

# Zurich Business Immeubles

## Conditions générales d'assurance (CGA)

### Table des matières

Art.	Page	Art.	Page	Art.	Page
Information client selon la LCA	2	3.13 Casco construction, travaux de construction, de transformation et d'extension de bâtiments et de propriété par étages	7	6. Limitations générales en cas de prétentions en responsabilité civile	13
<b>1<sup>ère</sup> partie:</b>					
<b>Assurance de choses bâtiment</b>	<b>4</b>	4. Indemnisation	7	7. Suppression d'un état de fait dangereux	14
1. Choses et produits assurés	4	4.1 Généralités	7	8. Validité territoriale	14
1.1 Bâtiment	4	4.2 Valeur à neuf	7	9. Validité temporelle	14
1.2 Convention particulière	4	4.3 Valeur vénale	7	10. Sinistres	14
2. Risques et dommages assurés	4	4.4 Franchise	8	11. Franchise	15
2.1 Incendie et événements naturels	4	4.5 Bâtiment	8		
2.2 Vol avec effraction et détournement	4	4.6 Vitrages du bâtiment et installations en verre	9	<b>3<sup>e</sup> partie:</b>	
2.3 Dégâts d'eau	5	4.7 Ustensiles et matériel	9	<b>Dispositions générales</b>	<b>15</b>
2.4 Vitrages du bâtiment et installations en verre	5	4.8 Revenus locatifs et frais fixes permanents	9	1. Bases du contrat	15
3. Frais assurés	5	4.9 Casco construction, travaux de construction, de transformation et d'extension sur des bâtiments et la propriété par étages	9	2. Début et durée du contrat	15
3.1 Frais de sauvetage, de déblaiement, d'élimination des déchets et de décontamination	5	4.10 Sous-assurance	9	3. Adaptation automatique des sommes d'assurance et des primes	15
3.2 Détérioration du bâtiment	5	4.11 Limitations de la garantie pour les dommages naturels	9	4. Primes	15
3.3 Frais de changement de serrures	5	5. Exclusions	9	5. Obligation de collaborer en vue de l'établissement des faits	16
3.4 Frais de recherche, de dégagement et de réparation	6	5.1 Incendie et événements naturels	9	6. Assurance de prévoyance pour les bâtiments	16
3.5 Frais de déplacement et de protection	6	5.2 Vol avec effraction et détournement	10	7. Clause pour les courtiers	16
3.6 Renchérissement	6	5.3 Dégâts d'eau	10	8. Rémunération des courtiers	16
3.7 Frais supplémentaires pour valeurs artistiques et historiques	6	5.4 Vitrages du bâtiment et installations en verre	10	9. Obligations en cas de sinistre	16
3.8 Frais supplémentaires suite à une décision de droit public	6	5.5 Exclusions générales	11	10. Evaluation du dommage	16
3.9 Mesures de sécurité provisoires	6	6. Validité territoriale	11	11. Procédure d'expertise	17
3.10 Travaux d'aménagement extérieur	6			12. Violation des obligations	17
3.11 Améliorations techniques	6	<b>2<sup>e</sup> partie:</b>		13. Résiliation à la suite d'un sinistre	17
3.12 Matériaux de construction	6	<b>Assurance responsabilité civile immeubles</b>	<b>11</b>	14. Devoir de diligence	17
		1. Bases générales de la couverture	11	15. Recours (droit de recours)	17
		2. Personnes assurées	12	16. Coassureur/polices collectives	17
		3. Dispositions pour la copropriété, la propriété commune et la propriété par étage	12	17. For judiciaire	17
		4. Atteintes à l'environnement	12	18. Droit applicable	18
		5. Responsabilité civile du maître de l'ouvrage	13	19. Communications à Zurich	18
				<b>4<sup>ème</sup> partie:</b>	
				<b>Règles pour l'assurance des bâtiments</b>	<b>18</b>

**Help Point**  
**0800 80 80 80**

Avisez-nous immédiatement!

De l'étranger  
+41 44 628 98 98

Si, dans le texte ci-après, seul le genre masculin est employé pour les dénominations de personnes – dans le but de faciliter la lecture – celui-ci sous-entend néanmoins toujours les personnes du sexe féminin.

# Information client selon la LCA

Édition 8/2012

La présente information client renseigne de manière claire et succincte sur l'identité de l'assureur ainsi que les principaux éléments du contrat d'assurance (art. 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance, LCA). Les droits et obligations des parties découlent de la proposition/de l'offre respectivement de la police, des conditions contractuelles ainsi que des lois applicables, en particulier de la LCA.

Après que la proposition/l'offre a été acceptée, une police est remise au preneur d'assurance. Son contenu correspond à la proposition/à l'offre.

## Qui est l'assureur?

L'assureur est la Zurich Compagnie d'Assurances SA, ci-après Zurich, dont le siège statutaire est Mythenquai 2, 8002 Zurich. Zurich est une société anonyme de droit suisse.

## Quels sont les risques assurés et quelle est l'étendue de la couverture d'assurance?

Les risques assurés et l'étendue de la couverture d'assurance découlent de la proposition/de l'offre, respectivement de la police ainsi que des conditions contractuelles.

## À combien s'élève la prime?

Le montant de la prime dépend des risques assurés et de la couverture souhaitée. En cas de paiement fractionné, une majoration peut être perçue. Toutes les données relatives à la prime ainsi qu'aux taxes éventuelles sont indiquées dans la proposition/l'offre, respectivement dans la police.

## Quand existe-t-il un droit au remboursement de la prime?

Si la prime a été payée d'avance pour une durée d'assurance déterminée et que le contrat est résilié avant le terme de cette durée, Zurich restitue la prime pour la partie non écoulée de la période d'assurance.

La prime reste due à Zurich dans son intégralité lorsque:

- la prestation d'assurance devient nulle et non avenue à la suite de la disparition du risque;
- la prestation d'assurance a été allouée à la suite d'un dommage partiel et que le preneur d'assurance résilie le contrat durant l'année qui suit sa conclusion.

## Quelles sont les autres obligations du preneur d'assurance?

- **Modifications du risque:** si un fait important subit des modifications pendant la durée de l'assurance et qu'il en découle une aggravation essentielle du risque, Zurich doit en être avertie immédiatement par écrit.

- **Etablissement des faits:** le preneur d'assurance doit apporter son concours lors d'éclaircissements relatifs au contrat d'assurance – concernant des réticences, des aggravations du risque, des examens de prestations, etc. et fournir à Zurich tous les renseignements et documents pertinents, les requérir auprès de tiers à l'intention de Zurich et autoriser ceux-ci par écrit à remettre à Zurich les informations, documents, etc. correspondants. Zurich a, en outre, le droit de procéder à ses propres investigations.

- **Cas d'assurance:** l'événement assuré doit être annoncé immédiatement à Zurich.

Cette liste ne mentionne que les obligations les plus courantes. D'autres obligations résultent des conditions du contrat et de la LCA.

## Quand débute la couverture d'assurance?

L'assurance prend effet le jour indiqué dans la proposition/l'offre, respectivement dans la police. Si un certificat d'assurance ou de couverture provisoire a été délivrée, Zurich accorde, jusqu'à la délivrance de la police, une couverture dans les limites prévues par l'attestation écrite de couverture provisoire respectivement par la loi.

## Quand prend fin le contrat?

**Le preneur d'assurance a la possibilité de mettre fin au contrat par résiliation:**

- au plus tard trois mois avant l'échéance du contrat ou, si une telle disposition a été convenue, trois mois avant la fin de l'année d'assurance. La résiliation est considérée comme intervenue à temps si elle parvient à Zurich au plus tard le jour qui précède le début du délai de trois mois. Si le contrat n'est pas résilié, il est renouvelé tacitement d'année en année. Les contrats limités dans le temps, sans clause de prolongation, prennent fin le jour indiqué dans la proposition/l'offre, respectivement dans la police;
- après chaque événement assuré pour lequel une prestation est due, mais au plus tard quatorze jours après avoir eu connaissance du paiement par Zurich;
- lorsque Zurich modifie les primes. Dans ce cas, la résiliation doit parvenir à Zurich au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance;
- si Zurich n'a pas rempli son devoir d'information tel que la loi l'y oblige selon l'art. 3 LCA. Le droit de résiliation s'éteint quatre semaines après que le preneur a eu connaissance de cette violation mais au plus tard un an après la contravention.

### **Zurich a la possibilité de mettre fin au contrat par résiliation:**

- au plus tard trois mois avant l'échéance du contrat ou, si une telle disposition a été convenue, trois mois avant la fin de l'année d'assurance. La résiliation est considérée comme intervenue à temps si elle parvient au preneur d'assurance au plus tard le jour qui précède le début du délai de trois mois. Si le contrat n'est pas résilié, il est renouvelé tacitement d'année en année. Les contrats limités dans le temps, sans clause de prolongation, prennent fin le jour indiqué dans la proposition/l'offre, respectivement dans la police;
- après chaque événement assuré pour lequel une prestation est due, dans la mesure où le contrat est résilié au plus tard lors du paiement de l'indemnité;
- si un facteur de risque important a été omis ou inexactement déclaré (réticence).

### **Zurich peut se départir du contrat:**

- si le preneur d'assurance a été sommé de payer une prime en souffrance et que Zurich a par la suite renoncé à poursuivre le paiement;
- si le preneur d'assurance a contrevenu à son obligation d'apporter son concours à l'établissement des faits. Après l'expiration d'un délai supplémentaire de quatre semaines signifié par écrit, Zurich a le droit de se départir du contrat dans les deux semaines qui suivent, avec effet rétroactif;
- en cas d'escroquerie à l'assurance.

Ces listes ne mentionnent que les possibilités les plus courantes dans lesquelles il peut être mis fin au contrat. D'autres possibilités résultent des conditions du contrat ainsi que de la LCA.

### **Comment Zurich traite-t-elle les données?**

Zurich traite des données provenant des documents contractuels ou issues du traitement du contrat, et les utilise en particulier pour la détermination de la prime, pour l'appréciation du risque, pour le traitement de cas d'assurance, pour les évaluations statistiques ainsi qu'à des fins de marketing. Les données sont conservées sous forme physique ou électronique.

Dans la mesure nécessaire, Zurich peut transmettre ces données pour traitement aux tiers participant au contrat en Suisse et à l'étranger, en particulier aux coassureurs et aux réassureurs, ainsi qu'aux sociétés suisses et étrangères de Zurich Insurance Group SA.

Zurich est, en outre, autorisée à requérir tous renseignements pertinents auprès de bureaux officiels ou de tiers, en particulier en ce qui concerne le déroulement des sinistres. Cette autorisation est valable indépendamment de la conclusion du contrat. Le preneur d'assurance a le droit de demander à Zurich les renseignements prévus par la loi relatifs au traitement des données qui le concernent.

# Conditions générales d'assurance (CGA)

## Zurich Business Immeubles

Édition 9/2012

### 1<sup>ère</sup> partie: Assurance de choses bâtiment

#### Art. 1 Choses et produits assurés

##### 1.1 Bâtiment

L'assurance couvre les bâtiments et/ou parties de bâtiment désignés dans la police, à savoir tout produit immobilier issu de l'activité de construction, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit à titre d'installation permanente, y compris ses parties intégrantes.

La somme d'assurance doit correspondre à la valeur à neuf (remise en état ou reconstruction), dans la mesure où il n'a pas été convenu d'assurance à la valeur vénale.

##### 1.1.1 Propriété par étages

Si seule la partie de la propriété par étages individuelle est assurée, les dispositions sont les suivantes:

L'assurance couvre les locaux acquis au droit exclusif du propriétaire par étages (en tenant compte d'éventuels équipements de construction particuliers) ainsi que les parties de construction et installations affectées à l'usage commun, ces dernières n'étant toutefois assurées qu'à hauteur de leur part de valeur dans la propriété par étages assurée.

