

DISPOSITIONS GENERALES CASANOVA BY ROUKY ASSURANCES POUR BATIMENTS

DEVOIR D'INFORMATION DE ROUKY SA

Selon l'article 45 de la Loi fédérale sur la surveillance des entreprises d'assurance (LSA), état au 1er janvier 2024.

L'intermédiaire non lié (art. 40 LSA)

Rouky SA est un courtier en assurances indépendant inscrit au registre des intermédiaires non liés de l'autorité de surveillance des marchés financiers sous le n° FINMA 39011, ci-après nommé l'intermédiaire.

L'intermédiaire entretient des rapports de loyauté avec ses mandants (preneurs d'assurance) et agit dans l'intérêt de ces derniers.

Le siège social de l'intermédiaire est situé dans ses locaux à la Rue Le-Corbusier 8, 1208 Genève.

Les conseillers

Les conseillers suivants travaillent pour Rouky SA :

- Jean-Bernard Bassegana, domicilié en France (n° FINMA F01475490)
- Vincent Vuilleumier, domicilié à Genève (n° FINMA F01363000)

Les conseillers disposent des capacités et des connaissances nécessaires à l'exercice de leur activité et sont astreints à une formation initiale et continue conformément à l'article 43 de la LSA.

La responsabilité (art. 45 LSA)

L'intermédiaire assume la responsabilité en cas de faute, négligence ou informations erronées de la part de ses conseillers. Le partenaire de Rouky SA qui commet une négligence, une faute ou donne un conseil erroné aux preneurs d'assurances est responsable sous réserve de l'article 100 al.1 du CO en application duquel Rouky SA ne pourrait se départir de sa responsabilité en cas de dol ou de faute grave.

Prévention des conflits d'intérêts (art. 45a LSA)

L'intermédiaire prend toutes les mesures pour prévenir les conflits d'intérêts lors de l'intermédiation et s'engage à informer le mandant, si malgré toutes les mesures prises, il en résulterait un désavantage pour lui.

Les couvertures d'assurances proposées

L'intermédiaire peut proposer à ses mandants des couvertures d'assurances toutes branches.

Publicité des rémunérations (art. 45b LSA)

L'intermédiaire perçoit des rémunérations de la part d'entreprises d'assurance ou d'autres tiers et la prime inclus des frais de gestion et de distribution. La rubrique « informations générales - primes » des présentes dispositions générales Rouky permet d'estimer les rémunérations mentionnées précédemment. Sur demande, l'intermédiaire communique les montants effectivement reçus.

La protection des données

L'intermédiaire s'efforce de protéger le mieux possible l'intégrité des données numériques de ses mandants. Les sécurités déployées concernent les moyens d'anti-intrusions externes, de restaurations de fichiers, de contrôle et blocage des mauvais usages et de la falsification. Ses systèmes informatiques s'organisent autour de l'ensemble des moyens matériels, logiciels et télécom installés. Cette infrastructure permet de classer le système d'information (banques de données) selon des règles rigoureuses et méthodiques. Le traitement des informations est réalisé dans un périmètre propre à l'intermédiaire, exclusivement accessible par ses collaborateurs et stocké en Suisse. Seules les personnes habilitées par l'intermédiaire ou expressément autorisées peuvent exploiter les données personnelles des mandants, et ce à des fins exclusivement professionnelles. Les collaborateurs de l'intermédiaire, grâce à leur formation et leurs actions, participent activement à la sécurité du système informatique. Le mandant est responsable de disposer d'une copie de l'ensemble des données qu'il transmet à l'intermédiaire. L'intermédiaire est légitimement autorisé à demander les mises à jour des informations personnelles de ses mandants afin de garantir la pertinence par rapport aux finalités en vue desquelles elles doivent être utilisées et, dans la mesure où ces finalités l'exigent, elles doivent être exactes, complètes et tenues à jour. Les assureurs peuvent demander des informations à l'intermédiaire ou des expertises à des spécialistes externes (ingénieurs, économistes d'entreprise, etc.). Ces informations et expertises leur servent à déterminer les prestations qu'il leur incombe d'allouer. L'intermédiaire ne peut pas être tenu responsable du traitement des informations requises par les assureurs ou résultant des expertises. Le mandant est avisé de l'existence d'un processus automatique de conservation des données dont la finalité est de pouvoir répondre aux obligations légales de conservation de l'information et d'assurer la continuité des affaires de l'intermédiaire.

