'indemnisation ;
 - à la valeur de démolition pour les objets voués à la démolition, c.-à-d. au produit qui aurait pu être réalisé pour l'objet sans le terrain.
- Pour les aménagements extérieurs au bâtiment :
 - à la valeur à neuf, c'est-à-dire aux coûts de la reconstruction.

- Pour les appareils et le matériel :
 - à la valeur à neuf, c'est-à-dire aux coûts d'une nouvelle acquisition ;
 - à la valeur actuelle pour les choses qui ne sont plus utilisées, c.-à-d. que la moins-value due à l'usure ou à d'autres raisons est portée en déduction de l'indemnisation.
- Si des choses endommagées peuvent être réparées, l'assureur rembourse les frais de réparation pour autant qu'ils n'excèdent pas leur valeur de remplacement.

E3 Choses et frais particuliers

L'indemnisation :

- des frais de déblaiement et d'élimination des déchets,
- des frais de changement de serrures,
- des mesures de sécurité provisoires,
- du renchérissement ultérieur ;
- des frais de recherche et de dégagement ;
- des frais de déplacement et de protection ;
- des frais domestiques supplémentaires ;
- des coûts pour les aménagements extérieurs au bâtiment est déterminée selon A3.

Si, en cas de sinistre, la décontamination de la terre et de l'eau d'extinction selon A3 alinéa 2 a été ordonnée, les frais ne seront remboursés que si les dispositions de droit public

- se fondent sur des arrêtés qui étaient en vigueur au moment de l'événement ;
- ont été édictées dans les 12 mois suivant la survenance du dommage ;
- ont été annoncées à l'assureur dans les 14 jours à compter de leur notification, sans tenir compte des délais de recours ;
- concernent une contamination dont on peut prouver qu'elle découle d'un dommage assuré.

Si l'événement dommageable aggrave une contamination existante, l'assureur indemnise uniquement les dépenses excédant celles qui auraient été nécessaires à la décontamination avant le sinistre, cela sans tenir compte de si ni de quand ces frais auraient effectivement été engagés sans la survenance du sinistre.

L'indemnité n'est versée que dans la mesure où le preneur d'assurance ne peut pas demander une indemnisation ni une réparation intégrale du préjudice en vertu d'un autre contrat d'assurance.

E4 Sous-assurance

Dispositions applicables aux choses : lorsque la somme d'assurance est inférieure à la valeur de remplacement (sous-assurance), le dommage n'est indemnisé que dans la proportion existant entre la somme d'assurance et la valeur de remplacement.

Dans l'assurance au premier risque (valeur d'assurance fixée librement), le dommage est réparé jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue sans tenir compte d'une sous-assurance.

Dispositions applicables au revenu locatif : le dommage n'est indemnisé que dans la proportion existant entre les recettes déclarées (loyer brut) et les recettes effectives. Est déterminante l'année de déclaration (12 mois) indiquée dans la police.

E5 Franchises

Sont déterminantes les franchises mentionnées dans la police. Celles-ci sont portées en déduction de l'indemnité.

E6 Limitations des prestations en cas d'événements naturels

Les limitations des prestations suivantes s'appliquent, étant entendu que les indemnités versées pour les dommages causés aux biens meubles et celles versées pour les dommages causés aux bâtiments ne s'additionnent pas :

- si les indemnités que l'ensemble des institutions d'assurances autorisées à opérer en Suisse et dans la principauté de Liechtenstein doivent verser à un seul preneur d'assurance en raison d'un événement assuré excédent 25 millions de CHF, elles sont alors plafonnées à ce montant. Une réduction plus importante selon E6 alinéa 2 demeure réservée ;
- si les indemnités que l'ensemble des institutions d'assurances autorisées à opérer en Suisse et dans la principauté de Liechtenstein doivent verser en raison d'un événement assuré en Suisse excédent 1 milliard de CHF, les indemnités revenant aux différents ayants droit seront réduites de telle sorte que leur total n'excède pas ce montant.

Ces limitations des prestations ne s'appliquent pas aux événements naturels assurés en vertu d'une convention particulière selon B1 point 2.

Des dommages séparés dans le temps et dans l'espace constituent un seul événement s'ils sont dus à la même cause d'ordre atmosphérique ou tectonique.