##### 1.1.2 Délimitation

Sont déterminants pour délimiter les bâtiments des biens mobiliers:

- les dispositions légales s'y rapportant dans les cantons avec une assurance incendie des bâtiments, ainsi que dans la Principauté de Liechtenstein;
- dans tous les autres cantons, les règles pour l'assurance des bâtiments (4<sup>ème</sup> partie CGA).

#### 1.2 Convention particulière

Si cela a été convenu en complément dans la police et figure dans la police avec la somme d'assurance correspondante, sont également assurés:

##### 1.2.1 Fondations spéciales

Fondations spéciales, travaux de renforcement du sol tels que damage, stabilisation, étanchéité, ancrage dans le sol. Sous réserve des dispositions cantonales qui y dérogent.

##### 1.2.2 Installations immobilières proprement dites qui ne font pas partie intégrante du bâtiment

Installations immobilières proprement dites en plein air qui ne font pas partie intégrante du bâtiment et qui se trouvent sur le terrain attenant comme, par exemple, les piscines y compris les bâches, clôtures, pergolas, cabanes de jardin, remises, serres, fontaines.

##### 1.2.3 Ustensiles et matériel

Ustensiles et matériel, ainsi que les combustibles qui servent à l'entretien ou à l'utilisation des bâtiments assurés et des sites s'y rapportant.

##### 1.2.4 Revenu locatif et frais fixes permanents

En raison de l'impossibilité d'utiliser les locaux assurés suite à un dégât matériel assuré par le présent contrat ou, dans les cantons avec une assurance cantonale des bâtiments obligatoire, conformément aux dispositions cantonales correspondantes:

- tous les revenus locatifs issus de la location d'immeubles ou de locaux à des tiers. Les revenus locatifs générés par la propriété par étages ou de la copropriété sont également assurés. Le revenu locatif est défini comme la somme des revenus locatifs bruts, diminuée des éventuels frais épargnés sur les locations en question;
- pour l'appartement servant au propre logement, les frais fixes permanents tels que les taux hypothécaires, les frais de chauffage et frais accessoires pendant au maximum 24 mois. Les frais éventuellement épargnés seront déduits.

#### Art. 2 Risques et dommages assurés

Selon ce qui est convenu dans la police, l'assurance couvre:

##### 2.1 Incendie et événements naturels

###### 2.1.1 Incendie

Sont assurées les détériorations et destructions soudaines et imprévisibles ainsi que les disparitions causées par:

- l'incendie, la fumée (effet soudain et accidentel), la foudre, les explosions, les implosions ou la lutte contre les incendies;
- la chute/l'atterrissage forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent.
- le roussissement des choses assurées. L'indemnité pour les dommages de roussissement est limitée à CHF 5'000 par événement.

###### 2.1.2 Événements naturels

Sont assurées les détériorations et destructions soudaines et imprévisibles ainsi que les disparitions causées par:

- les hautes eaux/inondations;
- un vent d'au moins 75 km/h, qui renverse les arbres ou découvre les maisons dans le voisinage des choses assurées;
- la grêle, les avalanches, la pression de la neige, l'éboulement de rochers, les chutes de pierres, les glissements de terrain.

##### 2.2 Vol avec effraction et détournement

Sont assurés les dommages prouvés par des traces, par témoins ou d'une autre manière probante, causés par:

- le vol avec effraction, c'est-à-dire le vol ou la tentative de vol, commis par des personnes qui s'introduisent par effraction dans un bâtiment ou dans un de ses locaux, ou y fracassent un meuble;

- le détournement, c'est-à-dire un vol commis par actes ou menaces de violence contre le preneur d'assurance, ses employés et les personnes faisant ménage commun avec lui, de même que le vol commis à la faveur d'une incapacité de résister consécutive à un décès, à un évanouissement ou un accident;
- un vol commis au moyen de clés régulières ou de codes, pour autant que l'auteur se les soit appropriés à la suite d'un vol avec effraction ou d'un détournement.

### 2.3 Dégâts d'eau

L'assurance couvre les détériorations et destructions soudaines et imprévisibles causées par:

- l'eau et d'autres liquides et les gaz (air inclus) qui se sont écoulés des conduites desservant uniquement le bâtiment désigné ou les entreprises qu'il abrite, ou hors des installations et appareils qui y sont raccordés;
- l'écoulement d'eau et d'autres liquides qui se sont écoulés hors de systèmes fermés ou contenant comme les fontaines d'ornement, aquariums ou matelas d'eau;
- l'écoulement de liquides hors d'échangeurs thermiques ou de pompes à chaleur, d'installations de climatisation et de refroidissement ou d'autres installations de production de chaleur;
- l'écoulement d'huile, de fuel d'installations de chauffage et de citernes;
- l'infiltration d'eau, sous forme de précipitations, à l'intérieur du bâtiment, dans la mesure où l'eau y a pénétré par le toit, les chéneaux, les balcons, les tuyaux d'écoulement extérieurs ou du balcon ainsi que par des fenêtres fermées, des vasistas fermés ou des portes fermées;
- le refoulement des canalisations d'écoulement;
- la montée des eaux d'une nappe phréatique ou l'infiltration des eaux de ruissellement à l'intérieur du bâtiment;
- le gel des conduites d'eau ainsi que d'appareils qui y sont raccordés à l'intérieur du bâtiment et des condui-

tes se trouvant à l'extérieur dans le sol, pour autant qu'elles desservent le bâtiment assuré, les installations immobilières (ouvrages) ou les choses installées à titre permanent qui se trouvent à l'extérieur du bâtiment et que le propriétaire du bâtiment ait l'obligation d'entretenir ces conduites. Si ces conduites desservent plusieurs bâtiments, une part seulement des frais est prise en charge.

### 2.4 Vitrages du bâtiment et installations en verre

L'assurance couvre les dégâts par bris de glaces soudains et imprévisibles qui sont causés par:

une action physique extérieure et violente.

Sont également assurés les dommages causés par des troubles intérieurs et actes de malveillances ainsi que les dommages consécutifs aux choses assurées, lesquels sont causés par la détérioration de l'objet assuré (p. ex. dommages causés par des éclats de verres).

Sont compris en tant que vitrages du bâtiment et installations en verre:

- les vitrages du bâtiment (y compris revêtements de façade et de murs en verre et briques de verre) qui sont fixés à demeure au bâtiment assuré ou qui sont utilisés en tant qu'élément de construction. Par verre on entend également tous les matériaux similaires tels que le plexiglas ou autres matériaux plastiques lorsque ceux-ci sont utilisés à la place du verre;
- les éviers, cuvettes de WC, bidets, urinoirs, bacs de douche et baignoires, parois de séparation d'urinoirs et de douche, plaques de cuisson en vitrocéramique;
- les panneaux et enseignes lumineuses, vitrages munis et de peintures, d'inscriptions, teints, vernis ainsi que verres traités à l'acide et verres sablés;
- les puits de lumière, parties intégrantes en verre de collecteurs d'énergie solaire, miroirs pour la circulation routière fixés sur le bâtiment assuré ou sur son terrain;
- les dalles et les panneaux muraux, revêtements de cuisine en pierre naturelle et artificielle ou en céramique se trouvant dans le bâtiment

ainsi que sur le terrain s'y rapportant, les parties intégrantes du bâtiment et les constructions facilement transportables;

- les frais de réparation en cas d'écaillages de revêtements en émail.

### Art. 3 Frais assurés

Si cela est convenu dans la police, l'assurance couvre les frais et revenus suivants consécutifs à un cas de sinistre assuré:

#### 3.1 Frais de sauvetage, de déblaiement, d'élimination des déchets et de décontamination

Les frais pour le sauvetage et le déblaiement des restes et de choses assurées et de la terre contaminée sur le lieu du sinistre, les frais de transport jusqu'au lieu de stockage définitif adapté le plus proche ainsi que les frais de stockage, d'enlèvement et d'élimination. Les frais d'une décontamination éventuellement nécessaire des choses assurées, y compris du terrain et de l'eau d'extinction, sont également couverts. Les frais effectivement engagés pour la démolition des restes de bâtiment que les experts désignent comme étant sans valeur sont également assurés.

#### 3.2 Détérioration du bâtiment

Les détériorations, destructions ou actes de vandalisme commis lors d'un vol avec effraction ou une tentative d'effraction prouvée, causés au bâtiment désigné comme emplacement dans la police. L'indemnisation est versée sur la base des frais de réparation effectifs.

Sont également assurés les dommages causés aux distributeurs automatiques propres pour l'approvisionnement en énergie qui se trouvent dans le bâtiment assuré. L'argent s'y trouvant est assuré jusqu'à concurrence de CHF 1'000.– par cas de sinistre.

#### 3.3 Frais de changement de serrures

Les frais de changement ou de remplacement de clés et de serrures, de systèmes de fermeture électroniques des bâtiments, locaux et constructions facilement transportables assurés conformément au présent contrat.

Les frais engagés ne sont remboursés que si les clés/codes ont été subtilisé(e)s lors d'un vol par effraction ou d'un détournement.

### **3.4 Frais de recherche, de dégagement et de réparation**

Les frais pour rechercher, dégager, refermer, recouvrir et réparer des conduites d'eau ou de gaz dégagées ou non, qui servent au bâtiment assuré, à l'intérieur du bâtiment assuré et de son terrain, à la suite de rupture de conduites.

L'assurance couvre également

- les conduites d'eau et de gaz qui se trouvent également à l'extérieur du terrain, dès lors qu'elles desservent le bâtiment assuré et font partie de la part que le preneur d'assurance doit entretenir.
- les sondes terrestres et registres souterrains suite à des dommages causés par des bris.

### **3.5 Frais de déplacement et de protection**

Sont indemnisés les frais de déplacement et de protection résultant du fait que, dans le but de la remise en état ou du remplacement des choses assurées suite à un événement assuré, d'autres choses assurées et non assurées non endommagées ou détruites doivent être déplacées, modifiées ou protégées. Ces frais concernent par exemple les frais pour le démontage ou le remontage de machines, pour la percée, la démolition ou la reconstruction de parties de bâtiments ou l'agrandissement d'ouvertures. Si les choses protégées restent sur place et si la remise en état des choses assurées est entravée, les dépenses supplémentaires ainsi engendrées sont alors également indemnisées.

### **3.6 Renchérissement**

Les frais occasionnés par l'augmentation des coûts de construction entre la survenance du sinistre et la reconstruction, l'augmentation étant calculée d'après l'indice du coût de la construction déterminant pour le bâtiment endommagé. La durée de la garantie est limitée à deux ans. Dans tous les cas, seuls les frais majorés effectivement engagés sont remboursés.

### **3.7 Frais supplémentaires pour valeurs artistiques et historiques**

L'assurance couvre les frais supplémentaires occasionnés dans les 5 années qui suivent la survenance d'un sinistre couvert conformément aux présentes dispositions contractuelles pour la remise en état conforme à l'original ou pour la reconstruction conforme à l'original, cette couverture est subsidiaire à une éventuelle assurance cantonale des bâtiments. La moins-value n'est pas assurée.

Aucune prestation n'est due si le bâtiment n'est pas remis en état ou reconstruit dans le délai de reconstruction contractuel ou légal après la survenance d'un sinistre ou s'il a été renoncé à la remise en état d'une valeur historique ou artistique.

### **3.8 Frais supplémentaires suite à une décision de droit public**

Les frais pour la reconstitution des objets assurés endommagés s'ils sont occasionnés par des décisions de droit public et s'ils dépassent la reconstitution sans obligation.

Si la reconstitution des objets assurés endommagés suite à des décisions de droit public n'est autorisée qu'à un autre emplacement, les frais ne sont remboursés que dans la mesure où ils auraient aussi été engagés en cas de reconstitution sur l'emplacement actuel. Ces frais ne sont remboursés que si les objets concernés sont effectivement reconstitués et si leur but d'utilisation reste le même.