GÉNÉRALITÉS

Le certificat d'assurance atteste que les prestations d'assurances mentionnées (résumées à l'essentiel) ont bien été conclues par le preneur d'assurances. Pour plus d'information, veuillez-vous référer aux présentes dispositions générales **CASAnova by Rouky**. Le contrat d'assurance mentionné ci-dessous et les conditions générales correspondantes font foi quant à l'étendue des couvertures d'assurances, notamment les limitations de couvertures et les franchises applicables. En dérogation aux conditions contractuelles, Rouky SA est en droit de résilier la couverture d'assurance pour un ou plusieurs propriétaires, sans en référer à la compagnie.

CONTRAT D'ASSURANCE

Zurich assurances SA – Chemin de Mongevon 25, 1023 Crissier
Police d'assurance choses n°15.098.014 – valable dès le 01.01.2024

- Date d'effet selon certificat d'assurance.
- Echéance principale 1er janvier.
- Date d'expiration 31 décembre.
- Contrat annuel avec reconduction tacite.
- Objets assurés : villa, maison d'habitation, bureaux et commerce jusqu'à CHF 50'000'000.
- Lieu de risque en Suisse :
 - Cantons "GUSTAVO": GE, UR, SZ, TI, AG, VS, OW
 - Cantons "ECA": AI, BL, BS, BE, FR, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SG, SH, SO, TG, VD, ZG, ZH.

Les Conditions générales d'assurance (CGA) mentionnée ci-dessous font référence et sont disponibles sur le site rouky.ch. En tant que propriétaire de l'objet assuré, vous confirmez en avoir pris connaissance :

- Zurich Business Immeuble, conditions générales d'assurance (CGA) édition 09.2012
- Zurich Business Immeuble, conditions complémentaires (CC), édition 09.2012
- Conditions particulières (CP)

PAIEMENT DE LA PRIME

Prime annuelle selon certificat d'assurance, mode de paiement annuel.

- Prime d'assurance nette pour les cantons Gustavo (GE / UR / SZ / TI / AI / VS / OW) taux dès 0.64690‰ ou 0.58220‰ pour les bâtiments ayant une somme d'assurance supérieure à 15 millions de franc. Prime d'assurance nette pour les cantons ECA (AI, BL, BS, BE, FR, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SG, SH, SO, TG, VD, ZG, ZH) taux dès 0.2310‰ ou 0.1733‰ pour les bâtiments ayant une somme d'assurance supérieure à 15 millions de franc (taux de prime appliqués sur la somme d'assurance selon le certificat d'assurance, valeur de reconstruction à neuf).
- Timbre fédéral de 5% de la prime d'assurance nette.
- Frais de gestion pour les cantons Gustavo (GE / UR / SZ / TI / AI / VS / OW) taux dès 0.0949 ‰ ou 0.0854‰ pour les bâtiments ayant une somme d'assurance supérieure à 15 millions de franc. Frais de gestion pour les cantons ECA (AI, BL, BS, BE, FR, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SG, SH, SO, TG, VD, ZG, ZH), taux dès 0.0339‰ ou 0.0254‰ pour les bâtiments ayant une somme d'assurance supérieure à 15 millions de franc (taux de prime appliqués sur la somme d'assurance selon le certificat d'assurance, valeur de reconstruction à neuf).
- Frais de distribution de 14% de la prime annuelle selon certificat d'assurance.
- Frais d'encaissements de la prime : selon le mode de paiement.
- Part de prime pour dommages naturels selon tarif 2023 : Bâtiment 0.31‰, part de prime obligatoire pour contribution incendie : 0.05‰. Le droit de timbre fédéral ne s'applique pas à la part pour contribution incendie.

PRESTATIONS, ÉVÉNEMENTS ASSURÉS

	Forme d'assurance	Somme d'assurance CHF	Franchises CHF
Incendie et événements naturels*			
Bâtiment	Valeur totale	Selon certificat	0**
Y compris Installations immobilières non assurées ECAB			
Ustensiles et matériels	Valeur totale	1'000'000	0***
Ouvrages en plein air	Premier risque	50'000	0
Revenu locatif 36 mois y.c. frais fixes continus	Premier risque	6'500'000	0
*Pour les dommages naturels, les franchises légales selon la partie 1, art 4.4. par.2 des conditions générales d'assurances sont valables			
**Pour l'ensemble des immeubles (prestation complémentaire et subsidiaire pour les immeubles assurés ECA)			
***Pour les appartements en PPE (prestation complémentaire et subsidiaires)			

Franchises pour les événements naturels

Pour les événements naturels, la disposition suivante est valable : la franchise est déduite par événement une fois pour l'assurance des choses mobiles et une fois pour l'assurance du bâtiment. Bâtiments servant uniquement à l'habitation et à des buts agricoles