E7 Paiement de l'indemnité

L'indemnité échoit 4 semaines après que l'assureur dispose de toutes les indications dont il a besoin pour déterminer la prestation d'assurance. Un premier acompte peut être exigé 4 semaines après la survenance du dommage dans les limites du montant ressortant de l'évaluation du dommage en l'état.

L'obligation de payer incombant à l'assureur est différée aussi longtemps qu'un comportement fautif du preneur d'assurance ou de l'ayant droit empêche la détermination ou le versement de l'indemnité.

En particulier, l'échéance est repoussée tant que

- il subsiste un doute sur la qualité de l'ayant droit à percevoir l'indemnité ;
- la police ou les autorités d'instruction mènent une enquête en rapport avec le sinistre ou qu'une procédure pénale est en cours contre le preneur d'assurance ou l'ayant droit.

E8 Propriété par étages

Si le bâtiment est assuré par la communauté de propriétaires par étages (copropriétaires), les dispositions suivantes s'appliquent :

- si un copropriétaire est déchu de son droit à une indemnité, l'assureur demeure néanmoins tenu d'indemniser les autres copropriétaires pour leurs parts de copropriété ;
- les autres copropriétaires peuvent exiger que l'assureur mette à leur disposition la part d'indemnité de celui des copropriétaires qui est déchu de son droit à l'indemnité, si et dans la mesure où cette indemnité supplémentaire est utilisée pour la restauration des parties communes.

- Sous réserve :
 - que le créancier gagiste de la part du copropriétaire déchu de ses droits n'élève une objection ou
 - que les autres propriétaires par étages soient indemnisés directement par le propriétaire par étages.

L'assureur conserve son droit de recours contre le propriétaire déchu de ses droits, même pour ces dépenses supplémentaires.

E9 Garantie des créances hypothécaires

Si le créancier a notifié par écrit à l'assureur son droit de gage et que le débiteur ne peut pas rembourser les créances protégées par ce droit, l'assureur répond pour le créancier gagiste jusqu'à concurrence de l'indemnité, quand bien même le preneur d'assurance ou la personne assurée a perdu totalement ou partiellement son droit aux prestations d'assurance.

Le créancier gagiste n'est pas protégé lorsqu'il est lui-même ayant droit ou qu'il a causé le dommage intentionnellement ou à la suite d'une faute grave.

E10 Prescription et déchéance

Les créances qui découlent du contrat se prescrivent par 5 ans à dater du fait d'où naît l'obligation d'indemniser.

Si l'assureur rejette la demande d'indemnisation, l'ayant droit doit la faire valoir en justice dans les 2 ans qui suivent la survenance de l'événement, sous peine d'être déchu de ses droits (prescription).

F Sinistre

F1 Obligations

Lors de la survenance d'un événement assuré, le preneur d'assurance ou l'ayant droit est tenu :

- d'avertir immédiatement l'assureur ;
- de fournir tout renseignement sur la cause, l'importance et les circonstances exactes du dommage ; ces indications devant être communiquées par écrit, sauf accord contraire ;
- de permettre à l'assureur de mener des investigations et de l'aider dans cette tâche ;
- de fournir à ses propres frais tout renseignement nécessaire pour justifier son droit à indemnisation et déterminer l'étendue de la prestation, de remettre les documents correspondants et de dresser, sur demande, un inventaire signé des choses existant avant et après l'événement ainsi que des choses endommagées, avec précision de leur valeur. L'assureur se réserve le droit de fixer pour cela des délais appropriés ;
- de faire son possible, pendant et après l'événement, pour conserver et sauver les choses assurées ainsi que pour restreindre le dommage, tout en se conformant aux instructions de l'assureur ;
- compte tenu de la détermination de la cause du dommage et son importance, de ne pas modifier ni éliminer des choses endommagées, à moins que la restriction du dommage ou l'intérêt public ne l'exige.

En cas de vol, de détournement, de troubles intérieurs et d'actes de malveillance, il doit en outre :

- aviser immédiatement la police, demander l'ouverture d'une enquête officielle et ne pas faire disparaître ni modifier les traces de cet acte sans le consentement des autorités ;
- prendre, en collaboration avec les autorités d'instruction et l'assureur, les mesures qui conviennent pour retrouver l'auteur du vol et récupérer les choses disparues ;
- informer immédiatement l'assureur si des choses volées sont retrouvées ou s'il obtient des informations à leur sujet.