Lors de restrictions touchant la reconstitution fondée sur des décisions de droit public, la valeur des restes des objets assurés endommagés est pris en compte. L'indemnisation est cependant limitée au montant qui serait atteint si les objets assurés endommagés avaient été entièrement détruits.

La couverture des frais s'applique uniquement si les décisions de droit public interviennent après la survenance du dommage en application de lois ou d'ordonnances promulguées avant la survenance de l'événement dommageable.

### **Ne sont pas assurés**

Les frais à la suite de décisions de droit public s'appliquant à des objets qui n'ont pas été endommagés.

### **3.9 Mesures de sécurité provisoires**

Les frais qui doivent être engagés pour des mesures de sécurité provisoires suite à un cas de sinistre assuré.

Sont indemnisés les frais effectivement engagés pour les vitrages de fortune, portes et serrures provisoires et similaires.

### **3.10 Travaux d'aménagement extérieur**

Les frais pour la remise en état de l'aménagement extérieur à l'intérieur des emplacements assurés. La condition est la survenance d'un cas de sinistre par incendie assuré conformément au présent contrat. L'assurance couvre également les dommages à l'aménagement extérieur causés par l'intervention des pompiers. Les dommages causés par des exercices d'intervention des pompiers ne sont toutefois pas assurés.

Les frais engagés pour la préparation du sol, la plantation (remplacement des arbres, arbustes et plantes ou leurs équivalents), les revêtements en asphalte et les dalles, y compris les clôtures.

### **Ne sont pas indemnisés**

Les frais engagés pour le mobilier, les véhicules automobiles, bâtiments ainsi que les autres frais.

### **3.11 Améliorations techniques**

Sont indemnisés les frais supplémentaires si la remise en état ou le remplacement à l'identique d'une chose concernée par un dommage causé suite au progrès technologique n'est pas possible ou judicieux. Le bien de substitution doit se rapprocher le plus possible de la chose concernée par le dommage et conserver le but d'exploitation ou l'emploi initial.

### **3.12 Matériaux de construction**

Les matériaux de construction appartenant au propriétaire du bâtiment qui n'ont pas encore été fixés au bâtiment assuré.

Le prix courant est indemnisé.



### 3.13 Casco construction, travaux de construction, de transformation et d'extension de bâtiments et de propriété par étages

#### Projets de construction assurés

L'assurance couvre les projets de construction dont le coût de construction total conformément au plan des coûts de construction (calculé d'après les indices SIA) ne dépasse pas CHF 200'000.–. Est considérée comme valeur de construction totale le montant du devis (y compris les honoraires de planification, les salaires des artisans), déduction faite du coût du terrain, des redevances et des intérêts.

L'assurance couvre les dommages consécutifs à des travaux de construction, de transformation et d'extension dans ou au bâtiment assuré, ainsi que sur le terrain s'y rapportant, ainsi que les rénovations de toits et de façades. Ces travaux de construction doivent être réalisés par des professionnels de leur branche.

#### Ne sont pas assurés

Les dommages consécutifs à des travaux de construction, de transformation et d'extension en cas de reprise en sous-œuvre ou de recoupage inférieur des bâtiments ou parties d'ouvrages, si des éléments porteurs sont affectés ou détruits.

#### Événements assurés

Sont assurés en cas de travaux de construction, de transformation et d'extension, dans la mesure où les dommages ne doivent pas être pris en charge par un autre assureur responsabilité civile ou de choses:

- les détériorations ou les destructions (dites accidents de construction) soudaines, imprévisibles tant à des ouvrages neufs qu'à des bâtiments privés existants, qui surviennent et se manifestent pendant la période de construction et qui résultent directement des activités de construction; la couverture d'assurance prend fin au moment de la réception des ouvrages; l'utilisation effective d'un ouvrage vaut réception;
- les dommages causés par un incendie et des dommages naturels à des ouvrages neufs, dès lors que ceux-ci ne doivent pas être couverts par un établissement cantonal d'assurance;

- le vol de matériel de construction et d'éléments de construction qui sont déjà rattachés de manière fixe à l'ouvrage;
- les bris de glaces des vitrages du bâtiment résultant directement des activités de construction;
- les dommages au bâtiment résultant d'infiltrations d'eau par des ouvertures dans le toit. La couverture d'assurance s'applique uniquement si les ouvertures dans le toit sont requises pour des activités de construction, sans travaux de construction et d'extension du toit, et si toutes les mesures de protection requises ont été prises.

Zurich fait l'avance de la prestation due par l'assureur responsabilité civile dans le cadre de la somme d'assurance de CHF 200'000.–. L'ayant droit doit ensuite céder ses prétentions en dommages-intérêts à Zurich jusqu'à concurrence de l'avance accordée.

#### Ne sont pas assurés

Les défauts, les fissures et les erreurs purement esthétiques comme, par exemple, des rayures sur les vitrages, les baignoires et les bacs de douche, les revêtements de cuisine.

Les dommages résultant de démolitions ou de démontages par erreur.

Les dommages au mobilier et à des valeurs pécuniaires ainsi que les dommages au mobilier des entrepreneurs et artisans participant à l'ouvrage.

Les dommages aux matériaux de construction et aux éléments de construction qui ne sont pas rattachés de manière fixe au bâtiment.

## Art. 4 Indemnisation

### 4.1 Généralités

L'indemnisation concerne les choses, les frais et produits désignés dans la police ainsi que les frais engagés pour restreindre les dommages de sinistres déjà survenus. Si ajoutés à l'indemnité, ces frais dépassent la somme d'assurance, ces derniers ne sont remboursés que s'il s'agit de dépenses ordonnées par Zurich.

Les mesures de prévention des sinistres et de réduction du dommage engagées sans consultation préalable de Zurich et qui, preuve à l'appui, ont ou auraient contribué à réduire le sinistre, sont remboursées par Zurich à hauteur maximale de CHF 1'000.–.

Si l'ayant droit est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée sur la base d'un taux de dette fiscale nette, alors les taxes sur la valeur ajoutée qui ont été payées ou doivent l'être, soit par lui-même soit en son nom, ne seront pas déduites de l'indemnité. En d'autres termes, c'est la rémunération – taxe sur la valeur ajoutée incluse – à payer pour les fournitures et les prestations de services qui déterminera le versement d'une indemnité. La taxe sur la valeur ajoutée est déduite de l'indemnité pour les personnes assujéties à la taxe sur la valeur ajoutée sur la base de la procédure ordinaire.

En cas de perte du revenu locatif, le preneur d'assurance est tenu d'autoriser Zurich ou son mandataire à consulter les documents déterminants y relatifs.

L'indemnité est limitée à la somme d'assurance convenue contractuellement ou à la garantie pour les dommages naturels. Les dérogations à ce principe, expressément mentionnées dans le présent contrat, s'appliquent en priorité.

### 4.2 Valeur à neuf

Dans le cadre de la couverture valeur à neuf, Zurich indemnise, en cas de dommage total, le montant nécessaire à la nouvelle acquisition ou à la fabrication d'une chose similaire. En cas de dommages partiels, les frais de réparation sont indemnisés, ceux-ci ne devant pas dépasser le prix d'une nouvelle acquisition ou de fabrication. Pour les restes existants, on calcule leur valeur à neuf.

### 4.3 Valeur vénale

Dans le cas de l'indemnisation à la valeur vénale, Zurich indemnise le montant nécessaire à la nouvelle acquisition au jour du sinistre, déduction faite de la dépréciation due à l'usure ou à d'autres raisons. Pour les restes existants, on calcule leur valeur vénale.

#### 4.4 Franchise

La franchise convenue est déduite de l'indemnité fixée pour les choses, frais et produits. Si, lors d'un même cas de sinistre, plusieurs choses, divers frais ou produits sont concernés, la franchise ne sera appliquée qu'une seule fois; en présence de franchises de divers montants, c'est la franchise la plus élevée qui est déduite. En cas d'assurance au premier risque, la franchise est également déduite de l'indemnité.

En cas de dommages naturels, l'ayant droit doit supporter les franchises légales suivantes:

- pour l'inventaire de ménage: CHF 500.– par événement;
- pour l'inventaire agricole: 10 pour cent de l'indemnisation par événement, au minimum toutefois CHF 1'000.– et au maximum CHF 10'000.–;
- pour le mobilier (autre): 10 pour cent de l'indemnisation par événement, au minimum toutefois CHF 2'500.– et au maximum CHF 50'000.–;
- pour les bâtiments:
  1. servant exclusivement à des fins d'habitation ou des fins agricoles: 10 pour cent de l'indemnisation, au minimum toutefois CHF 1'000.– et au maximum CHF 10'000.–
  2. servant à toutes autres fins: 10 pour cent de l'indemnisation, au minimum toutefois CHF 2'500.– et au maximum CHF 50'000.–.

#### 4.5 Bâtiment

##### 4.5.1 En cas de reconstruction

En cas de reconstruction, la valeur locale de construction (valeur à neuf) est indemnisée. La valeur des restes est déduite de l'indemnité. Une valeur d'amateur personnelle, ainsi que les conséquences des restrictions ou contraintes administratives en matière de construction ne sont pas prises en compte.

##### 4.5.2 En cas de non-reconstruction ou de reconstruction pour un autre usage ou sur un autre site

Si le bâtiment n'a pas été reconstruit dans un délai de deux ans ou s'il ne l'a pas été sur le même lieu ou dans les mêmes proportions ou aux mêmes fins, la valeur de remplacement ne doit

pas excéder la valeur vénale du bâtiment. A cet égard, la valeur du terrain ne fait pas partie de la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure à la valeur à neuf, c'est alors la somme d'assurance qui constitue la limite supérieure de l'indemnisation. La valeur des restes est déduite de l'indemnité. Une valeur d'amateur personnelle, ainsi que les conséquences des restrictions ou contraintes administratives en matière de construction ne sont pas prises en compte.

##### 4.5.3 Assurance à la valeur actuelle

Dans l'assurance à la valeur actuelle, la moins-value de l'ouvrage intervenue depuis la construction est également déduite. La valeur des restes est déduite de l'indemnité. Une valeur d'amateur personnelle, ainsi que les conséquences des restrictions ou contraintes administratives en matière de construction ne sont pas prises en compte.

##### 4.5.4 Bâtiments à démolir

Pour les bâtiments à démolir, l'indemnité correspond à la valeur de démolition. Il s'agit du produit qui aurait été généré pour l'objet sans le terrain.

##### 4.5.5 Assurance gros œuvre pendant la période de construction

Selon la progression du projet de construction, les prestations d'assurance sont limitées par la valeur vénale de l'ouvrage non terminé au moment de la survenance du cas de sinistre. La somme d'assurance convenue à titre provisoire n'est pas prise en compte dans l'indemnité.

##### 4.5.6 Garantie du crédit par hypothèque

Zurich se porte garante vis-à-vis des créanciers gagistes dont le droit de gage est inscrit dans le registre foncier et qui en ont fait part à Zurich par écrit avant la survenance du sinistre jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité même si, en leur qualité d'ayant droit, lesdits créanciers ont perdu tout ou partie de leur droit à l'indemnité, dans la mesure où leurs prétentions sont financées non à partir du patrimoine du preneur d'assurance, mais par celui du débiteur.

##### 4.5.7 Propriété par étages

Dans le cas de propriété par étages, Zurich répond des parts des autres propriétaires par étages dans l'indemnité, même si un propriétaire par étages a perdu tout ou partie de son droit à l'indemnité. Zurich est autorisée à exercer son droit de recours dans le cadre des dispositions légales

également à l'encontre de propriétaires par étages individuels. En outre, Zurich indemnise les parts requises dans leur intégralité pour la remise en état de la propriété commune, dès lors que:

- les créances des autres propriétaires par étages ne sont pas couvertes par le patrimoine du propriétaire par étages qui a perdu la prétention;
- le créancier gagiste du propriétaire par étages qui a perdu la prétention consent à une telle solution.

