



Assurance responsabilité décennale des concepteurs et constructeurs.

CONDITIONS GENERALES

Entreprise d'assurances agréée pour pratiquer la branche « Responsabilité civile générale » (branche 13)
A.R. du 20-07-1990 – M.B. du 19-09-1990

PROTECT SA | chaussée de Jette 221 | 1080 Bruxelles | Tél 02/411.41.14 | Fax 02/411.19.29 | info@protect.be
NBB 1.009 | RPR Bruxelles 0440.719.894 | Banque: IBAN BE39 5230 8020 3719 | BIC TRIOBEBB

Chapitre 1.

DEFINITIONS

1.1 ASSUREUR

S.A. Protect, Chaussée de Jette 221, 1080 Bruxelles.

1.2 PRENEUR D'ASSURANCE

La personne physique ou morale qui souscrit la police.

1.3 EDIFICE(S) ASSURÉ(S)

L'ensemble des ouvrages constituant le ou les bâtiments, désignés dans les conditions particulières dès lors qu'ils sont réceptionnés.

1.4 ASSURÉ(S)

Les personnes désignées dans les conditions particulières et qui ont participé à la construction de l'édifice assuré, à l'exclusion du maître de l'ouvrage et/ou de ses mandants.

1.5 TIERS

Le maître de l'ouvrage, les propriétaires actuels ou futurs de l'édifice assuré, et toute personne non liée par un contrat avec l'assuré.

1.6 SINISTRE

Tout événement dommageable ou série d'événements provenant de la même cause ou ayant la même origine se produisant endéans les dix ans après la réception de l'ouvrage et pour lequel l'assuré est tenu responsable en vertu des art. 1792 et 2270 du Code Civil.

1.7 VALEUR RÉELLE DE L'ÉDIFICE ASSURÉ

Le coût total de l'édifice assuré (T.V.A. exclue, honoraires d'étude compris) comme exécuté par le(les) assuré(s) et évalué au moment de la réception provisoire.

1.8 LES MONTANTS ASSURÉS

Les montants repris dans les conditions particulières et qui constituent la limite d'engagement de l'assureur.

1.9 LA FRANCHISE

La franchise est le montant repris dans les conditions particulières qui reste à charge de l'assuré.

1.10 LE CONTRÔLE TECHNIQUE

L'assureur n'exige, en règle générale, aucun contrôle technique à l'exception du contrôle des fondations. Toutefois, l'assureur se réserve le droit d'exiger un contrôle technique sur l'ensemble de l'édifice assuré. Les contrôles sont effectués par un organisme agréé par l'assureur.

Les frais de contrôle technique sont inclus dans la prime d'assurance, sauf si l'assureur exige un contrôle total.

DEC 1994

1.11 LA RÉCEPTION

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'édifice assuré, compte tenu des observations faites par l'architecte et/ou le maître de l'ouvrage et/ou la personne qui effectue le contrôle technique.

1.12 LES CONCEPTEURS

Il s'agit de l'(des) architecte(s) et du(des) bureau(x) d'études spécialisés.

1.13 LES CONSTRUCTEURS

Il s'agit de l'(des) entrepreneur(s), sous-entrepreneur(s) et entrepreneur(s) spécialisé(s).

1.14 INDEXATION

Les montants assurés et la franchise comme stipulés aux art. 1.8. et 1.9. seront adaptés annuellement sur base de l'indice ABEX durant la période de dix ans à dater de la réception. L'indexation est limitée à $n \times 8\%$, "n" étant le nombre d'années expirées depuis la date de réception.

1.15 TERRITORIALITÉ

La garantie est limitée aux édifices construits en Belgique sauf exceptions stipulées dans les conditions particulières.

1.16 LOI APPLICABLE

Le présent contrat d'assurance est régi par les lois belges et plus spécialement, la loi du 25/06/1992 sur le contrat d'assurance terrestre devenue applicable par les arrêtés royaux.

Chapitre 2.

