Responsabilité civile de bâtiments

Conditions de l'assurance responsabilité civile de bâtiments (CGA Responsabilité civile de bâtiments 2024)

1 Personnes assurées

Est assurée la responsabilité civile légale:

- 1.1 Du preneur d'assurance en sa qualité de propriétaire des bâtiments, des terrains et des installations assurés. Si le preneur d'assurance est une société de personnes ou s'il a conclu l'assurance pour le compte de tiers, les associés ou les autres personnes bénéficiant de l'assurance ont les mêmes droits et obligations que le preneur d'assurance.
- 1.2 Des représentants mandatés par le preneur d'assurance, ainsi que des personnes chargées de la gestion ou de la surveillance des bâtiments, des terrains ou des installations assurés dans l'exercice de leur activité en rapport avec les terrains, bâtiments et installations assurés.
- 1.3 Des employés et autres auxiliaires du preneur d'assurance (à l'exception des entrepreneurs indépendants et des hommes de métier comme les sous-traitants etc.) dans le cadre de leur activité en rapport avec les terrains, bâtiments et installations assurés.
- 1.4 Du propriétaire foncier, si le preneur d'assurance est uniquement propriétaire du bâtiment assuré mais pas du terrain (droit de superficie).

2 Responsabilité civile assurée

Est assurée la responsabilité civile légale découlant des bâtiments (sans exploitation à des fins professionnelles), terrains et installations désignés dans la police en cas de:

- 2.1 Dommages corporels, c'est-à-dire mort, blessures ou autres atteintes à la santé de personnes.
- 2.2 Dégâts matériels, c'est-à-dire destruction, détérioration ou perte de choses. La simple atteinte à la fonction d'une chose sans atteinte à sa substance n'est pas considérée comme un dégât matériel. La mort ou la blessure d'animaux est assimilée à un dégât matériel.

3 Bâtiments, terrains et installations assurés

Est assurée la responsabilité civile légale découlant de la propriété des terrains et bâtiments désignés dans le présent contrat ainsi que des installations et aménagements s'y rapportant, y compris

- les citernes et récipients assimilés à des citernes;
- les ascenseurs et monte-charges;
- les places de stationnement et dépôts pour véhicules automobiles;
- les terrains de jeux (avec appareils, bassins, etc.);
- les piscines couvertes et piscines en plein air, locaux de bricolage et de loisirs privés, non accessibles au public;
- les bâtiments annexes (remises, box de garage, serres, etc.);
- le chemin privé attenant au terrain ou au bâtiment.

4 Propriété par étages, copropriété, propriété commune

4.1 Propriété par étages

L'assurance couvre la responsabilité civile légale:

- 4.1.1 De la communauté des propriétaires découlant de parties du bâtiment, locaux, installations, équipements et terrains affectés à l'usage commun.
- 4.1.2 Des différents propriétaires par étages découlant de parties du bâtiment, locaux, installations, équipements et terrains acquis à titre de droit exclusif.
- 4.1.3 Des différents propriétaires par étages vis-à-vis de la communauté de propriétaires pour les dommages occasionnés à des parties du bâtiment, locaux, installations, équipements et terrains affectés à l'usage commun.

Sont exclus de l'assurance

- 4.1.4 En cas de prétentions de la communauté de propriétaires vis-à-vis des différents propriétaires par étages la part du dommage qui correspond à la quote-part de propriété du propriétaire par étages à l'origine du dommage.
- 4.1.5 En cas de prétentions d'un propriétaire par étages vis-à-vis de la communauté de propriétaires la part du dommage qui correspond à la quote-part de propriété du propriétaire par étages ayant subi le dommage.

4.2 Copropriété

- 4.2.1 L'assurance couvre la responsabilité civile légale de tous les copropriétaires, même contre les prétentions des autres copropriétaires.

Ne sont pas assurés

- 4.2.2 Les dommages au bâtiment, au terrain ou autres installations assurés.
- 4.2.3 La part du dommage correspondant à la part de propriété du copropriétaire lésé.

4.3 Propriété commune

- 4.3.1 L'assurance couvre la responsabilité civile légale de tous les propriétaires communs.

Ne sont pas assurées

- 4.3.2 Les prétentions découlant de dommages causés à un autre propriétaire commun.

4.4 Membres de la famille de propriétaires par étages, de copropriétaires et de propriétaires communs

- 4.4.1 Les membres de la famille de propriétaires par étages, de copropriétaires et de propriétaires communs sont assimilés à ces derniers. Sont considérées comme membres de la famille l'ensemble des personnes qui vi-

vent en ménage commun avec un propriétaire assuré ou qui revient séjourner dans son foyer la semaine ou le week-end.

5 Atteintes à l'environnement

- 5.1 Est assurée la responsabilité civile légale pour les dommages corporels 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.
- 5.2 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 immissions, 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.
- 5.3 Est également considéré comme atteinte à l'environnement un état de fait désigné par le législateur comme «dommage à l'environnement».

Ne sont pas assurées

- 5.4 La responsabilité civile pour des dommages dus au fait que plusieurs événements similaires quant à leurs effets (par exemple infiltration 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.
- 5.5 L'atteinte à l'environnement elle-même.
- 5.6 Les prétentions en lien avec des sites contaminés.