10% de l'indemnité
min CHF 1'000
Max CHF 10'000

10% de l'indemnité
Min CHF 2'500
Max CHF 50'000

Bâtiments servant à toute autre fins

Dégâts d'eau

Bâtiment	Valeur totale	Selon certificat	0*
Revenu locatif y.c. hôtel et restaurants	Premier risque	500'000	0
*Pour certains bâtiments une franchise dégâts d'eau de CHF 2'000 / CHF 10'000 est applicable (selon certificat individuel)			

Bris de glaces

Vitrages et installations en verre (prestation complémentaire et subsidiaire pour les parties privatives).	Premier risque	Premier risque	0
---	----------------	----------------	---

Risques techniques

Installations techniques d'immeuble y.c. frais assurés et frais supplémentaires	Premier risque	50'000	500
---	----------------	--------	-----

Environnement et cultures

Environnement et installations de jardins	Premier risque	50'000	200
---	----------------	--------	-----

Dommages causés par des animaux

Dommages de rongeurs et d'insectes	Premier risque	10'000	200
------------------------------------	----------------	--------	-----

Risques supplémentaires

Troubles intérieurs et actes de malveillance Collision de véhicules et effondrement de bâtiment Ecoulement de liquides et de masses en fusion Fuite d'eau d'installations de Sprinkler Contamination radioactive	Premier risque	5'000'000	5'000
--	----------------	-----------	-------

Responsabilité civile

Responsabilité civile immeuble y compris protection juridique pénale CHF 500'000	Garantie unique	10'000'000	0*
--	-----------------	------------	----

*La somme d'assurance est une garantie unique par an et pour tous les lieux de risques assurés ensemble. La franchise vaut par événement pour tous les dommages et coûts occasionnés à l'exception des lésions corporelles y.c. RC maître d'ouvrage (travaux jusqu'à CHF 200'000)

PRESTATIONS, ÉVÉNEMENTS ASSURÉS (suite)

	Forme d'assurance	Somme d'assurance CHF	Franchises* CHF
Frais incendie et dommages naturels Frais de sauvetage, déblaiement et élimination, inclus les frais de décontamination Valable pour les cantons sans ECA	Premier risque	10'000'000	0
Frais vol Frais de changement de serrure / détérioration du bâtiment Prestation complémentaire et subsidiaire	Premier risque	25'000	0
Frais dégâts d'eau Frais de sauvetage, déblaiement et élimination, inclus les frais de décontamination	Premier risque	100'000	0
Frais de recherche de fuite, dégagement et réparation de conduite	Premier risque	50'000	0
Frais supplémentaires à forfait* Frais de déplacement et de protection Frais supplémentaires suite à une décision de droit public Mesures de sécurité provisoires Travaux d'aménagement extérieur Frais de renchérissement Améliorations techniques Frais supplémentaires pour valeurs artistiques et historiques Les matériaux de construction qui ne sont pas encore fixés au bâtiment Appareils et matériaux (vol et dégâts d'eau) Casco Construction (pour des travaux jusqu'à CHF 200'000) La somme d'assurance constitue l'indemnité maximale pour l'ensemble des frais assurés mentionnés ci-après, une fois par événement	Premier risque	1'000'000	0
Tremblement de terre Bâtiment inclus les frais et revenu locatif à la valeur à neuf La franchise est applicable par immeuble et par événement	Limite d'indemnisation annuelle	50'000'000	10% de l'indemnité min 50'000
Terrorisme Bâtiment inclus les frais et revenu locatif à la valeur à neuf	Limite d'indemnisation annuelle	50'000'000	10% de l'indemnité min 50'000 max 5'000'000
DIC-DIL En complément aux établissements cantonaux dans cantons avec obligation d'assurance. Pour les immeubles assurés auprès de l'ECA, les dispositions prévues par le DIC-DIL s'appliquent pour les frais	Premier risque	1'000'000	0

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC)

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012

Couverture de la différence de conditions et/ou de sommes (DIC/DIL)

Si la couverture et/ou les prestations de ce contrat sont plus étendues que celles des contrats mentionnés dans la police sous « frais assurés», la couverture est accordée subsidiairement dans le cadre des conditions du présent contrat pour les différences DIC/DIL qui en résultent et jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue, dans la mesure où cette garantie ne transgresse pas des dispositions légales.

Cette couverture est valable uniquement aussi longtemps que les contrats mentionnés sont entièrement en vigueur sans changement.

Toute modification dans l'étendue de couverture des contrats mentionnés (à l'inclusion des sommes d'assurance et des franchises) doit être notifiée à la Zurich sans délai. Dans ce cas, l'obligation de Zurich de fournir les prestations n'est valable qu'après examen par Zurich et remise d'une déclaration écrite de couverture.