Le propriétaire par étage responsable s'engage à rembourser à Zurich les frais engagés par celle-ci. Le droit de recours conformément à la législation sur le contrat d'assurance demeure réservé.

Dans le cas d'une assurance d'un seul copropriétaire, la valeur de remplacement de ce lot sera déterminée en cas de sinistre. Le lot assuré comprend également les installations de construction spécifiques et la partie de la valeur des éléments de construction et installations communs. Si la somme d'assurance n'atteint pas la valeur de remplacement (sous-assurance), le dommage est réparé uniquement dans la proportion qui existe entre la somme d'assurance et la valeur de remplacement.

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

Si un propriétaire par étages est déchu de son droit à indemnité, Zurich doit continuer à répondre envers les autres propriétaires par étages pour la part d'indemnité qui leur revient. En cas de sinistre causé par une faute grave intentionnelle, le propriétaire par étages, dont le motif de déchéance est lié à sa personne, doit rembourser à Zurich le montant de cette indemnité. Par ailleurs, le droit de recours conformément aux dispositions légales demeure réservé.

Les autres propriétaires par étages peuvent demander que Zurich leur fournisse une compensation également du point de vue de la part de copropriété du propriétaire par étages qui est déchu de son droit, dans la limite de l'indemnité déduite, dès lors que:

- cette indemnité supplémentaire est utilisée pour la remise en état de la propriété commune;



- le créancier gagiste de la part de copropriété, dont le propriétaire est déchu de ses droits, consent à cette règle;
- les autres propriétaires par étages ne sont pas indemnisés directement par le propriétaire par étages qui est déchu de son droit.

L'obligation de restituer et le droit de recours, tels qu'évoqués ci-dessus s'appliquent également aux dépenses supplémentaires.

#### 4.5.8 Installations proprement dites

Les installations proprement dites sont assurées à leur valeur à neuf. Pour les choses qui ne sont plus utilisées, seule la valeur vénale est indemnisée.

#### 4.6 Vitrages du bâtiment et installations en verre

Les vitrages du bâtiment et les installations en verre sont assurés à la valeur à neuf. Pour les choses qui ne sont plus utilisées, seule la valeur vénale est indemnisée.

Les frais engagés pour des vitrages de fortune et le déblaiement du lieu du sinistre sont également assurés.

#### 4.7 Ustensiles et matériel

Les ustensiles et matériel sont assurés à la valeur à neuf. Pour les choses qui ne sont plus utilisées, seule la valeur vénale est indemnisée.

#### 4.8 Revenus locatifs et frais fixes permanents

La différence entre les revenus locatifs réalisés en 24 mois maximum et les revenus locatifs réalisables sans dommage, suite à l'impossibilité d'utiliser les locaux assurés. Les frais éventuellement épargnés seront déduits. La compensation est conditionnée par la preuve d'une location formalisée par des contrats de bail.

Pour l'appartement servant au propre logement, l'assurance couvre les frais fixes permanents, tels que les intérêts hypothécaires, les frais de chauffage et frais accessoires pendant au maximum 24 mois. Pour ces frais, l'indemnité correspond tout au plus au montant effectivement dépensé pendant les 24 mois précédant la survenance du cas de sinistre pour la part servant au propre logement.

#### Ne sont pas assurés

Les revenus locatifs internes au groupe comme, par exemple, les loyers propres théoriques, les loyers facturés mutuellement.

#### 4.9 Casco construction, travaux de construction, de transformation et d'extension sur des bâtiments et la propriété par étages

Zurich indemnise conjointement pour les éléments cités aux points suivants au maximum le coût total de construction conformément au plan des coûts de construction (calculé à partir des indices SIA) à hauteur de CHF 200'000.–:

- dépenses engagées pour remettre l'ouvrage assuré dans l'état dans lequel il se trouvait immédiatement avant la survenance du cas de sinistre;
- les dépenses engagées pour remettre les bâtiments existants désignés dans la police dans l'état dans lequel ils se trouvaient immédiatement avant la survenance du cas de sinistre (valeur vénale).

#### 4.10 Sous-assurance

L'indemnité est limitée par la somme d'assurance ou l'indemnité maximale d'indemnisation. Si la somme d'assurance est inférieure à la valeur de remplacement (sous-assurance), le dommage n'est indemnisé que dans la proportion qui existe entre la somme d'assurance et la valeur de remplacement, et pour l'assurance de la valeur à neuf, entre la somme d'assurance et la valeur à neuf.

L'indemnité pour les bâtiments est déterminée individuellement pour chaque bâtiment,

Pour les dommages pour lesquels la valeur de remplacement ne dépasse pas 10% de la somme d'assurance convenue, il n'est imputé aucune sous-assurance. Si la valeur de remplacement dépasse de plus de 10% la somme d'assurance convenue, le principe de la sous-assurance est applicable pour la part supérieure. Cette renonciation à l'imputation d'une sous-assurance n'est pas valable en cas de dommages naturels qui relèvent des dispositions de l'ordonnance sur la surveillance (OS).

En cas d'assurance «au premier risque», le sinistre est indemnisé dans la limite de la somme d'assurance convenue, sans imputation d'une sous-assurance.

#### 4.11 Limitations de la garantie pour les dommages naturels

Les limitations de la garantie suivantes s'appliquent en cas de dommages naturels, les indemnités pour les dommages causés au mobilier et au bâtiment ne sont pas additionnées:

Si les indemnités que toutes les compagnies d'assurance autorisées à opérer en Suisse ont à verser à un seul preneur d'assurance, en raison d'un événement assuré, dépassent 25 millions de CHF, ces indemnités seront réduites à ce montant.

Si les indemnités que toutes les compagnies d'assurance autorisées à opérer en Suisse ont à verser, en raison d'un événement assuré, dépassent 1 milliard de CHF, les indemnités dues aux divers ayants droit seront réduites de telle sorte qu'elles ne dépassent pas ensemble ce montant.

Ces limitations de la garantie ne s'appliquent pas pour les éléments suivants qui sont couverts par convention particulière:

- les dommages naturels au sens des conditions complémentaires relatives à l'extension de la couverture en cas d'événement naturel;
- les installations environnantes et jardins, les plantations et les cultures au sens des conditions complémentaires.

Les dommages séparés dans le temps et l'espace ne constituent qu'un seul événement lorsqu'ils ont pour origine la même cause d'ordre atmosphérique ou tectonique.

#### Art. 5 Exclusions

Sont exclus de la couverture d'assurance les dommages, pertes et frais indiqués ci-après:

#### 5.1 Incendie et événements naturels

##### 5.1.1 Incendie

Les dommages dus à l'action graduelle ou normale de la fumée.

Les dommages aux choses qui ont été exposées à un feu utilitaire ou endommagées par l'effet direct de la chaleur.

Les dommages causés à des machines, appareils et conduites sous tension électrique sous l'effet de l'énergie électrique elle-même, les surtensions et l'échauffement suite à une surcharge, ainsi que les dommages résultant du fonctionnement normal des installations de protection électriques, telles que les fusibles.

Les dommages causés par une sous-pression, des coups de bélier, les dommages causés par la force centrifuge et les autres effets de l'énergie mécanique.

Les dommages liés aux tremblements de terre et aux éruptions volcaniques.

Les dommages faisant suite à des troubles intérieurs.

### 5.1.2 Événements naturels

Les dommages aux constructions facilement transportables (halles de fêtes et d'exposition, grandes tentes, tentes de fête, boutiques de marché et de fêtes foraines, structures gonflables et halles en éléments triangulés) ainsi que leur contenu.

Les dommages aux serres, vitrages et plantes de couche.

Les dommages aux installations environnantes, jardins, plantations et cultures.

Les dommages aux installations proprement dites se trouvant en dehors du bâtiment assuré, qui sont exposées spécialement au risque de dommage naturel comme les quais et passerelles, entrées, canaux, installations de montée et de transport en plein air, rampes, murs de soutènement, terrasses, escaliers et trottoirs.

Les dommages dus à un affaissement de terrain, au mauvais état d'un terrain à bâtir ou à une construction défectueuse.

Les dommages consécutifs au mauvais entretien du bâtiment ou à l'omission de mesures de protection.

Les dommages dus à des travaux de terrassement.

Les dommages consécutifs aux nappes phréatiques.

Les dommages consécutifs à la montée ou au débordement de cours ou de nappes d'eau qui, selon l'expérience, se reproduisent à intervalles plus ou moins longs;

Les dommages causés par le refoulement des eaux d'une canalisation.

Les dommages d'exploitation auxquels il faut s'attendre selon l'expérience (p. ex. travaux de génie civil, construction de galeries, extraction de pierres, de gravier, de sable ou d'argile);

Les dommages dus au glissement de la neige des toits;

Les dommages causés par la pression de la neige qui ne concernent que les tuiles ou d'autres matériaux de toiture, cheminées, chéneaux ou tuyaux d'écoulement.

### 5.2 Vol avec effraction et détournement

Les dommages causés par des personnes faisant ménage commun avec le preneur d'assurance ou étant à son service, dans la mesure où l'exercice de leurs fonctions leur a permis d'avoir accès aux locaux assurés;

Les dommages résultant de la perte ou de l'égarement de choses.

Les dommages résultant d'actes de pur vandalisme, à savoir les dommages causés à des choses assurées ou au bâtiment, pour lesquels l'auteur a pénétré dans le bâtiment ou les locaux et a endommagé ces choses ou bâtiment sans l'intention de vol.

Les dommages consécutifs à un incendie ou aux événements naturels.

### 5.3 Dégâts d'eau

Les dommages consécutifs à des travaux de révision et au remplissage d'installations de chauffage et de citernes, d'échangeurs thermiques ou de pompes à chaleur en circuit fermé ou d'autres installations de production de chaleur.

Les dommages dus à des affaissements de terrain, au mauvais état du terrain à bâtir ou à une construction défectueuse;

Les dommages consécutifs au mauvais entretien du bâtiment ou à l'omission de mesures de protection.

Les dommages causés par l'infiltration d'eau par les lucarnes ouvertes ou des ouvertures dans le toit.

Les dommages de refoulement d'eaux dont le propriétaire de la canalisation est responsable;

Les dommages causés aux installations frigorifiques par le gel produit par ces installations.

Les dommages causés à la façade (murs extérieurs et isolation) par de l'eau de pluie, de neige, de fonte de glace.

Les dommages au toit (à la construction portante, au revêtement du toit et à l'isolation).

Les dommages aux canaux d'aération.

Les dommages résultant du dégel et de la réparation de chéneaux, de tuyaux d'écoulement extérieurs.

Les frais d'enlèvement de la neige et de la glace.

Les dommages causés par la mousse et les maladies cryptogamiques de toute nature, et ce, quelle qu'en soit l'origine.

Les dommages consécutifs à un incendie ou aux événements naturels.

### 5.4 Vitrages du bâtiment et installations en verre

Les dommages causés aux verres creux, lampes de toutes sortes, ampoules électriques, tubes lumineux et tubes néon et verres optiques.

Les dommages complémentaires, c'est-à-dire la diminution de valeur d'un ensemble de choses, qui se complètent et qui forment un tout homogène, dans le sens d'un préjudice esthétique causé par la détérioration ou la destruction de certains éléments de cet ensemble.

Les détériorations en surface uniquement comme les rayures et les dommages purement esthétiques.

Les dommages dus au vissage, au montage, à la pose ou au nettoyage de vitrages ou matériaux similaires, de carrelages et de dalles.

Sont exclus les dommages causés par:

- un incendie et des événements naturels;
- un vol.

### 5.5 Exclusions générales

Les dommages à des installations atomiques au sens de l'art. 3, lettre d, de la loi du 21 mars 2003 sur l'énergie nucléaire.

Les dommages résultant de la modification de la structure du noyau de l'atome ainsi que de l'entreposage ou l'utilisation de barres combustibles ou d'éléments combustibles nucléaires.

Les dommages dus à des secousses provoquées par l'effondrement de cavités artificielles.