OBJET ET ETENDUE DE L'ASSURANCE

2.1 DÉGÂTS À L'ÉDIFICE ASSURÉ

2.1.1 *Objet de la garantie*

La présente police a pour objet de garantir, en premier rang, l'indemnisation des dommages matériels aux édifices assurés, à l'exclusion de tous les dommages immatériels, suite à un sinistre défini ci-dessus, au maître de l'ouvrage ou tout autre acquéreur de l'édifice assuré.

2.1.2 *Etendue de la garantie*

La garantie est limitée à la valeur réelle de l'édifice assuré comme définie à l'art. 1.7. et adaptée en fonction de l'art. 1.14. La garantie sera diminuée du montant total des indemnités payées au titre de la présente police.

2.1.3 *Défauts d'imperméabilité*

Les défauts d'imperméabilité des parties fixes du clos et du couvert sont garantis après une période d'attente de deux ans à partir de la réception et à condition que la dernière réparation soit restée sans défaut durant au moins six mois. Les défauts d'imperméabilité des sous-sols ne peuvent être garantis que par un avenant spécifique émis par l'assureur après examen du dossier technique correspondant.

2.1.4 Indemnités

Les frais couverts sont les frais normaux nécessaires à la construction ou à la réparation de l'édifice avec exclusion des frais constituant une amélioration.

L'indemnité, telle que définie dans l'art. 6.3.7., est diminuée de l'usure et de la moins value technique.

L'intervention de l'assureur sera diminuée de la franchise reprise dans les conditions particulières.

L'indemnisation sera payée exclusivement au tiers visé à l'art. 1.5. de la présente police.

2.2 RESPONSABILITÉ EXTRA-CONTRACTUELLE

2.2.1 Objet de la garantie

La garantie couvre, en deuxième rang, après épuration de la police Responsabilité Civile de l'assuré, tout dommage relevant de la responsabilité extra-contractuelle, telle que définie aux art. 1382 et suivants du Code Civil, occasionné par un sinistre couvert au §1.

2.2.2 Etendue

Sont couverts, les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs à des dommages matériels garantis au titre de la présente police et ce, jusqu'à 20% de la valeur réelle de l'édifice assuré avec un maximum de 5.000.000 FB.

Chapitre 3.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1 PÉRIODE ASSURÉE

Un sinistre garanti donnera lieu à une intervention de l'assureur s'il se produit après la réception et pour autant qu'aucune réserve n'ait été formulée sur le point en question dans le procès-verbal de réception. Le sinistre garanti doit se produire endéans les dix ans après la réception, sous réserve de ce qui est prévu à l'art. 2.3.

3.2 DÉBUT ET DURÉE

La police doit être souscrite avant la réception de l'ouvrage. Elle prend effet à la date de réception et se termine en toutes circonstances dix ans après la date de la réception.

3.3 ETENDUE DE LA GARANTIE

L'intervention de l'assureur pour le total des sinistres prévus au chap. 2 est limitée à 50.000.000 FB par édifice ou série d'édifices couverts par un même certificat d'assurance.

Le montant mentionné ci-dessus n'est pas sujet à l'indexation prévue à l'art. 1.14.

3.4 EXCLUSIONS

3.4.1

Les sinistres causés intentionnellement.

Les dommages dus à une "faute grave" sont assurés à l'exception des dommages dus à la faute grave définie ci-après :

- Le non-respect intentionnel des prescriptions de sécurité, instructions urbanistiques, des prescriptions du permis de bâtir, des lois sur l'environnement et toutes dispositions législatives y afférentes.
- Laisser construire des bâtiments sans examen de sol préalable là où les règles de l'art l'exigent; et lorsqu'un examen de sol préalable a été effectué, ne pas suivre l'avis du bureau conseil concernant les fondations.
- Les actes faits dans un état d'intoxication à moins que l'assuré puisse prouver qu'il n'y a aucun lien de cause à effet entre l'intoxication et les dommages.
- Les dommages dus à l'absence de contrôle de chantier, comme stipulé dans la loi du 20 février 1939, lorsque le concepteur était tenu à ces contrôles en vertu de la loi ou de la jurisprudence.