6 Responsabilité civile du maître d'ouvrage

- 6.1 La couverture d'assurance s'étend aux prétentions formulées contre le preneur d'assurance en sa qualité de maître de l'ouvrage des travaux de transformation ou d'extension sur des bâtiments, terrains et installations assurés dans cette police jusqu'à concurrence d'un coût de construction total de CHF 200'000.- (calculé d'après les indices SIA). Est considéré comme coût de construction total 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.

7 Frais de prévention des sinistres assurés

- 7.1 Lorsqu'à la suite d'un événement imprévu la survenance d'un dommage assuré est imminente, l'assurance couvre également les frais incombant à une personne assurée et causés par les mesures appropriées prises pour écarter ce danger. Les frais de prévention de sinistres sont assimilés à des dégâts matériels.

Ne sont pas assurés

- 7.2 Les frais engagés pour la suppression d'un état de fait dangereux.

- 7.3 Les frais engagés pour des mesures de prévention de sinistres prises en raison de chute de neige ou de formation de glace.

8 Restrictions de l'étendue de l'assurance

Ne sont pas assurés

- 8.1 Les prétentions pour des dommages qui concernent la personne ou des choses d'une personne assurée ou d'une autre personne vivant en ménage commun avec elle.
- 8.2 Les prétentions fondées sur une responsabilité contractuelle excédant les prescriptions légales.
- 8.3 Les dommages dont le preneur d'assurance, ses représentants ou les personnes chargées de la direction ou de la surveillance du bâtiment ou des installations doivent s'attendre, avec un degré élevé de probabilité, qu'ils surviennent.
- 8.4 Les dommages à des choses prises ou reçues par une personne assurée pour être utilisées ou gardées ou qu'elle a prises en location, en leasing ou à ferme.
- 8.5 Les dommages à des choses par les effets prolongés d'intempéries, de température, d'humidité, de fumée, de poussière, de suie, de gaz, de vapeur et de vibrations.
- 8.6 Les dommages économiques purs qui ne sont imputables ni à un dommage corporel assuré ni à un dégât matériel assuré.
- 8.7 Les dommages qui sont couverts par une autre police responsabilité civile; dans ces cas-là, cette assurance se limite à la part de l'indemnisation qui excède la somme d'assurance de l'autre assurance.
- 8.8 Les dommages en lien avec la perpétration intentionnelle de crimes ou de délits, ainsi qu'avec la violation intentionnelle de prescriptions légales ou officielles.
- 8.9 Les prétentions en rapport avec les dommages nucléaires au sens de la législation suisse sur la responsabilité civile dans le domaine de l'énergie nucléaire.
- 8.10 Les dommages dus au rayonnement ionisant, aux champs électromagnétiques et aux interférences électromagnétiques.
- 8.11 Les dommages dus aux moisissures, à l'amiante ou à l'urée-formaldéhyde.

9 Validité temporelle

- 9.1 L'assurance couvre les sinistres causés pendant la durée de l'assurance.

Ne sont pas assurés

- 9.2 En cas d'offre (par *emmental assurance*): Les sinistres qui sont déjà causés au moment de la conclusion du contrat.
- 9.3 En cas de proposition (par le preneur d'assurance): Les sinistres qui sont déjà causés au moment de la proposition.

10 Prestations d'*emmental assurance*

10.1 Les prestations consistent en l'indemnisation des prétentions justifiées ou en la contestation de réclamations injustifiées. Elles s'entendent à l'inclusion des intérêts, des frais de réduction du dommage, d'expertise, d'avocats, de conciliation, de justice, d'arbitrage, de médiation et des dépens alloués à la partie adverse ainsi que des frais de prévention de dommages assurés, et sont limitées à la somme d'assurance fixée dans la police au moment du cas de sinistre.

11 Sinistre

11.1 *emmental assurance* prend en charge le traitement d'un cas de sinistre si les prétentions excèdent la franchise. Elle défend la personne assurée et est en droit de verser directement à la personne lésée l'indemnité, sans déduire la franchise éventuelle.

11.2 Sans l'assentiment préalable d'*emmental assurance*, la personne assurée n'est pas autorisée à reconnaître des réclamations en dommages-intérêts ni à transiger ou à céder à la personne lésée ou à des tiers des prétentions découlant de la présente assurance avant d'être définitivement établies.

11.3 En cas de procédure civile, elle doit donner la procuration requise à l'avocat désigné par *emmental assurance*. Les dépens de la procédure alloués à la personne assurée reviennent à *emmental assurance* jusqu'à concurrence de ses prestations.

11.4 Pour la personne assurée, le traitement d'un cas de sinistre par *emmental assurance* ou une décision de justice rendue à son encontre est définitif. Elle doit rembourser à *emmental assurance* la franchise convenue en renonçant à toute objection.

11.5 Tous les dommages ayant pour origine une même cause sont considérés comme un seul cas de sinistre, sans égard au nombre de lésés ou d'ayants droit.

11.6 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.

12 Franchise

12.1 La franchise est de CHF 200.- par événement, dans la mesure où la police ne prévoit pas d'autre franchise.