Les dommages aux choses et frais qui sont ou doivent être assurés auprès d'un établissement cantonal d'assurance ou qui sont couverts selon les règles valables pour l'assurance des bâtiments.

Les prétentions et dommages résultant d'événements en rapport direct ou indirect avec des troubles intérieurs, la guerre ou des événements présentant le caractère d'opérations de guerre ainsi qu'avec les mesures pour les combattre, des actes de terrorisme, un tremblement de terre et l'eau de lacs artificiels.

A ce sujet, les définitions suivantes s'appliquent:

#### Troubles intérieurs

Les troubles intérieurs se produisent lorsque des groupements de personnes se mettent en mouvement, de manière à troubler le calme et l'ordre public, et exercent des actes de violences dirigés contre des personnes ou des choses, ce qui est en particulier le cas lors d'attroupements, de désordres ou de mouvements de rue ainsi que les actes de pillages en relation directe avec de tels troubles. En plus de ces simples troubles, en font également partie la rébellion, la révolution, les révoltes, les émeutes, les manifestations, la mutinerie, les actes de sabotage et faits similaires.

#### Guerre ou événements présentant le caractère d'opérations de guerre

Les dommages dus ou liés à une guerre, une invasion, des faits de guerre ou des opérations semblables à la guerre (que ce soit avec ou sans déclaration de guerre), une guerre civile, une muti-

nerie, un soulèvement militaire ou populaire, une révolte, une rébellion, une révolution, une prise de pouvoir militaire ou illicite ou un état de siège. Cette exclusion comprend également les actes de terrorisme commis en rapport avec une guerre ou un événement présentant le caractère d'opérations de guerre.

#### Terrorisme

Les prétentions, dommages et événements en relation directe ou indirecte avec le terrorisme et les mesures prises pour les combattre, dès lors que la somme d'assurance est supérieure à CHF 10'000'000.– pour le bâtiment assuré.

Est considéré comme terrorisme tout acte de violence ou toute menace de violence perpétrée pour des motifs politiques, religieux, ethniques, idéologiques ou similaires. L'acte de violence ou la menace de violence est de nature à répandre la peur ou la terreur dans tout ou partie de la population ou à exercer une influence sur un gouvernement, un organe étatique ou une organisation internationale.

Ne sont pas compris sous la notion de terrorisme les troubles intérieurs.

#### Tremblement de terre

Les dommages dus à des secousses provoquées par des phénomènes tectoniques dans l'écorce terrestre (tremblements de terre) et des éruptions volcaniques;

#### Eau de lacs artificiels

Les dommages causés par l'eau de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques, sans égard à leur cause.

#### Art. 6 Validité territoriale

L'assurance est valable pour les lieux d'assurance désignés dans la police et se trouvant en Suisse, dans la Principauté de Liechtenstein ainsi que dans les enclaves de Büsingen et de Campione.

Les ouvrages proprement dits et les parties intégrantes du bâtiment qui sont temporairement démontés pour être réparés ou entretenus restent co-assurés dans le cadre du domaine d'application évoqué ci-dessus.

## 2<sup>e</sup> partie: Assurance responsabilité civile immeubles

### Art. 1 Bases générales de la couverture

L'assurance a pour objet la responsabilité fondée sur les dispositions légales en matière de responsabilité civile découlant des bâtiments et/ou des terrains désignés dans la police, en cas de:

- Lésions corporelles, c'est-à-dire de mort, blessures ou autre atteinte à la santé de personnes, y compris les dommages économiques résultant d'un dégât matériel assuré;
- dégâts matériels, c'est-à-dire de destruction, détérioration ou perte de choses, y compris les dommages économiques résultant d'un dégât matériel assuré
- frais à la charge de l'entreprise assurée découlant de la prise de mesures adaptées afin de prévenir un événement dommageable assuré imprévu et imminent, à l'exception des mesures prises en raison de la présence de glace ou de neige;

si le dommage est en rapport de causalité avec l'état ou l'entretien des bâtiments et/ou terrains assurés ou l'exercice des droits de propriété en découlant.

L'assurance comprend aussi la responsabilité civile découlant de la propriété des installations et aménagements faisant partie des bâtiments et/ou terrains assurés. Notamment:

- les citernes et les récipients analogues;
- les ascenseurs et les monte-charges;
- les places de parc et les garages collectifs pour véhicules automobiles;
- les places de jeux pour enfants (y compris les installations, bassins, etc.), les piscines privées couvertes et en plein air inaccessibles au public et les locaux de bricolage et de loisirs.
- les bâtiments annexes (remises, boxes de garage, serres, etc.).

L'atteinte à la fonction d'une chose sans atteinte à sa substance n'est pas considérée comme un dégât matériel.

Les frais de suppression d'un état de fait dangereux ne sont pas assurés.

## Art. 2 Personnes assurées

Est assurée la responsabilité civile des personnes suivantes:

- du preneur d'assurance en tant que propriétaire des bâtiments et des terrains. Si le preneur d'assurance est une société de personnes, une communauté de propriétaires ou s'il a conclu l'assurance pour le compte de tiers, les associés, les membres de la communauté ou les autres personnes au bénéfice de l'assurance ont les mêmes droits et obligations que le preneur d'assurance;
- Les représentants de l'administration ou de la surveillance du bâtiment, du terrain ou des installations, pour les tâches qu'ils accomplissent en rapport avec les terrains, bâtiments et installations assurés;
- Vos employés et autre personnel auxiliaire (à l'exception d'entrepreneurs et hommes de métiers indépendants auxquels vous avez recours, p. ex. des sous-traitants, etc.) pour les tâches qu'ils accomplissent en rapport avec les terrains, bâtiments et installations assurés. Demeurent toutefois exclues les prétentions récursoires et compensatoires de tiers pour les prétentions qu'ils ont versées aux lésés;

Sont toutefois exclues les prétentions récursoires et compensatoires de tiers pour les prestations qu'ils ont versées aux tiers lésés.

- du propriétaire du terrain lorsque le preneur d'assurance n'est propriétaire que du bâtiment et non du terrain (droit de superficie).

Lorsque la police ou les conditions du contrat font mention de preneur d'assurance, elles visent toujours les personnes énumérées ci-dessus. Alors que l'expression assuré comprend toutes les personnes désignées.

## Art. 3 Dispositions pour la copropriété, la propriété commune et la propriété par étage

**Dispositions pour la copropriété**  
Si le bâtiment ou le terrain assuré ou des parties de ceux-ci sont placés sous le régime de la copropriété, la responsabilité civile qui en découle pour tous les propriétaires est assurée.

Les prétentions pour des dommages de copropriétaires sont aussi comprises dans l'assurance.

Sont toutefois exclues les prétentions:

- pour la part du dommage correspondant à la part de propriété du copropriétaire en cause;
- pour des dommages au bâtiment ou au terrain assuré.

Les membres de la famille d'un copropriétaire sont assimilés à celui-ci.

## Dispositions pour la propriété commune

Si le bâtiment ou le terrain assuré ou des parties de ceux-ci sont placés sous le régime de la propriété commune, la responsabilité civile qui en découle pour tous les propriétaires est assurée.

Toutes les prétentions découlant de dommages causés à la communauté des propriétaires sont cependant exclues de l'assurance.

Les membres de la famille de la communauté des propriétaires sont assimilés à celui-ci.

## Dispositions pour la propriété par étage

Si le bâtiment ou le terrain assuré est placé sous le régime de la propriété par étage, la responsabilité civile de la communauté des propriétaires découlant de parties du bâtiment à l'usage commun, est assurée ainsi que la responsabilité civile de chaque propriétaire d'étage, découlant de parties du bâtiment acquises au droit exclusif du propriétaire d'étage. Il en est de même des locaux, installations aménagements et terrains.

Sont assurées les prétentions:

- de la communauté des propriétaires contre l'un des propriétaires d'étage pour des dommages à des parties du bâtiment des locaux, installations,

aménagements et terrains à l'usage commun;

- de l'un des propriétaires d'étage contre la communauté des propriétaires pour des dommages dont la cause est attribuable à des parties du bâtiment des locaux, installations, aménagements et terrains à l'usage commun;
- de l'un des propriétaires d'étage contre un autre propriétaire d'étage pour des dommages dont la cause est attribuable à des parties du bâtiment des locaux, installations, aménagements et terrains acquis au droit exclusif.

L'assurance ne s'étend pas à la part du dommage qui selon l'acte constitutif correspond à la part de propriété du propriétaire d'étage ayant commis le dommage.

Les membres de la famille d'un copropriétaire sont assimilés à celui-ci.

## Art. 4 Atteintes à l'environnement

### L'assurance a pour objet

La responsabilité civile légale pour les lésions corporelles et dégâts matériels en rapport avec une atteinte à l'environnement, mais uniquement si cette atteinte est la conséquence d'un événement unique, soudain et imprévu et qui nécessite, en outre, des mesures immédiates, telles que l'annonce aux autorités compétentes, l'alarme à la population, l'adoption de mesures de prévention de sinistres ou de mesures de réduction du dommage.

Est considérée comme atteinte à l'environnement la perturbation durable de l'état naturel de l'air, des eaux (y compris des eaux souterraines), du sol, de la flore ou de la faune par des nuisances, lorsqu'à la suite de cette perturbation il peut résulter ou il résulte des effets dommageables ou autres sur la santé de l'homme, sur des biens matériels ou sur des écosystèmes.

Est également considéré comme atteinte à l'environnement un état de fait qui est désigné par le législateur comme «dommage à l'environnement».

### Ne sont pas assurées

La responsabilité civile légale pour des dommages dus au fait que plusieurs événements similaires quant à leurs effets (par exemple infiltra-

tion goutte à goutte et occasionnelle de substances dommageables dans le sol, écoulements répétés de substances liquides hors de récipients mobiles) nécessitent l'adoption de mesures au sens précité, alors qu'elles n'auraient pas été nécessaires pour un événement unique de cette nature.

Les prétentions pour les dommages à l'environnement proprement dits.

Les prétentions en rapport avec les sites contaminés.

Les prétentions en rapport avec les atteintes à l'environnement causées par des installations de dépôt, de traitement ou d'élimination de résidus ou d'autres déchets.

En revanche, la couverture est accordée pour des installations appartenant à l'entreprise et servant:

- au compostage ou à l'entreposage intermédiaire de courte durée de résidus ou autres déchets;
- à l'épuration ou au traitement préalable des eaux usées.

## **Art. 5** **Responsabilité civile du maître de l'ouvrage**

### **L'assurance a pour objet**

La responsabilité civile légale du maître de l'ouvrage pour la construction et les travaux de terrassement dont la valeur de construction totale d'après le plan des coûts de construction (déterminé d'après les évaluations de la SIA) ne doit pas dépasser 200'000 CHF. Est considérée comme valeur de construction totale le montant du devis (y compris les honoraires de planification, les salaires des artisans), déduction faite du coût du terrain, des redevances et des intérêts.

### **Ne sont pas assurées**

Les prétentions résultant de la non observation des directives et des prescriptions des autorités compétentes ou découlant du non respect des règles généralement reconnues en matière de construction.

Les prétentions résultant du fait que les plans n'ont pas été consultés auprès des services compétents et qu'aucune information sur l'emplacement exact des conduites souterraines n'a été fournie.

Les prétentions résultant du fait que toutes les mesures de protection des objets contigus à l'ouvrage selon les règles généralement reconnues en matière de construction n'ont pas été prises, même si celles-ci ne se sont avérées nécessaires qu'au cours des travaux de démolition ou de construction.

Les prétentions découlant de la réalisation de travaux de battage, de vibration, d'abaissement de la nappe phréatique ainsi que des travaux à l'explosif, de même que les prétentions en rapport avec des recoupages inférieurs et des travaux en sous-œuvre.

Les prétentions résultant de la réalisation d'ouvrages sur un terrain naturel dont la déclivité dépasse de 25%.