La preuve de l'exception est à charge de l'assureur.

3.4.2

Les dommages consécutifs à des cataclysmes, à des mouvements du sol à la suite d'une exploitation minière.

3.4.3

Les dommages consécutifs à un tremblement de terre.

3.4.4

Les dommages consécutifs à l'usure normale, le défaut d'entretien ou l'emploi anormal.

3.4.5

La pollution et/ou l'atteinte à l'environnement et ce, même si elle est due à un sinistre garanti.

3.4.6

Les dommages à caractère purement immatériel.

3.4.7

Les conséquences nocives résultant de la faillite ou de la déconfiture d'intervenants sur l'ouvrage et non-assurés au titre de la présente police.

3.4.8

Les transactions pénales.

3.4.9

Les conséquences financières d'un engagement contractuel qui excède les responsabilités prévues par la loi.

3.4.10

Les responsabilités du fait des risques qui, dans le cadre de la présente police, ne peuvent être assurés, à savoir : la radioactivité des combustibles nucléaires, les déchets radioactifs ou sources de radiation ionisante, les risques de guerre, émeutes civiles, rébellion, grève et la responsabilité du fait des véhicules tombant sous l'application de la loi sur l'assurance automobile obligatoire.

3.5 CONNAISSANCE DU RISQUE

La compagnie déclare connaître suffisamment le risque sur base des données fournies dans la proposition d'assurance.

Chapitre 4.

LES OBLIGATIONS DES ASSURES ET DU PRENEUR D'ASSURANCE

4.1

Communiquer à l'assureur, avant la date de prise d'effet de la police, tous les vices ou manquements qui pourraient porter atteinte à la stabilité ou à la durabilité de l'édifice ou qui pourraient impliquer une faute aux règles de l'art ou une aggravation du risque dont il a pu prendre connaissance avant la prise d'effet de la police.

DEC 1994

4.2

Faire ou laisser exécuter une étude des fondations et de la stabilité de l'édifice assuré.

4.3

Sous peine de déchéance : laisser exécuter des sondages du sol avant l'ouverture du chantier, sur tout terrain ou la présence dans le sol d'argile, de terre glaise, de tourbe est à présumer et/ou si le terrain est destiné à la construction d'un bâtiment de plus de quatre étages. Une copie de ce rapport de sondage de terrain doit être remise à l'assureur.

4.4

Laisser libre accès au chantier de l'édifice assuré, à la personne chargée du contrôle technique visé à l'art. 1.10. et lui fournir sur simple demande, tous les documents nécessaires à l'exécution de sa mission.

4.5

Avertir, en temps utile, l'assureur de la date de réception ou de prise en usage de l'édifice assuré afin de permettre à l'assureur ou à son mandataire d'assister à cette réception et de prendre note de ses remarques dans le procès-verbal de réception.

4.6

Sous peine de déchéance de couverture, tenir au moins des rapports de chantier concernant les fondations, la toiture, la réception et les mettre à la disposition de l'assureur sur simple demande de sa part.

4.7

Mentionner la liste et les coordonnées des sous-traitants dans le procès-verbal de réception.

4.8

Aviser l'assureur, du montant final des contrats d'entreprise et d'étude.

Chapitre 5.

LES PRIMES

5.1

Primes et taux de prime sont fixés dans les conditions particulières. Les primes sont quérables à l'exception de la première qui est portable. Leur paiement peut être exigé aussi bien par la compagnie que par le négociateur de la police.

5.2

La prime est augmentée par les frais et les taxes prévues par la loi.

Chapitre 6.

REGLEMENT DES SINISTRES

6.1 DÉCLARATION DE SINISTRE

L'assuré déclarera à la compagnie dans les meilleurs délais et au plus tard dans les trois jours ouvrables, la réclamation à laquelle il est confronté ou qui lui a été notifiée par écrit, ou tout fait pouvant engendrer une réclamation, que sa responsabilité soit effectivement engagée ou non.