F2 Évaluation du dommage

Aussi bien l'ayant droit que l'assureur peuvent exiger la constatation immédiate du dommage. Le dommage est évalué soit par les parties soit par un expert commun ou dans le cadre d'une procédure d'expertise. Chaque partie peut demander le recours à une procédure d'expertise conformément à F3.

Il revient à l'ayant droit de prouver à ses propres frais la survenance de l'événement et le montant du dommage. La police et la somme d'assurance ne constituent pas la preuve de l'existence ni de la valeur des choses assurées au moment de la survenance du sinistre.

Dans l'assurance pour compte d'autrui, l'assureur se réserve le droit d'évaluer le dommage exclusivement avec le preneur d'assurance.

L'assureur n'est pas obligé de reprendre les choses sauvées ou endommagées.

L'assureur est habilité à choisir les entreprises chargées d'exécuter les travaux de réparation. La prestation d'assurance peut être versée en espèces ou en nature.

F3 Procédure d'expertise

Les principes suivants s'appliquent à la procédure d'expertise :

- Chaque partie désigne un expert par écrit. Avant le début de la procédure d'évaluation, les deux experts désignent à leur tour un médiateur selon le même procédé. Si l'une des parties néglige de désigner son expert dans les 14 jours après y avoir été invitée par écrit, celui-ci sera désigné, à la requête de l'autre partie, par le juge compétent ; le même juge nommera aussi le médiateur lorsque les experts ne seront pas parvenus à s'entendre sur le choix de celui-ci.
- Toute personne ne disposant pas des connaissances nécessaires ou ayant un lien de parenté avec l'une des parties ou dont l'impartialité est sujette à caution peut être récusée. Si le motif de récusation est contesté, il appartient au juge compétent de trancher ; si l'opposition est justifiée, celui-ci nomme alors l'expert ou le médiateur.
- Les experts déterminent la cause, les circonstances exactes et le montant du dommage. Doivent être déterminées la valeur des choses assurées, celle des choses sauvées ainsi que celle des choses endommagées, immédiatement avant et après l'événement ; en cas d'assurance à la valeur à neuf, il faut aussi déterminer la valeur d'une nouvelle acquisition. Si les conclusions des experts divergent, le médiateur tranche sur les points contestés dans les limites des deux rapports d'expertise (constatations des experts).
- Les constatations réalisées par les experts dans les limites de leurs attributions lient les parties à moins que l'une d'entre elles ne prouve que ces constatations s'écartent sensiblement des faits réels.
- Chaque partie supporte les frais de son expert ; les frais de l'arbitre sont répartis par moitié entre les deux parties.

G Dispositions diverses du contrat d'assurance

G1 Début et durée du contrat / résiliation à l'échéance

Le contrat prend effet à la date indiquée dans la police.

Le contrat est conclu pour la durée indiquée dans la police. À l'échéance, il est reconduit tacitement d'année en année.

Le preneur d'assurance peut révoquer sa proposition de contrat d'assurance ou l'acceptation de ce dernier par écrit ou sous une autre forme permettant d'en garder une trace écrite (par ex. par courriel) dans un délai de 14 jours. Le délai commence à courir dès que la proposition a été remise ou acceptée et est considéré comme respecté si la résiliation est adressée par courrier postal ou communiquée à l'assureur le dernier jour du délai de résiliation. La résiliation entraîne la nullité rétroactive de la proposition de souscription du contrat d'assurance ou de la déclaration de son acceptation. Les deux parties contractantes sont tenues de rembourser les éventuelles prestations déjà perçues.

Les parties contractantes peuvent résilier le contrat d'assurance pour la fin de la troisième année d'assurance ou de chacune des années suivantes sous réserve d'un préavis de trois mois.

Elles peuvent résilier le contrat d'assurance pour de justes motifs. Est considéré comme un juste motif une modification non prévisible des dispositions légales qui empêche l'exécution du contrat ou toute circonstance qui, selon les règles de la bonne foi, ne permet pas d'exiger de celui qui a donné le congé la poursuite du contrat.