Ne sont pas assurés :

- Les franchises qui doivent être supportées conformément aux dispositions contractuelles ou légales.
- Toute sous-assurance prise en compte ainsi que les différences entre valeur vénale et valeur à neuf.
- Les dommages pour lesquels aucune prestation n'est fournie par les assureurs en cas de violation d'obligations contractuelles ou légales ou en cas de défaut de paiement de la prime.
- Les dommages dus à des événements naturels.
- Les dommages de toutes sortes qui sont directement ou indirectement imputables à des actes de terrorisme, sans égard aux causes concomitantes.
- Les dommages dus à un tremblement de terre ou à une éruption volcanique.
- Les dommages de toutes sortes dus à une interruption de l'exploitation.
- Couverture de différence pour contrats qui assurent des lieux d'assurance à l'extérieur de Suisse, dans la Principauté du Liechtenstein et dans les enclaves de Büsingen et de Campione.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012 suite

Tremblements de terre et éruptions volcaniques

L'assurance a également pour objet le risque de détériorations imprévues et soudaines, ainsi que la destruction ou la perte de biens ou les dommages au patrimoine qui en résultent, couverts par le contrat d'assurance et occasionnés par un tremblement de terre ou une éruption volcanique.

On entend par tremblement de terre des secousses violentes du sol provoquées par des phénomènes tectoniques naturels dans l'écorce terrestre et le manteau supérieur. S'il n'est pas possible de déterminer exactement s'il s'agit d'un tremblement de terre, l'avis du Service sismologique suisse (SSS) est déterminant.

On entend par éruption volcanique l'évacuation de la pression lors de la formation d'une crevasse, associée à des coulées de laves, une éruption de cendres ou d'autres matières et gaz libérés lors d'un jaillissement ou d'une éruption volcanique, y compris tous les dommages directs et indirects survenant suite à une éruption volcanique.

Les tsunamis sont également compris dans la notion de tremblement de terre et d'éruption volcanique. Il s'agit d'ondes de surface provoquées par des tremblements de terre sous-marins, des glissements de terrain, des éruptions volcaniques ou par un impact de météorites, y compris tous les dommages directs et indirects survenant suite à un tsunami.

Les dommages consécutifs causés par le feu, l'eau ou les pillages (liste exhaustive) en conséquence directe ou indirecte d'un tremblement de terre ou d'une éruption volcanique, sont également assurés.

Couverture temporelle

Tous les dommages qui surviennent dans les 168 heures après la vibration ou l'éruption ayant provoqué les premiers dommages et causés par le même événement constituent le même cas de sinistre. L'assurance a pour objet les cas de sinistre dont l'origine se situe pendant la durée du contrat.

Validité territoriale

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

Ne sont pas assurés les dommages d'interruption à la suite d'un événement dommageable au mobilier ou au bâtiment survenant dans une entreprise tierce (clients ou fournisseurs directs) qui se trouve en dehors de la Suisse, de la Principauté Liechtenstein et des enclaves de Büsingen et Campione.

Exclusions

Sont exclus les dommages :

- dus à des vibrations provoquées par l'effondrement de cavités artificielles,
- causés par l'eau de lacs artificiels, indépendamment de leur cause,
- des événements de guerre, des violations de la neutralité, une révolution, une rébellion, une révolte, des troubles intérieurs (actes de violence contre des personnes ou des choses commis lors d'attroupement, de désordre ou de mouvement de rue) et pour les mesures prises pour les combattre, ainsi que lors de transmutation du noyau atomique, sauf si le preneur d'assurance (ou ses ayants droit) peuvent démontrer que le dommage n'a aucun lien avec de tels événements.

Prétentions envers des tiers et d'autres fournisseurs de prestations

Si Zurich fournit des prestations pour des prétentions que l'ayant droit aurait pu obtenir ou faire valoir auprès de tiers ou d'autres fournisseurs de prestations, lesdites prétentions sont cédées à Zurich au moment de la fourniture des prestations par Zurich. Il n'est fourni aucune prestation pour les franchises issues d'autres contrats d'assurance.

Si l'assurance contre les tremblements de terre ou les éruptions volcaniques doit obligatoirement être souscrite auprès d'une institution d'assurance cantonale, la présente couverture d'assurance est considérée comme une assurance complémentaire et couvre uniquement les éléments non pris en charge par l'obligation d'assurance. Cette règle s'applique par analogie à l'introduction de prestations fournies par l'Etat en cas de tremblement de terre ou d'éruption volcanique (p. ex. un Pool suisse pour la couverture des dommages sismiques ou toute autre institution similaire).

Résiliation

La couverture d'assurance pour les tremblements de terre et les éruptions volcaniques peut être résiliée par l'une des parties à la fin d'une année d'assurance ou à l'échéance principale sous respect d'un préavis de trois mois.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012, suite

Couverture élargie

Suivant ce qui est convenu dans la police, sont également assurés les risques suivants de la couverture étendue des choses assurées, y compris les frais et produits.