La déclaration peut se faire verbalement, mais, par la suite, doit être confirmée par écrit et être accompagnée des documents justificatifs qui sont utiles à la compagnie pour l'établissement de son dossier.

Toute réclamation, tout avis, toute citation, toute mise en demeure, tout acte judiciaire ou extrajudiciaire doit être transmis à l'assureur.

6.2 PERTE DE LA GARANTIE

L'assuré sera déchu de sa garantie si une décision judiciaire est déjà intervenue sans qu'il en ait averti la compagnie ou s'il a omis de transmettre à l'assureur, les documents nécessaires pour que celui-ci puisse défendre ses intérêts.

6.3 RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS

6.3.1

L'assureur aura le pouvoir de décider de toutes les mesures à prendre en vue du règlement des sinistres, même de ceux pour lesquels le montant des indemnités à régler serait inférieur au montant de la franchise.

6.3.2

Cependant, tout règlement de sinistre de l'assureur est subordonné à l'accord écrit du(des) responsable(s). Si celui-ci(ceux-ci) refuse(nt) de donner pareil accord et que, par la suite, le montant des dommages dépasse celui pour lequel accord avait été obtenu préalablement par l'assureur, y compris les frais de défense, le règlement de l'assureur sera limité au montant pour lequel le sinistre aurait pu être réglé.

6.3.3

Dans les négociations avec les victimes et/ou leurs ayants droit, l'assureur agira au nom de l'assuré.

6.3.4

Du seul fait de la présente police, l'assureur est subrogé dans tous les droits, actions et recours du preneur d'assurance qui prennent leur source dans la survenance d'un sinistre.

6.3.5

Toute reconnaissance de responsabilité, toute transaction ou fixation de dommages faite par un assuré sans le consentement écrit de l'assureur, dégage celui-ci de ses obligations vis-à-vis de l'assuré. Cette disposition ne s'applique pas à la simple reconnaissance de la matérialité des faits, ni aux premiers secours pécuniaires ou autres soins humanitaires fournis aux victimes.

6.3.6

L'assureur paiera le montant du sinistre au tiers lésé déduction faite de la franchise qui reste à charge du preneur d'assurance. Le montant de la franchise est fixé dans les conditions particulières. La franchise ne s'appliquera pas aux sinistres garantis au titre du §2 du chap. 2 de la présente police en cas d'existence d'une police Responsabilité Civile intervenant en premier rang.

6.3.7

Revalorisation contractuelle des garanties en cas de sinistre partiel :

En cas de sinistre partiel, pour la fixation de l'indemnité relative à la garantie de l'art. 2.2., on désigne par :

- "S" : le coût du sinistre lors de sa survenance.
- "s" : la dépense qu'aurait entraîné ce même sinistre, réparé de la même manière, en calculant le coût des travaux d'après les prix appliqués par le constructeur du ou des éléments de l'ouvrage sinistré lors de la construction initiale du ou desdits éléments de l'ouvrage.

En cas de sinistre garanti, l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle dans les conditions suivantes : il règlera le sinistre à la valeur réelle **S** pour autant que la différence **S - s** n'excède pas 8%, 16%, 24%, 32%,... ou 80% de **s** au cours des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème},... ou 10^{ème} années.

Si la différence est supérieure, l'assureur ne prenant à sa charge qu'une hausse du coût de la construction équivalente au cours des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème},... ou 10^{ème} années, règlera le sinistre dans la limite forfaitaire de 1,08 **s**; 1,16 **s**; 1,24 **s**; 1,32 **s**;... 1,80 **s**.

Il est bien précisé qu'en aucun cas, les indemnités relevant de l'application du présent article ne peuvent dépasser les limites fixées dans les conditions particulières.

6.3.8

Règle proportionnelle :

S'il s'avère, lors de la survenance d'un sinistre, que la valeur de l'édifice assuré déclarée conformément aux dispositions de l'art. 1.7. est inférieure à la valeur réelle de l'édifice assuré, résultant de l'arrêt définitif des comptes pour couvrir les garanties du contrat, le montant de l'indemnité sera alors réduit dans la proportion existant entre la valeur déclarée de l'édifice assuré et la valeur réelle de celle-ci.