G2 Résiliation en cas de sinistre

En cas de survenance d'un dommage donnant droit à une indemnité, chacune des parties peut résilier le contrat par écrit.

Le délai de résiliation est de 14 jours pour le preneur d'assurance et commence à courir à partir du moment où celui-ci a connaissance du paiement de l'indemnité. La responsabilité de l'assureur s'éteint 14 jours après réception de la résiliation.

L'assureur doit résilier le contrat au plus tard au moment du paiement de l'indemnité. La garantie expire 4 semaines après réception de la résiliation par le preneur d'assurance.

G3 Diligence à observer et obligations

Les assurés (preneur d'assurance et ayants droit) sont tenus d'observer la diligence requise et de prendre en particulier les mesures commandées par les circonstances pour protéger les choses et les valeurs pécuniaires assurées en cas de survenance des risques couverts.

En assurance dégâts des eaux, les personnes assurées doivent notamment maintenir en bon état, à leurs frais, les conduites d'eau ainsi que les installations et appareils qui y sont raccordés ; elles doivent purger les installations d'eau obstruées et prendre des mesures adéquates pour prévenir le gel des canalisations. En particulier, si des locaux ne sont pas utilisés, l'installation de chauffage doit être maintenue en marche et contrôlée de manière appropriée ; dans le cas contraire, il faut alors vidanger les conduites ainsi que les installations et appareils qui y sont raccordés.

À la suite d'un sinistre, les personnes assurées sont tenues de prendre les mesures nécessaires pour que les licences, programmes et données puissent de nouveau être utilisés normalement, ceci dans les meilleurs délais.

- Ces mesures comprennent en particulier la conservation d'un double des données, des programmes et des licences de telle sorte que cette copie ne puisse être ni détruite ni volée en même temps que les originaux.
- En cas d'infraction fautive aux obligations de diligence, aux prescriptions en matière de sécurité ou à toute autre obligation, l'indemnité peut être réduite dans la mesure où la réalisation ou l'étendue du dommage en auront été influencées.

G4 Primes / Modifications du contrat

La première prime échoit le jour indiqué sur la facture ; les primes suivantes sont dues le premier jour de chaque année d'assurance. En cas de paiement fractionné, le versement des parts de prime exigibles au cours de l'année d'assurance est reporté.

L'assureur peut modifier les primes, les franchises, les plafonds d'indemnisation ou l'étendue de la couverture en cas d'événements naturels avec effet au début d'une nouvelle année d'assurance. Il doit communiquer les modifications au preneur d'assurance au plus tard 25 jours avant l'expiration de l'année d'assurance en cours.

Si le preneur d'assurance n'est pas d'accord avec l'augmentation des primes ou des franchises, il a le droit de résilier la partie du contrat affectée par le changement ou l'ensemble du contrat. Pour être valable, la résiliation doit parvenir à l'assureur au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance en cours.

G5 Aggravation et diminution du risque

Toute modification d'un fait important pour l'appréciation du risque doit être annoncée immédiatement et par écrit à l'assureur. Au cas où une telle notification serait omise de manière fautive, l'indemnité peut être réduite dans la mesure où la réalisation ou l'étendue du dommage en auront été influencées.

En cas d'aggravation substantielle du risque, l'assureur peut procéder à une augmentation de prime correspondante pour la durée contractuelle restante, ou résilier le contrat. Le preneur d'assurance dispose du même droit de résiliation si les parties ne peuvent s'entendre sur l'augmentation de prime.

- Le délai de résiliation est de 14 jours à compter de la réception de l'avis ou de la notification. La garantie expire 4 semaines après réception de la résiliation par l'autre partie.
- Dans les deux cas, l'assureur peut exiger la prime supplémentaire pour la période allant de l'aggravation substantielle du risque jusqu'à l'échéance du contrat.

En cas de diminution substantielle du risque, le preneur d'assurance peut résilier le contrat dans les 4 semaines ou demander une réduction de prime. Si le preneur d'assurance n'est pas d'accord avec la réduction des primes, il a le droit de résilier le contrat dans les 4 semaines suivant la réception de l'offre. Le préavis de résiliation est de 4 semaines.