Les prétentions résultant de dommages à des ouvrages ou bâtiments de tiers attenants.

## **Art. 6** **Limitations générales en cas de prétentions en responsabilité civile**

### **Ne sont pas assurés**

Les prétentions du preneur d'assurance, ainsi que celles pour des dommages frappant la personne du preneur d'assurance; en outre les prétentions des membres de la famille d'un assuré contre celui-ci. Sont considérés comme membres de la famille: le conjoint, les ascendants et descendants, ainsi que les personnes vivant en ménage commun avec l'assuré.

Les prétentions pour des lésions corporelles frappant une personne employée par une entreprise assurée en vertu d'un contrat de louage de personnel (louage de services), dans l'accomplissement de ses obligations professionnelles au service de l'entreprise assurée. Cette exclusion se limite aux prétentions récursoires et compensatoires de tiers pour les prestations qu'ils ont versées aux lésés.

La responsabilité civile de l'auteur ayant commis une tentative ou perpétré intentionnellement des crimes ou des délits, la notion d'«auteur» regroupant également les instigateurs et les complices.

Les prétentions découlant d'événements qui tombent sous le coup d'assurances obligatoires, lesquelles n'ont pas été conclues ou ne l'ont été qu'insuffisamment ou pour lesquelles des obliga-

tions contractuelles d'assurance ont été contractées mais pas respectées.

Les prétentions découlant d'une responsabilité contractuelle excédant les prescriptions légales, dès lors qu'elles ne sont pas assurées expressément par le présent contrat d'assurance.

Les prétentions en rapport avec l'effet des rayons ionisants ainsi qu'avec les dommages nucléaires au sens de la législation suisse sur la responsabilité civile en matière d'énergie atomique.

Les prétentions découlant de dommages à la survenance desquels le preneur d'assurance, ses représentants ou ceux de l'administration ou de la surveillance du bâtiment, du terrain ou des installations auraient dû s'attendre avec une grande probabilité. Il en va de même pour tout dommage dont on a délibérément accepté la survenance en choisissant une certaine méthode de travail afin de diminuer les frais ou d'accélérer les travaux.

Les prétentions pour des dommages causés à des installations de dépôt, de traitement ou d'élimination de résidus ou autres déchets par les matières qui y sont apportées. Cette disposition ne s'applique pas aux prétentions pour des dommages à des installations d'épuration et de traitement préalable des eaux usées.

Les prétentions pour des dommages à des choses résultant de l'exécution ou de l'inexécution d'une activité d'un assuré sur ou avec ces choses (p. ex. travail, réparation, chargement ou déchargement d'un véhicule), dès lors que les prétentions en question ne sont pas expressément assurées par le présent contrat d'assurance.

Les prétentions pour les dommages causés à des choses prises ou reçues par un assuré pour être utilisées, travaillées, gardées ou pour d'autres raisons (par exemple en commission ou pour une exposition) ou qu'il a prises en location, en leasing ou à ferme, dès lors que les prétentions en question ne sont pas expressément assurées par le présent contrat d'assurance.

Les prétentions découlant des dommages économiques qui ne résultent ni d'une lésion corporelle assurée ni d'un dégât matériel assuré causé au lésé, dès lors que les prétentions en question ne sont pas expressément assurées par le présent contrat d'assurance.

Les frais occasionnés par la constatation de fuites, de perturbations de fonc-



tionnement et des causes du dommage, la vidange et le remplissage d'installations, de récipients et de conduites ainsi que les frais occasionnés par leurs réparations ou leurs transformations.

Les prétentions découlant de dommages dès lors qu'il existe une couverture par le biais d'une éventuelle assurance antérieure. Dans de tels cas, le présent contrat s'entend comme une couverture de la différence de sommes et/ou de conditions (couverture subsidiaire).

Les prétentions relatives aux indemnités à caractère pénal, notamment les «punitive and exemplary damages».

Les prétentions pour des dommages causés par:

- l'amiante;
- le dioxyde de silicium (silice);
- les hydrocarbures chlorés;
- le diéthylstilbestrol (DES);
- l'oxyquinoléine (SMON);
- les produits pharmaceutiques influençant la grossesse (contraceptifs, abortifs, inducteurs de l'ovulation);
- les produits d'origine humaine tels les organes mêmes du corps humain ou des éléments qui en dérivent (sang, plasma sanguin, organes ou parties d'organes, etc.);
- des agents responsables d'encéphalopathies spongiformes (ESB, maladie de Creutzfeldt-Jakob, etc.);
- les implants;
- le tabac et les produits dérivés du tabac;
- les vaccins et produits de vaccination;
- l'urée formaldéhyde;
- Thimerosal, fluoxetine, phénylpropylamine (PPA), méthylphénidate, troglitazone, statine, fenfluramine, dexfenfluramine, phentermine, oxycodone/oxycodone, butorphanol, bromocriptine, isotrétinoïne, amiodarone, cisapride, rhizoma piperis methystici, paroxétine, terféndine, thalidomide, chinolinol, éphédrine et fibrates, toxine butolinum type A, clozapine, loxapine, olanzapine, quetiapine et rispéridone;

- le virus d'immunodéficience humaine (VIH) et ses conséquences.

La responsabilité civile découlant de l'existence et de l'exploitation de voies de raccordement et de liaison.

Les prétentions pour tous types de dommages, sans égard aux causes concomitantes, qui sont imputables directement ou indirectement à des événements de guerre, des hostilités présentant le caractère d'opérations de guerre, des troubles de tous genres ou des actes de terrorisme.

Les prétentions pour des dommages résultant directement des effets du rayonnement non ionisant, resp. des champs électromagnétiques et des interférences électromagnétiques ou des moisissures toxiques.

#### **Art. 7** **Suppression d'un état de fait dangereux**

Les assurés sont tenus de remédier, à leur frais et dans un délai convenable, à un état de fait dangereux qui pourrait entraîner un dommage, et dont Zurich a demandé la suppression.

#### **Art. 8** **Validité territoriale**

L'assurance est valable pour les dommages survenant dans le monde entier.

#### **Art. 9** **Validité temporelle**

L'assurance s'étend aux prétentions découlant de dommages et de mesures de prévention du sinistre qui sont élevées contre un assuré pendant la durée du contrat. L'ensemble des prétentions découlant de dommages en série ayant une même origine sont considérées comme élevées au moment où la première prétention a été élevée.

Est considéré comme moment où une prétention a été élevée à l'encontre d'un assuré, celui où un assuré a reçu pour la première fois la notification orale ou écrite qu'une demande de dommages et intérêts couverte par le présent contrat d'assurance a été établie, ou celui où un assuré a connaissance des circonstances d'après lesquelles on doit s'attendre à ce qu'une telle prétention soit élevée.

#### **Art. 10** **Sinistres**

Zurich n'assume la gestion d'un sinistre que dans la mesure où les prétentions qui en résultent excèdent la franchise convenue.

Zurich paie les indemnités dues lors de prétentions justifiées et prend en charge les frais pour la contestation de réclamations injustifiées. Les indemnités sont limitées aux sommes d'assurance convenues dans la police, y compris les intérêts sur la créance en dommages et intérêts, les intérêts moratoires, les frais de réduction du sinistre, les frais d'expertise, d'avocats et de procès, les dépens alloués à la partie adverse et les frais de prévention des sinistres, déduction faite de la franchise convenue.

La somme d'assurance est une garantie unique par année d'assurance, c'est-à-dire qu'elle est versée pour des sinistres au maximum une fois pour toutes les prétentions élevées ensemble par année d'assurance contre les assurés.

Les indemnités maximales par année d'assurance sont les suivantes:

- par site: la somme d'assurance convenue dans l'aperçu des prestations;
- par contrat: limite maximale d'indemnité fixée à 20 millions de CHF.

Est considéré comme un dommage en série l'ensemble des prétentions assurées découlant de dommages ayant une même origine (par exemple plusieurs prétentions assurées découlant de dommages qui sont imputables au même vice ou défaut, notamment les vices de développement, de construction, de fabrication ou d'instruction, au même effet défectueux d'un produit ou d'une substance ou à la même manipulation ou omission). Le nombre de lésés, de demandeurs de prestations ou le nombre d'ayants droit n'a pas d'importance.

Les frais en rapport avec des procédures pénales, policières, disciplinaires ou administratives ne sont pas pris en charge.



## **Art. 11** **Franchise**

Une franchise convenue dans la police s'entend par événement dommageable et est supportée par l'assuré.

La franchise se rapporte également aux frais de défense contre les prétentions injustifiées.

## **3<sup>e</sup> partie:** **Dispositions générales**

### **Art. 1** **Bases du contrat**

Les dispositions suivantes forment les bases du contrat:

- les dispositions figurant dans la police et les avenants éventuels;
- les conditions générales d'assurance Zurich Business Immeubles (assurance de choses bâtiment, assurance responsabilité civile bâtiment et dispositions générales) ainsi que les conditions complémentaires Zurich Business Immeubles et les éventuelles conditions particulières indiquées dans la police.
- les déclarations écrites faites par le preneur d'assurance dans la proposition ou dans d'autres documents.

### **Art. 2** **Début et durée du contrat**

L'assurance prend effet à la date mentionnée dans la police et couvre les dommages qui surviennent au cours de la durée du contrat.

Les contrats d'une durée d'une année ou plus se renouvellent tacitement d'année en année s'ils ne sont pas résiliés par écrit au moins trois mois avant leur expiration.

Si un droit de résiliation annuel a été convenu, le contrat pourra être résilié trois mois avant l'expiration d'une année d'assurance.

### **Art. 3** **Adaptation automatique des sommes d'assurance et des primes**

Dès lors qu'il en est spécifiquement convenu, les sommes d'assurance et les primes échues pendant la durée de validité du contrat sont indexées chaque année à l'échéance de la prime ou en cas de mutation sur le coût de la construction selon l'indice stipulé dans la police. Dans ce cas-là, le droit de résiliation n'est pas accordé.

## **Art. 4** **Primes**

Les primes subséquentes sont payables d'avance pour chaque période d'assurance à la date convenue dans la police.

Si le preneur d'assurance n'exécute pas son obligation de paiement dans un délai de quatre semaines, il sera sommé, à ses propres frais, par un écrit lui rappelant les conséquences de la demeure, d'effectuer le paiement dans un délai de quatorze jours après l'envoi de la sommation. Si la sommation reste sans effet, l'obligation de prestation de Zurich envers l'assuré est suspendue à partir de l'expiration du délai de sommation jusqu'au paiement intégral des primes et des frais encourus.

Si un paiement fractionné de la prime est convenu, les frais correspondants doivent être versés; les acomptes non encore échus sont considérés comme différés. Les frais pour le paiement échelonné de la prime ne font pas partie intégrante de la prime. Zurich est en droit, d'adapter ces frais à l'échéance principale. Vous avez le droit de modifier le mode de paiement à votre gré. Pour être valable, toute demande de changement doit parvenir à Zurich au plus tard à la date d'échéance de la prime en question.

Si le présent contrat est annulé avant l'expiration de l'année d'assurance, Zurich restitue la prime correspondant à la durée non écoulée de la période d'assurance en cours et renonce à exiger le versement d'éventuels acomptes échéants ultérieurement.

La réglementation du paragraphe précédent ne s'applique pas, si:

- le contrat est annulé à la suite de la disparition du risque (dommage total);
- le preneur d'assurance résilie le contrat dans l'année qui suit sa conclusion à la suite d'un dommage partiel.

Si les primes ou la réglementation des franchises changent, Zurich peut exiger l'adaptation du contrat à compter de l'année d'assurance suivante. À cet effet, elle communique au preneur d'assurance les nouvelles dispositions contractuelles au moins 25 jours avant l'expiration de l'année d'assurance.