Chapitre 7.

SUSPENSION – DUREE – RESILIATION

7.1 SUSPENSION

La garantie de la police sera suspendue, quinze jours après l'envoi d'une sommation par lettre recommandée lorsque l'assuré a omis :

- de fournir les déclarations nécessaires.
- de payer les primes d'assurance.

La garantie ne reprend effet que le lendemain de la réception par la compagnie du paiement intégral des primes arriérées à l'assureur majorées des frais de recouvrement éventuels et des intérêts ou le lendemain de la déclaration tardive à la compagnie.

La compagnie est en droit de garder à titre de dommages, les primes devenues portables afférentes à la période de suspension.

7.2 DURÉE

La présente police est souscrite pour une durée de dix ans à partir de la date de la réception telle qu'indiquée dans les conditions particulières de la police et prend fin, en toutes circonstances, dix ans après la réception de l'édifice assuré.

7.3 RÉSILIATION

L'assureur peut résilier le contrat dans les cas prévus à l'article 7.1.

Dans ce cas, la résiliation prend effet quinze jours après le premier jour de suspension.

L'assureur peut modifier les conditions de la police dans les cas où il a été induit en erreur sur les éléments d'appréciation du risque et ce, endéans le mois où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude. Si le preneur d'assurance n'accepte pas la proposition de modification endéans le mois, l'assureur peut résilier le contrat.

En cas de fraude dans la déclaration, le contrat est nul.

7.4 FAILLITE DU PRENEUR D'ASSURANCE OU ÉTAT DE DÉCONFITURE

En cas d'abonnement, l'assureur peut résilier le contrat trois mois après la déclaration de faillite ou constatation de l'état de déconfiture.

Chapitre 8.

DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 INFORMATION

Tous les avis et communications relatifs aux sinistres et, en général, à l'exécution de la présente police pourront être transmis valablement par l'entremise du courtier négociateur ou directement à l'assureur.

8.2 CONTESTATION ET DROIT APPLICABLE

La présente police est soumise aux règles de compétence des tribunaux belges.

8.3 CO-ASSURANCE

Au cas où le co-assureur est mentionné dans les conditions particulières, les clauses suivantes s'appliquent :

8.3.1 Principe

La présente police est réalisée conjointement par les compagnies reprises au tableau ci-annexé, et chacune pour le pourcentage indiqué en regard.

Il est toutefois entendu que le présent contrat ne crée aucune solidarité (sauf ce qui est dit ci-après) entre les compagnies soussignées, chacune d'entre-elles étant réputée contracter individuellement pour sa participation comme si elle avait émis une police distincte. Toutefois, afin d'uniformiser les contrats, les parties entendent se référer aux stipulations du présent contrat.

Le règlement des sinistres sera effectué par la compagnie apéritrice agissant au nom et pour compte des compagnies co-assureurs soussignées, sans préjudice au droit de ces dernières de faire suivre à leurs propres frais le règlement des sinistres par un mandataire de leur choix.

En conséquence, toutes les déclarations et pièces quelconques relatives aux sinistres devront être adressées, par l'intervention du courtier-négociateur, à la compagnie apéritrice qui s'engage à avertir les autres co-assureurs.

L'exemplaire de la présente police, régularisé par les parties à l'usage des compagnies, sera conservé dans les archives de la compagnie apéritrice.

8.3.2 Procuration

Les diverses compagnies co-assureurs donnent par la présente, procuration à l'apériteur pour la signature de la police et de tous les avenants ultérieurs à établir, ainsi que pour l'émission d'une quittance unique englobant les montants dûs à chacune d'elles.

De plus, l'apériteur est expressément mandaté à poursuivre en justice ou devant toute autre instance, le paiement des primes ainsi que les déclarations d'honoraires et de chantiers, sans préjudice cependant quant aux obligations du preneur d'assurance envers chacune des compagnies.