Troubles intérieurs

Sont assurés les détériorations et destructions soudaines et imprévisibles causées par :

- les troubles intérieurs, c'est-à-dire les actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses et perpétrés lors d'attroupements, de désordres ou de mouvements de rue,
- Les dommages causés par des actes de pillage en relation directe avec des troubles intérieurs sont également assurés.

Ne sont pas assurés :

- Les dommages qui sont dus à l'eau de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques,
- le bris de glace.

Actes de malveillance

Sont assurés les détériorations et destructions soudaines et imprévisibles causées par :

- des actes de malveillance, c'est-à-dire toute détérioration ou destruction intentionnelle de choses assurées,
- les dommages provoqués intentionnellement lors de grèves et de lockout sont également assurés.

Ne sont pas assurés :

- Les dommages qui sont dus à l'eau de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques,
- le bris de glace,
- les objets volés.

Les dommages causés par le personnel de l'entreprise ou des tiers occupés dans l'entreprise, dans la mesure où ces dommages n'ont pas de rapport avec une grève ou un lockout.

Dommages dus à l'écoulement de masses en fusion

Sont assurés les dommages dus à l'écoulement de masses en fusion, c'est-à-dire les dommages dus à la détérioration de choses assurées par la chaleur provoquée par l'écoulement soudain, imprévisible et accidentel de masses en fusion.

Ne sont pas assurés :

- Les dommages causés aux masses en fusion écoulées elles-mêmes ainsi que leur perte,
- les frais de récupération des masses en fusion écoulées,
- les frais de réparation de la cause du dommage ayant conduit à l'écoulement des masses en fusion,
- les dommages aux objets et aux installations de montage, aux ouvrages et installations de construction ainsi qu'aux biens transportés,

Dommages dus à l'écoulement de liquides

Sont assurés les dommages dus à l'écoulement soudain, imprévisible et accidentel de liquides provenant d'installations de conduites, citernes et autres contenants.

Ne sont pas assurés :

- les dommages dus à l'écoulement d'eau, d'huile et d'autres liquides de chauffage,
- les dommages aux liquides écoulés ainsi que leur perte,
- les dommages à la suite d'un manque ou d'une insuffisance de liquide,
- les dommages dus à l'usure, à la rouille et à la corrosion d'installations de conduites, citernes et réservoirs,
- les dommages résultant de l'entretien défectueux et de l'omission de mesures de défense,
- les dommages aux objets et aux installations de montage, aux ouvrages et installations de construction ainsi qu'aux biens transportés,
- les frais de réparation de la cause ayant provoqué l'écoulement de liquides.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012, suite

Fuites d'eau d'installations Sprinkler

Sont assurés la détériorations et destructions soudaines, imprévisibles et non conformes à la destination, causées par :

- Fuite, c'est-à-dire écoulement d'eau d'installations de sprinkler (y compris les installations déluge reconnues). Sont considérées comme telles uniquement les installations agréées par l'organisme compétent selon les directives de protection incendie pour installations sprinkler et vérifiées par celui-ci conformément aux prescriptions en vigueur.
- Font partie des installations sprinkler les conduites de distribution, réservoirs d'eau, d'installations de pompes, armatures et tuyaux d'adduction d'eau, qui servent exclusivement à l'exploitation des installations sprinkler.

Ne sont pas assurés :

- Les dommages à l'installation Sprinkler elle-même,
- les dommages survenant lors d'essais de pression, de travaux de révision, de contrôle de l'entretien des installations Sprinkler,
- les dommages survenant lors de travaux de construction ou de réparation à des bâtiments ou à l'installation Sprinkler.

Collision de véhicules

Sont assurés les dommages causés par la collision de véhicules.

Ne sont pas assurés :

- les dommages aux véhicules (chargement y compris) impliqués dans l'événement dommageable,
- les dommages causés à des marchandises lors du chargement et du déchargement de celles-ci,
- Les dommages couverts par une assurance responsabilité civile obligatoire.

Effondrement de bâtiments

Sont assurés les dommages consécutifs sur des bâtiments ou parties de bâtiment causés par l'effondrement du bâtiment ou de parties de celui-ci.

Ne sont pas assurés :

- les dommages résultant de l'entretien défectueux du bâtiment et du mauvais état du terrain à bâtir,
- les dommages causés par des travaux de construction, de transformation, de montage ou de réparation,
- les dommages qui sont dus à l'eau de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques, à un incendie ou des événements naturels, aux tremblements de terre ou aux actes de terrorisme.