Le preneur d'assurance a alors le droit de résilier le contrat dans sa totalité ou seulement pour la partie affectée

par le changement, pour la fin de l'année d'assurance en cours. S'il use de cette faculté, le contrat prend fin, dans la mesure fixée dans la résiliation, à la fin de l'année d'assurance.

La résiliation, pour être valable, doit parvenir à Zurich au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance. Faute de résiliation, le preneur d'assurance est réputé comme ayant accepté l'adaptation du contrat.

Il n'est pas accordé de droit de résiliation en cas de modifications de primes en faveur du preneur d'assurance ou en cas de modifications de redevances légalement prescrites (par exemple, timbre fédéral).

Si, après la conclusion du contrat, des modifications de faits importants pour l'appréciation du risque surviennent sans intervention du preneur d'assurance, celui-ci doit immédiatement en informer Zurich. Zurich peut alors soit résilier le contrat dans sa totalité ou seulement pour la partie affectée par ce changement, soit exiger une adaptation immédiate de la prime. Si le preneur d'assurance refuse expressément cette adaptation de prime, les deux parties ont alors la possibilité de résilier le contrat. Si les modifications susmentionnées ne sont pas portées à la connaissance de Zurich, la compagnie ne sera plus liée à l'avenir par le contrat.

#### **Art. 5** **Obligation de collaborer en vue de l'établissement des faits**

Le preneur d'assurance ou toute autre personne soumise à l'obligation de collaborer, c'est-à-dire l'assuré, l'ayant droit ou son représentant, doit apporter son concours lors d'éclaircissements relatifs au contrat d'assurance, concernant par exemple des réticences, des aggravations de risques, des examens de prestations, etc. et doit fournir à Zurich tous les renseignements et documents pertinents, les requérir auprès de tiers à l'intention de Zurich et autoriser ceux-ci par écrit à remettre à Zurich les informations, documents, etc. correspondants. Zurich se réserve le droit d'effectuer ses propres vérifications.

Si les personnes soumises à l'obligation de collaborer ne se conforment pas à cette injonction, Zurich est en droit, après l'expiration d'un délai supplémentaire de quatre semaines signifié

par écrit, de se départir rétroactivement du contrat d'assurance dans les deux semaines à compter de l'expiration du délai supplémentaire.

#### **Art. 6** **Assurance de prévoyance pour les bâtiments**

La couverture d'assurance est également accordée pour les bâtiments nouvellement acquis en Suisse, dans le cadre des sommes d'assurance et prestations convenues dans la police, jusqu'à concurrence de 10% maximum de la somme d'assurance pour l'ensemble des bâtiments, au maximum toutefois jusqu'à CHF 5 mio. Les risques incendie et événements naturels sont exclus de cette assurance prévisionnelle.

Une assurance prévisionnelle pour l'incendie et les événements naturels peut être spécialement convenue avec une somme d'assurance à la valeur totale. Dans ce cas-là, la somme d'assurance convenue est indiquée dans la police.

Cette couverture d'assurance de prévoyance s'applique également aux investissements ajoutant de la valeur à des bâtiments existants suite à des travaux de construction, de rénovation et d'extension achevés.

Zurich doit être informée au début de la nouvelle année d'assurance des acquisitions de nouveaux bâtiments et des augmentations de valeurs d'assurance.

#### **Art. 7** **Clause pour les courtiers**

Si un courtier défend les intérêts du preneur d'assurance pour la conclusion ou le suivi de ce contrat d'assurance, ce courtier est autorisé à traiter les relations commerciales entre le preneur d'assurance et Zurich. Il reçoit mandat de ces deux parties pour recevoir de l'une les demandes, annonces, déclarations de consentement, etc. (à l'exclusion toutefois des paiements) et les transmettre à l'autre. Ces indications sont considérées comme étant parvenues au preneur d'assurance dès leur réception par le courtier.

#### **Art. 8** **Rémunération des courtiers**

Si un tiers, par exemple un courtier, se charge de la sauvegarde des intérêts du preneur d'assurance lors de la conclusion ou de la prise en charge de ce contrat, il est possible que Zurich rémunère ce tiers pour son activité, sur la base d'une convention. Si le preneur d'assurance souhaite de plus amples informations à ce sujet, il peut s'adresser au tiers.

#### **Art. 9** **Obligations en cas de sinistre**

Zurich devra être immédiatement avisée de la survenance d'un sinistre ou de l'existence d'un fait assuré par le présent contrat. Le preneur d'assurance a l'obligation de soutenir Zurich dans son enquête.

En cas de vol, les dommages doivent faire l'objet d'un constat de police, il incombe au preneur d'assurance d'en faire immédiatement la demande.

Le preneur d'assurance doit faire tout ce qui est possible pour conserver et sauver les choses assurées et pour éviter la survenance d'autres dommages ou de dommages plus importants. Dans la mesure du possible, ne pas apporter de changements aux choses endommagées, lesquels pourraient rendre difficile ou impossible la détermination de la cause ou de l'importance du dommage par Zurich, à moins que ces changements ne s'imposent pour limiter le dommage ou dans l'intérêt public ou ont été ordonnés par un collaborateur de Zurich.

#### **Art. 10** **Evaluation du dommage**

Tant l'ayant droit que Zurich peuvent exiger l'évaluation immédiate du dommage.

L'ayant droit doit prouver l'importance du dommage. La somme assurée ne constitue une preuve ni de l'existence ni de la valeur des choses assurées à la date de survenance du sinistre.

Le dommage est évalué soit par les parties elles-mêmes, soit par un expert commun ou encore dans le cadre d'une procédure d'expertise. Chaque partie peut demander l'application de la procédure d'expertise.

Dans l'assurance pour compte d'autrui, le dommage est évalué exclusivement par le preneur d'assurance et Zurich.

Zurich n'est pas obligée de reprendre les choses sauvées ou endommagées. En cas d'assurance pour vol par effraction et détournement, si des objets volés sont retrouvés ultérieurement, l'ayant droit doit rembourser l'indemnité, déduction faite d'un montant pour une moins-value éventuelle, ou les objets doivent être mis à la disposition de Zurich.

À sa discrétion, Zurich peut faire effectuer les réparations nécessaires par les artisans qu'elle a mandatés ou verser l'indemnité en espèces.

#### **Art. 11** **Procédure d'expertise**

Les principes suivants sont valables pour la procédure d'expertise:

L'une et l'autre des parties désignent chacune dans le procès verbal ou par écrit un expert, et ceux-ci choisissent de la même manière un arbitre avant de procéder à la constatation des dommages.

Si, après en avoir été avisée par écrit, une partie au contrat n'a pas désigné son expert dans un délai de 14 jours, celui-ci sera désigné, sur demande de l'autre partie, par le président du tribunal de première instance du siège pour lequel s'applique le montant principal de la police; le même juge devra également désigner l'arbitre, si les experts ne parviennent pas à s'entendre sur sa désignation.

Les personnes qui ne disposent pas de la compétence requise ou qui sont parents d'une partie ou présentent une quelconque partialité peuvent être récusées en leur qualité d'experts. Si le motif de la récusation est contesté, le juge désigné comme stipulé au paragraphe précédent devra statuer, lequel désigne l'expert ou l'arbitre si l'opposition est admise.

Les experts évaluent la valeur des choses sauvées ou endommagées assurées immédiatement avant et après la survenance du sinistre; en cas d'assurance de la valeur à neuf, la valeur de la nouvelle acquisition doit également être évaluée. Si leurs constatations présentent des divergences, l'arbitre décidera des points litigieux dans la limite des deux constatations.

Les constatations effectuées par les experts dans le cadre de leur compétence ont un caractère obligatoire s'il n'est pas prouvé qu'elles divergent substantiellement de la réalité. La partie qui allègue cette divergence supporte la charge de la preuve.

Chaque partie supporte les frais de son expert; les frais de l'arbitre sont répartis entre elles par moitié.

#### **Art. 12** **Violation des obligations**

En cas de manquement fautif à des obligations de diligence, des prescriptions de sûreté contractuelles ou légales ou d'autres obligations ou si une aggravation du risque n'a pas été annoncée par faute, l'indemnité peut être réduite en fonction de l'influence qu'un tel manquement a eu sur la survenance du sinistre ou l'importance du dommage.

#### **Art. 13** **Résiliation à la suite d'un sinistre**

Après chaque cas de sinistre donnant droit à une indemnité, le preneur d'assurance est en droit de résilier le contrat au plus tard 14 jours après avoir eu connaissance du paiement de l'indemnité, et Zurich peut dénoncer le contrat au plus tard lors du paiement de l'indemnité.

Si l'une des parties résilie le contrat, la couverture cesse 4 semaines après que la résiliation soit parvenue à l'autre partie.

#### **Art. 14** **Devoir de diligence**

Le preneur d'assurance est tenu d'observer la diligence nécessaire et de prendre en particulier les mesures commandées par les circonstances pour protéger les choses assurées contre les risques qui sont couverts. Dans le cadre d'une assurance dégâts des eaux, le preneur d'assurance doit en particulier maintenir en état, à ses propres frais, les conduites d'eau, les installations et les appareils qui y sont raccordés, faire nettoyer les conduites d'eau bouchées et éviter le gel en prenant des mesures appropriées. Dès lors que le bâtiment n'est pas habité, même provisoirement, les conduites d'eau, les installations et appareils qui y sont raccordés doivent être vidés, à moins que l'installation de chauffage soit

toujours en état de marche et contrôlée de manière appropriée.

#### **Art. 15** **Recours (droit de recours)**

Si des dispositions du présent contrat ou de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) supprimant ou limitant la couverture ne sont légalement pas opposables au lésé, Zurich a un droit de recours contre l'assuré dans la mesure où elle aurait été autorisée à refuser ou à réduire ses prestations.

#### **Art. 16** **Coassureur/polices collectives**

En cas de convention contractuelle, l'assurance (à l'exclusion de la responsabilité solidaire) est répartie selon les quotes-parts convenues (coassurance).

Compagnie gérante: Le preneur d'assurance a chargé Zurich de l'exécution du contrat; elle est considérée comme compagnie gérante. Pour toutes les questions concernant le contrat d'assurance, le preneur d'assurance et l'ayant droit communiquent exclusivement avec Zurich.

Les décisions de Zurich relatives à la prise en charge de la responsabilité, à la reconnaissance de l'obligation de payer des prestations d'assurances échues, à l'octroi de participations aux excédents, etc., ont force obligatoire pour les autres coassureurs.

Prime de gestion: Le preneur d'assurance autorise Zurich à prélever d'abord pour l'exécution du contrat la prime de gestion contenue dans la prime totale puis à virer ensuite aux coassureurs les primes correspondant à leur quote-part après déduction de cette prime de gestion.

#### **Art. 17** **For judiciaire**

Pour tout litige résultant du présent contrat, le preneur d'assurance ou l'ayant droit peut choisir comme for:

- Zurich en tant que siège principal de Zurich;
- le lieu de la succursale de Zurich en relation matérielle avec le présent contrat;

- le domicile ou le siège suisse ou liechtensteinois – mais pas d'autre domicile ou siège étranger – du preneur d'assurance ou de l'ayant droit.

#### **Art. 18** **Droit applicable**

Le contrat d'assurance est régi par le droit suisse, notamment par la loi sur le contrat d'assurance (LCA).

Les dispositions de la loi liechtensteinoise sur le contrat d'assurance (VersVG) sont applicables aux assurances dans la Principauté de Liechtenstein dans la mesure où celles-ci sont soumises au droit liechtensteinois.

#### **Art. 19** **Communications à Zurich**

Toutes les communications faites à Zurich peuvent être adressées à:

- Zurich Suisse  
Case postale  
8085 Zurich
- à l'agence qui est indiquée sur la dernière note de prime.

Help Point 0800808080  
Il vous suffit d'appeler!  
Nous sommes là pour vous.

## **4<sup>ème</sup> partie: Règles pour l'assurance des bâtiments**

Édition 2012

#### **Art. 1** **Notion du bâtiment**

**1.1**  
Est un bâtiment selon les règles de la technique en matière des assurances, tout produit immobilier issu de l'activité dans la construction, y compris ses parties intégrantes, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit à titre d'installation permanente.