G6 Changement de propriétaire

1 Droits et obligations

Si l'objet du contrat d'assurance change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.

2 Refus

Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat d'assurance par écrit dans les 30 jours au plus tard suivant le changement de propriétaire. Dans ce cas, le contrat expire rétroactivement à partir de la date du changement de propriétaire.

3 Résiliation

- Si le nouveau propriétaire n'a connaissance du contrat d'assurance qu'après le changement de propriétaire, il peut quand même dénoncer le contrat, et ce dans les 30 jours suivant la date à laquelle il en a eu connaissance, au plus tard cependant, 30 jours après l'échéance de la prime annuelle ou partielle suivant le changement de propriétaire. Le contrat prend fin dès réception par l'assureur de la lettre de résiliation.
- L'assureur peut dénoncer le contrat dans les 14 jours après qu'il a eu connaissance du changement de propriétaire. Le contrat prend fin 30 jours après l'arrivée de la lettre de résiliation chez le nouveau propriétaire.

G7 Assurance multiple

Si les intérêts assurés par le présent contrat sont couverts en cas de survenance des mêmes risques et pour la même période par d'autres contrats d'assurance (assurance multiple), il convient d'en informer immédiatement l'assureur.

Si, lors de la souscription du présent contrat, le preneur d'assurance n'avait pas connaissance de l'existence d'une ou de plusieurs autres assurances, il est habilité à dénoncer le contrat dans les 4 semaines suivant la prise de conscience de l'assurance multiple.

Si le preneur d'assurance avait l'intention de se procurer un avantage économique indu en souscrivant le présent contrat, l'assureur n'est alors pas lié par le contrat. L'assureur a néanmoins droit à l'intégralité de la contrepartie convenue.

G8 Communication avec l'assureur

Toutes les notifications et communications du preneur d'assurance ou de l'ayant droit doivent être adressées à l'agence compétente ou au siège de l'assureur. Les résiliations et les autres déclarations liées à un délai doivent parvenir à l'autre partie avant l'expiration de celui-ci.

Dans le cas de polices associant plusieurs assureurs (polices collectives), lorsqu'un assureur est chargé de la gestion du contrat d'assurance, la correspondance entre les assureurs et le preneur d'assurance ou les ayants droit est entretenue uniquement via l'assureur principal (apériteur) pour toutes les affaires relevant de l'assurance.

En cas de polices collectives, la garantie de chaque assureur est limitée à sa quote-part (pas de dette solidaire).

G9 Mandat confié à un tiers

Si un tiers (par ex. courtier, agent) est désigné et mandaté par le preneur d'assurance, l'assureur est en droit de recevoir la correspondance (demandes, avis, déclarations, déclarations de volonté, etc.) du tiers mandaté et de la lui remettre. Si la fourniture d'une prestation, voire la prise d'effet d'une déclaration de l'assureur à l'encontre du preneur d'assurance, est tributaire de l'observation d'un délai, ce dernier est considéré comme respecté lorsque les documents correspondants ont été adressés au tiers mandaté. Les déclarations et communications du preneur d'assurance, représenté par le tiers mandaté, sont considérées comme parvenues à l'assureur uniquement à leur réception par ce dernier.

Si un tiers mandaté défend les intérêts du preneur d'assurance lors de la conclusion ou de la gestion du présent contrat d'assurance, il est possible que l'assureur lui verse une rémunération au titre de cette activité. Si le preneur d'assurance souhaite de plus amples renseignements sur l'étendue d'une telle indemnisation, il peut s'adresser au tiers.

G10 Droit applicable

Le présent contrat est régi par le droit matériel suisse ; pour les preneurs d'assurance domiciliés ou ayant leur siège dans la principauté de Liechtenstein, c'est le droit matériel liechtensteinois qui s'applique.

G11 Sanctions

Nonobstant toute disposition contractuelle divergente, le présent contrat d'assurance ne produit pas ses effets et ne verse aucune prestation dans la mesure où et aussi longtemps que des sanctions économiques, commerciales ou financières légales directement applicables et décrétées par la Suisse, l'Union européenne (UE), les États-Unis d'Amérique, etc. s'y opposent.