Contamination radioactive

Sont assurés les dommages causés par contamination radioactive, dans la mesure où il n'y a pas dans l'entreprise assurée de réacteur nucléaire ni de combustible nucléaire.

Est considérée comme contamination radioactive celle qui survient de façon soudaine et imprévue et qui conduit à la mise hors d'usage de choses assurées.

Les frais de démontage, de déblaiement, d'évacuation, d'isolation et de dépôt des choses assurées qui ont été contaminées radioactivement à la suite d'un événement assuré, pour autant que ces mesures aient été ordonnées par les autorités.

Ne sont pas assurés :

- les dommages pour lesquels une indemnisation peut être demandée en vertu de la réglementation fédérale sur la responsabilité civile dans le domaine de l'énergie nucléaire,
- les dommages dus à la radioactivité provenant d'installations produisant des isotopes et de combustibles nucléaires,
- les frais de réparation du dommage ayant entraîné une contamination radioactive.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012, suite

Les installations techniques du bâtiment contre les risques techniques

Les installations techniques d'immeubles comprennent les installations techniques d'immeubles desservant le bâtiment qui se trouvent à l'intérieur du bâtiment ou en plein air.

Objets assurés :

- installations de chauffage complète constituées de foyer/chaudière, récipient à combustible, accumulateur thermique, unités de commande, de réglage et de mesure, etc.
- Installations de ventilation et de climatisation,
- pompes à chaleur, sondes terrestres et registres souterrains, installations photovoltaïques, installations thermosolaires,
- ascenseurs et monte-charges, escaliers roulants, systèmes de levage de stationnement.
- installations d'éclairage et enseignes lumineuses (y compris vitrage, inscriptions et peintures),
- systèmes d'alarme et installations de surveillance, système de fermeture de fenêtres.
- portails et barrières automatiques, scores automatiques,
- installations techniques pour piscines, y compris bâches,
- systèmes de gestion de bâtiment.

Cette énumération est exhaustive.

Sont assurés les détériorations et destructions soudaines et imprévisibles causées par :

- une action physique extérieure et violente;
- l'action d'une force intérieure;

ainsi que les dommages consécutifs matériels en résultant causés aux bâtiments assurés.

L'assurance couvre les frais supplémentaires résultant d'un dommage assuré qui sont justifiés pour les installations de remplacement, ainsi que les pertes de revenus consécutives à l'impossibilité d'approvisionner en énergie les réseaux publics ou privés, dans la limite de l'indemnité maximale convenue, jusqu'à concurrence toutefois de 25% de la somme d'assurance. La durée de la garantie est de 12 mois.

Indemnité

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 de la chose détériorée. Pour les restes existants, on calcule leur valeur à neuf.

La couverture valeur à neuf est valable à partir de la mise en service des choses assurées pendant :

- 20 ans pour les sondes terrestres et les registres souterrains,
- 10 ans pour les installations photovoltaïques et les installations solaires (modules et collecteurs);
- 4 ans pour tous les autres objets assurés.

Après expiration de la couverture valeur à neuf, Zurich indemnise au maximum la valeur vénale au moment du sinistre. Dans le cas de l'indemnisation à la va-leur 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. L'amortissement s'élève toutefois à 80% au maximum. Pour les restes existants, on calcule leur valeur vénale.

Aucune déduction n'est appliquée en cas de plus-value technique. L'indemnité maximale est limitée tout au plus au prix d'achat de l'époque.

Pour les choses qui ne sont plus utilisées, seule la valeur vénale est indemnisée.

Pour les sondes terrestres, les frais de remise en état ou de remplacement des sondes terrestres devenues inutilisables sont également assurés. Une sonde terrestre est considérée comme inutilisable si le débit mesuré est durablement inférieur de 30% à la valeur indiquée dans le procès-verbal de test et de réception, sans qu'aucune détérioration ou destruction de la sonde terrestre ne puisse être prouvée. Zurich indemnise tout au plus un forage par sonde.

L'indemnité maximale au premier risque indiquée dans la police est versée pour chaque cas de sinistre pour l'ensemble des prestations.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012, suite

Obligation concernant les sondes terrestres

Zurich peut refuser de fournir des prestations si le preneur d'assurance ou l'ayant droit manque volontairement ou par faute grave aux obligations suivantes : Les choses assurées et parties de celles-ci doivent avoir été fabriquées selon les règles reconnues de la technique et de l'art de bâtir. Les sociétés de forage doivent par exemple au minimum disposer du certificat de qualité GSP pour sociétés de forage de sondes géothermiques. La planification, le montage, les vérifications et la réception des sondes géothermiques doivent être au minimum conformes à la SIA 384/ 6 (normative et informative).