**1.2**  
La maçonnerie brute d'un bâtiment au sens indiqué ci-dessus (bâtiment en construction) tombe également sous cette notion. Les matériaux de construction qui ne sont pas encore fixés à demeure au bâtiment sont en revanche considérés comme biens meubles.

**1.3**  
Ne sont pas considérés comme bâtiment, les constructions mobilières, c'est-à-dire celles qui ne sont pas érigées à titre d'installations permanentes, telles que baraques de chantier, halles de fêtes, boutiques foraines.

#### **Art. 2** **Délimitation**

**2.1**  
L'assurance des bâtiments comprend également les ouvrages qui, sans être partie intégrante du bâtiment, font normalement partie de celui-ci, appartiennent au propriétaire du bâtiment et sont fixés ou adaptés à celui-ci de telle manière qu'ils ne peuvent en être séparés sans perdre sensiblement de leur valeur ou sans provoquer d'importants dégâts à l'édifice.

**2.2**  
Ne sont pas compris dans l'assurance des bâtiments:

**2.2.1**  
les fouilles en pleine masse, l'épuisement des eaux, les travaux de nivellement, de remblayage et d'aménagement des alentours, les travaux d'amélioration des sols;

**2.2.2**  
les biens meubles, les installations servant à l'exploitation;

**2.2.3**  
les frais secondaires.

#### **Art. 3** **Règlementation particulière**

**3.1**  
Pour les maisons d'habitation et les appartements, il faut aussi ajouter au bâtiment tous les objets qui, d'après l'usage local, font partie de l'aménagement général de l'immeuble et qui appartiennent au propriétaire du bâtiment, même lorsqu'ils peuvent en être séparés sans perdre sensiblement de leur valeur ou sans provoquer d'importants dégâts à l'édifice.

**3.2**  
Pour les installations industrielles, artisanales et agricoles qui se composent aussi bien d'ouvrages entrant dans la structure du bâtiment que d'installations servant à l'exploitation, l'assurance des bâtiments comprend les parties entrant uniquement ou essentiellement dans la structure du bâtiment. En font parties les conduites d'eau, d'air et d'énergie (y compris les équipements principaux et secondaires de distribution) depuis le générateur ou l'endroit où ces conduites pénètrent dans le bâtiment jusqu'aux dispositifs de consommation. Les installations servant à l'exploitation, ainsi que les conduites de tous genres qui les relient sont exclues de l'assurance immobilière sans égard à la façon dont elles sont incorporées au bâtiment. En font tout spécialement partie les machines (y compris les équipements de commande) et installations, y compris leurs fondations, servant uniquement ou essentiellement à l'exploitation.

**3.3**  
Les ouvrages fixés à demeure au bâtiment et que le locateur ou le fermier y a fait installer, doivent être assurés par le locataire ou le fermier.

#### **Art. 4** **Convention particulière**

Ce n'est que sur la base d'une convention particulière que l'assurance des bâtiments couvre dans les limites de la somme d'assurance fixée à cet effet:

**4.1**  
Les fondations spéciales, protections de fouilles (pieux forés, pieux battus, pieux en béton, en bois et pieux spéciaux, rideaux de palplanches,

parois berlinoises, parois en pieux joints, pieux barrettes, étayages, ancrages).

#### 4.2

Les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui, sans faire partie dudit bâtiment, font cependant partie de l'immeuble, tels que:

- Avant-toits (appentis)
- Basse-cours
- Bassins de pressoirs
- Bassins des stations d'épuration des eaux usées
- Cabanes de jardins
- Citernes
- Clôtures
- Collecteurs d'énergie solaire
- Conduites d'eau et d'énergie
- Escaliers
- Étables pour le menu bétail
- Fontaines
- Fosses à purin et à fumier
- Installations solaires photovoltaïques
- Mâts pour drapeaux
- Pavillons
- Pergolas
- Piscines
- Pompes à chaleur
- Puisard (puits perdus)
- Puits de pompage
- Récipients
- Remises à chars et à outils
- Ruchers
- Serres
- Silos
- Sondes et registres souterrains
- Stores/pare-soleil (installations permanentes)
- Tanks de tous genres, y compris conduites et vannes (d'exploitation)
- Supports à vélos
- Volières

#### 4.3

La valeur artistique ou historique des bâtiments et parties de bâtiments.

#### 4.4

Les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui sont essentiellement exposés au risque que constituent les forces de la nature, p. ex.

- Canaux
- Entrées
- Fondations
- Murs de soutènement
- Passerelles
- Ponts
- Quais (rampes)
- Terrasses
- Trottoirs
- Tunnels

### Art. 5 Choses accessoires

En cas de doute, elles partagent le sort de la chose principale.

### Exemples

#### Des dérogations éventuelles sont mentionnées dans la police ou dans le procès-verbal d'estimation du bâtiment

(\* = Réglementation particulière pour les maisons d'habitation conformément au principe selon chiffre 3.1)

### Art. 1 Parties intégrantes du bâtiment

- Abreuvoirs automatiques, installations d'antennes (uniquement celles qui appartiennent au propriétaire du bâtiment)
- Ascenseurs
- Aspirateurs centraux (accessoires inclus)
- Avertisseurs d'incendie
- Boîtes aux lettres (également isolées)
- Cages de turbines
- Capteurs solaires thermiques
- Caractères pour réclames (gravés, emmurés ou peints)
- Charpentes soutenant les cloches
- Chauffages, installations de – (sans celles d'exploitation)
- Chauffe-eaux (sans ceux d'exploitation)
- Climatisation, installations de – (sans celles d'exploitation)
- Cuisines, agencement de – \*(tels que fourneaux de cuisson (cuisinières), buffets de cuisine, armoires frigorifiques, congélateurs, machines à laver de tous genres – sans ceux d'exploitation, mais y compris les cuisines d'hôtels et de restaurants)
- Cuisines d'hôtels et de restaurants
- Conduites électriques (sans celles dans les usines électriques)
- Conduites forcées et à vacuum
- Conduites téléphoniques
- Devantures
- Dispositifs pour attacher le bétail
- Doubles fenêtres (aussi celles qui ne sont pas posées)
- Élévateurs de chars (partie entrants dans la structure du bâtiment)
- Épuration des eaux usées, stations d' – (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Escaliers roulants
- Extincteurs et avertisseurs d'incendie
- Extincteurs Sprinkler
- Fosses à purin et à fumier (reliées au bâtiment)
- Fosses et caves pour tanks (citernes)
- Fournaises (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Fours à briques (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Incinération des ordures, usines d' – (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Installations et machines à laver le linge\* (sans celles d'exploitation)
- Installations pour adoucir l'eau (sans celles d'exploitation)
- Installations sanitaires
- Installations solaires photovoltaïques
- Jeux de quilles (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Lampes, en plein air également\* (sans celles d'exploitation et sans les ampoules et tubes lumineux)
- Machines électriques (faisant partie des ouvrages proprement dit)
- Moquettes\*
- Parafoudres, installations de –
- Peintures décoratives
- Pompes (servant au chauffage des locaux ou à l'alimentation en eau)
- Pompes de circulation
- Pompes à chaleur
- Ponts-basculés (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Protection civile, installations pour la – (sans équipements pour la protection civile\*)
- Réfrigération, installations de – (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Réservoirs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Revêtements de sol\*
- Séchage, installations de – \*(partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Silos (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Silos à fourrage (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Souffleurs-engrangeurs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Sprinklers, installations de –
- Stand (cibleries) (sans les cibles et sans les installations de transport)
- Stores/pare-soleil (seulement installations permanentes reliées au bâtiment)
- Tableaux de distribution (sans ceux d'exploitation)
- Tanks, y compris les vannes (sans ceux d'exploitation)
- Usines électriques (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Ventilation, installations de – (sans celles d'exploitation)

- Vernissage par projection (au pistolet) (partie entrants dans la structure du bâtiment)
- Vitrines

## Art. 2

### Ouvrages proprement dits

(cf. chiffre 2.1 ci-avant)

- Alarme, dispositifs d' –
- Autels
- Bancs
- Bénitiers
- Buffets
- Cabines téléphoniques
- Canivaux pour câbles
- Chaires
- Cloisons mobiles (appartenant au propriétaire du bâtiment)
- Coffres-forts
- Comptoirs dans la restauration
- Confessionnaux
- Dévaloirs pour les sacs
- Etables
- Etagères
- Fonts baptismaux
- Fumoirs à viande
- Haut-parleurs, installations de –
- Hottes de laboratoire
- Intercommunication, appareils d' –
- Podiums
- Rampes mobiles de raccordement
- Récipients (sans ceux d'exploitation)
- Sauna, installations de-
- Scènes de théâtre
- Sièges
- Sirènes
- Supports de tonneaux
- Tabernacles
- Tableaux noirs
- Tables de laboratoires
- Téléphone interne, installations de –
- Traitement de l'eau, installations pour le – (sans celles d'exploitation)
- Trésors
- Vestiaires, installations de –
- Vitrines d'affichage
- Vitrines d'exposition
- Whirl-Pools

## Art. 3

### Biens meubles

- Appareils et centraux téléphoniques
- Armoires-réchaud et tables-réchaud
- Balances
- Bouilleurs pour fourrages
- Broyeur à deux meules
- Broyeur à meules verticales
- Câbles pour l'informatique
- Chaudières à fromage
- Chaudières à gaz (gazomètres)
- Chaudières à vapeur
- Chaudières électriques (d'exploitation)
- Claies\*
- Cloches avec mécanisme de sonnerie
- Compactage, installations de –
- Compteurs
- Comptoirs et étagères (rayonnages) dans les magasins
- Cribles
- Cuisines, agencements de – (d'exploitation, sans les cuisines d'hôtels et de restaurants)
- Dépoussiérage, installations de –
- Ecrémeuses centrifuges
- Élévateurs de chars (partie mécanique)
- Epuration des eaux usées, stations d' – (partie mécanique)
- Equipements de la protection civile\*
- Etalages de vitrines
- Etuves
- Evacuation du fumier, installations pour l' –
- Fonderies, installations pour –
- Fours
  - à briques (partie mécanique)
  - à cuire (d'exploitation)
  - à pain (d'exploitation)
  - à recuire
  - de fusion (cubilots)
  - de trempé
- Fournaises (partie mécanique)
- Grues, installations de –, y compris les voies de roulement
- Horloges, installations d' – (sans les conduites)
- Horloges de tours
- Incinération des ordures, usine d' – (partie mécanique)
- Jeux de quilles (partie mécanique)
- Machines à laver la vaisselle\*
- Machines à purin et à fumier
- Machines et turbines à vapeur
- Machines électriques (d'exploitation)
- Mélangeurs
- Monte-foin et élévateurs
- Moteurs (sans ceux qui servent au bâtiment ou aux parties intégrantes de celui-ci)
- Orgues
- Panneaux publicitaires
- Pompes (d'exploitation)
- Ponts-bascules (partie mécanique)
- Ponts élévateurs
- Postes pneumatiques, installations de –
- Presses
- Pressoirs
- Pressoirs à fruits
- Réclames lumineuses
- Réfrigération, installations de – (partie mécanique)
- Réservoirs (partie mécanique)
- Scies alternatives verticales à lames multiples
- Séchage, installations de – (partie mécanique)
- Séchage en grange, installations de –
- Silos (partie mécanique)
- Silos à fourrage (partie mécanique)
- Souffleries
- Souffleurs-engrangeurs (partie mécanique)
- Transmissions
- Transport, installations de –
- Transport de copeaux, installations pour le –
- Trayeuses
- Turbines
- Usines électriques (partie mécanique)
- Vernissage par projection (au pistolet) (partie mécanique)
- Voies ferrées (à l'intérieur du bâtiment et sur le terrain d'exploitation)