Ne sont pas assurés :

- les installations techniques servant principalement à l'exploitation (et pas principalement au bâtiment),
- les collecteurs hybrides ou à couche fine, les installations fonctionnant à l'énergie solaires, les installations comportant des réflecteurs ouverts, concentriques comme, par exemple, des miroirs cylindro-paraboliques, des collecteurs photovoltaïques ayant une base non minérale et les technologies non testées,
- les conduites de transport de liquide extérieures à l'unité de production ou d'accumulation thermique. Les amenées et retours de chauffage extérieurs à l'unité de production et/ou d'accumulation thermique. Les dommages causés aux liquides de toute nature,
- carburants, résines échangeuses d'ions, électrolytes, éléments de filtres, catalyseurs ainsi que les agents caloporteurs et réfrigérants,
- dommages résultant directement d'influences durables et prévisibles de nature mécanique, thermique, chimique ou électrique, telles que l'altération, l'usure, la corrosion, la rouille ou l'excès de rouille, de boue ou de tartre et autres dépôts.

Si toutefois de tels événements entraînent des détériorations ou destructions imprévisibles et soudaines des installations techniques d'immeubles assurées, ces dommages consécutifs sont assurés.

Les dommages dont répond légalement ou contractuellement le fabricant, le vendeur ou la société chargée du montage, de l'entretien ou des réparations.

Les dommages lors d'essais et d'expériences au cours desquels la mise à contribution normale d'une chose assurée est dépassée, dans la mesure où les-dits essais et lesdites expériences étaient connus ou auraient dû être connus du preneur d'assurance, de son représentant ou de la direction responsable de l'entreprise.

Les frais de modifications, améliorations, révisions ou de travaux d'entretien effectués en même temps que la remise en état ou la réparation. Les éventuelles moins-values ne sont pas indemnisées.

Si la réparation du dommage causé aux sondes terrestres nécessite un nouveau forage et que celui-ci est abandonné, les frais des prestations en matière de construction fournies en vain, les frais de démontage éventuel, ainsi que les frais consécutifs en lien avec la réparation du dommage.

Ne sont pas assurés au titre de ces conditions complémentaires les dommages aux installations techniques d'immeubles causés par :

- un incendie et des événements naturels,
- vol,
- les dégâts d'eau,
- un acte de malveillance.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012, suite

Terrorisme

Sont assurés en dérogation aux exclusions générales d'assurance applicables en cas de terrorisme, les dommages causés par l'incendie, la fumée (effet soudain et accidentel), les explosions, la chute et l'atterrissage forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent et qui sont directement imputables au terrorisme sont uniquement assurés dans le cadre de l'indemnité maximale mentionnée.

Est considéré comme acte de terrorisme, tout acte de violence ou toute menace de violence visant des objectifs 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 la population ou dans une partie de celle-ci ou à exercer une influence sur un gouvernement ou des organismes d'état.

Ne tombent pas sous la notion de terrorisme les troubles intérieurs. Sont réputés tels les actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses et perpétrés lors d'attroupements, de désordres ou de mouvements de rues, ainsi que les pillages en relation avec de tels troubles intérieurs.

Ne sont pas assurés

Les dommages à des biens meubles et à des bâtiments situés hors de la Suisse et de la Principauté de Liechtenstein, ainsi que les dommages dont l'événement déclencheur (dégâts matériels) s'est produit hors de la Suisse et de la Principauté de Liechtenstein.

Les dommages causés par contamination (infection, empoisonnement, interdiction et/ ou limitation à l'utilisation de biens consécutifs aux effets ou à l'émission de substances chimiques et/ ou biologiques, etc.). Cette exclusion ne s'applique pas lorsque ces substances sont utilisées ou entreposées avant la survenance du dommage par le preneur d'assurance ou par les assurés au lieu du risque, ou par des tiers en Suisse ou au Liechtenstein, dans un dessein de production ou lors de procédures techniques. De plus, cette exclusion ne s'applique pas lorsque, avant la survenance du dommage, ces substances faisaient partie intégrante d'un bâtiment assuré ou d'un bâtiment de tiers situé en Suisse ou au Liechtenstein.

Ne sont pas non plus assurés :

- les dommages de répercussion et les peines conventionnelles,
- les préjudices subis après la période de responsabilité convenue ou 24 mois au plus, indépendamment de l'épuisement de la somme d'assurance.

CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES (CC) suite

Conditions Complémentaires (CC) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions complémentaires du bâtiment, édition 9/2012, suite

Dommmages causés par les martres, les rongeurs et les insectes

Sont assurés

- Les dommages causés aux objets assurés, y compris les frais et rendements par abrutissement, causés par des rongeurs sauvages, non apprivoisés, comme par exemple les fouines, les souris ou les rats.
- Les dommages causés par les insectes capricornes des maisons, les vers de bois ou les vrillettes. Cette liste est exhaustive.

Ne sont pas assurés

- L'ensemble des dommages qui sont causés par d'autres insectes nuisibles et champignons de toute nature non stipulés ci-dessus, ainsi que la simple élimination de nids de toute nature.

Installations environnantes, les jardins, les plantes et des cultures

Les installations environnantes et les jardins comprennent les éléments suivants appartenant au terrain :

- cours, terrains de jeu et de maison,
- murs (sans murs de soutènement), terrains, chemins en gravier ou dallés, étangs, biotopes (partie construction et plantes), systèmes d'arrosage et d'éclairage, foyers, sculptures et tables de jardin fixées au sol,
- pelouses, fleurs, arbustes, buissons, haies et clôtures naturelles et artificielles, les arbres fruitiers et les arbres décoratifs, ainsi que les rendements du sol.

Sont assurés

- Les détériorations ou destructions soudaines, imprévisibles et involontaires par suite de l'action d'une force extérieure et violente.
- Les dépenses pour la remise en état initial sont indemnisées. Les plus-values par rapport à l'état initial en résultant ne sont pas assurées.
- Si des arbustes, des buissons, des fleurs et des arbres sont endommagés, les frais d'acquisition nouvelle de jeunes plants de même nature ainsi que les frais de dé-blaiement et de remise en état sont remboursés.
- Si des plantes ou des cultures ont été en-dommagées à cause de la grêle ou de la pression de la neige, l'indemnité est limitée à 5 000 CHF par sinistre. Tout au plus, la somme d'assurance convenue dans le contrat sera toutefois versée, déduction faite d'une franchise éventuelle.

Ne sont pas assurés :

- les dommages dont répond légalement ou contractuellement le fabricant, le vendeur ou le fournisseur,
- les dommages causés par des travaux de construction,
- les installation et les cultures exploitées à des fins agricoles ou à d'autres fins commerciales
- les rendements du sol et des arbres fruitiers, ainsi que les pertes de rendement de cultures suite à des dommages causés par la grêle ou la pression de la neige,
- les arbres et les plantes présentant des dommages préexistants,
- les dommages naturels causés aux vitrages de serre et aux serres, ainsi qu'à leur contenu.

CONDITIONS PARTICULIERES (CP)

Conditions Particulières (CP) aux Conditions Générales d'Assurances (CGA)

Conditions particulières

Résiliation suite sinistre

Des immeubles présentant une charge de sinistre élevée ou un rendement négatif peuvent être exclus du présent contrat après un sinistre. Le maintien de ces immeubles dans le présent contrat ne pourra se faire que si les mesures d'assainissement exigées par Zurich auront été exécutées.

Câbles de téléreau/fibre optique

Les câbles de téléreau/fibre optique de l'immeuble sont également assurés même s'ils n'appartiennent pas au propriétaire de l'immeuble.

Sous-assurance

La somme d'assurance est basée sur une estimation effectuée par un expert agréé par la Zurich.

Zurich renonce à l'imputation d'une sous-assurance et répond du dommage, en plus de la somme d'assurance, jusqu'à concurrence de la valeur totale de remplacement, pour autant:

- que l'adaptation automatique de somme soit convenue et
- qu'aucune construction annexe, aucune transformation ou aucun investissement avec augmentation de valeur n'ait été effectué après la dernière estimation ou qu'une annonce écrite pour une nouvelle estimation ait été déposée avant la survenance du dommage et la somme d'assurance n'ait pas été fixée plus basse par rapport au résultat de l'estimation ou une estimation trop basse ne soit pas motivée par des raisons pour lesquelles le preneur d'assurance doit répondre.

Dans le cas d'une telle renonciation à l'imputation d'une sous-assurance, Zurich a droit à la différence entre la prime payée et celle calculée sur la base de la somme d'assurance correcte pour les deux dernières années d'assurance, mais au maximum à partir de l'entrée en vigueur du contrat.

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).

Immeubles dans cantons ECA

Terrorisme

Pour les immeubles se trouvant dans un canton avec Etablissement Cantonal d'Assurance, seul le revenu locatif est assuré.

Tremblement de terre

Pour les immeubles se trouvant dans un canton avec Etablissement Cantonal d'Assurance, les prestations sont complémentaires et subsidiaires.

- La franchise applicable se monte à 10% de l'indemnité mais au minimum à CHF 50'000 par immeuble.
- La limite maximale d'indemnisation est de CHF 50'000'000 par immeuble.

DIC-DIL

En dérogation des conditions complémentaires, les dommages dus à des événements naturels sont également assurés.