

Assurance de choses des bâtiments

Conditions pour l'assurance de choses des bâtiments (CGA Bâtiments 2025)

1 Choses, frais et gains assurés

Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police:

1.1 Bâtiments, jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue dans la police pour chaque bâtiment

1.1.1 Les bâtiments désignés dans la police et comprenant tous les éléments qui y sont fixés, tels que conduites d'eau, de gaz et d'électricité, appareils (automatiques ou non), installations techniques, installations sanitaires, vitrages et similaires.

1.1.2 Pour la délimitation entre bâtiment et biens meubles, sont déterminantes les «Règles pour l'assurance des bâtiments» dans les cantons où cette assurance relève du secteur privé, et les dispositions cantonales correspondantes dans les cantons possédant un établissement cantonal d'assurance des bâtiments contre l'incendie.

Ne sont pas assurées

1.1.3 Les choses qui sont ou doivent être assurées auprès d'un établissement cantonal d'assurance.

1.2 Frais à la suite d'un événement assuré par la présente police, jusqu'à concurrence de 20% de la somme d'assurance du bâtiment considéré, mais d'au moins CHF 200'000.- par événement

1.2.1 Les frais de déblaiement des restes de choses assurées et de leur transport jusqu'à l'emplacement approprié le plus proche où ils pourront être déposés, ainsi que les frais de dépôt, d'élimination, de décontamination et de destruction de ces mêmes restes, analyses toxicologiques de déchets spéciaux comprises.

1.2.2 Les frais d'intervention des pompiers ou de la police qui ne sont pas à la charge des pouvoirs publics.

1.2.3 Les frais de déplacement et de protection, c'est-à-dire les dépenses engendrées par le fait que d'autres choses doivent être déplacées, modifiées ou protégées afin de permettre la réparation, le remplacement ou le déblaiement de choses assurées par le présent contrat. Par frais de déplacement et de protection, on entend en particulier les dépenses pour le démontage ou le remontage de machines, pour la percée, la démolition ou la reconstruction de parties de bâtiments, l'agrandissement d'ouvertures ou le déplacement de biens meubles.

1.2.4 Le renchérissement ultérieur, c'est-à-dire la différence entre la valeur de remplacement le jour du sinistre et les frais effectifs de remplacement. Sont indemnisés les frais supplémentaires réellement engagés dans les deux ans suivant la survenance du sinistre.

1.2.5 Les frais pour des mesures provisoires de sécurité (par ex. portes, serrures et vitrages de fortune, organisation d'un gardiennage ou de mesures touchant la circulation etc.), lorsque ces mesures servent exclusivement à la protection du bâtiment assuré.

1.2.6 Les frais de changement, remplacement, restauration, reprogrammation ou programmation nouvelle de clés et de serrures, de badges et de cartes à prépaiement (cash-cards) et similaires qui font partie du bâtiment assuré ou d'appareils qui y sont fixés à demeure.

1.2.7 Les frais supplémentaires que le preneur d'assurance doit assumer en prenant un logement à l'extérieur, quand il ne peut plus utiliser celui qu'il occupe lui-même à titre privé dans le bâtiment assuré. Cette couverture est valable exclusivement en tant que complément à l'assurance ménage souscrite par le preneur d'assurance auprès d'*emmental assurance*, après épuisement des prestations dues au titre de cette dernière.

Ne sont pas assurés

1.2.8 Les frais d'évacuation de l'eau et de la terre (flore et faune comprises), même lorsque celles-ci sont mélangées à des choses assurées ou recouvertes par elles. Cette exclusion ne s'applique que si le preneur d'assurance n'a pas inclus dans la police les dommages subis par les alentours du bâtiment assuré.

1.3 Frais de dégagement de conduites, jusqu'à CHF 5'000.- par sinistre

1.3.1 Les frais pour dégager localement, refermer et recouvrir les conduites d'eau et de gaz, les puits canadiens, les sondes géothermiques et les accumulateurs de chaleur endommagés, même s'ils se trouvent à l'extérieur du bâtiment pour autant qu'ils ne servent qu'au bâtiment assuré. Sont également assurés les frais entraînés par la recherche, la localisation et la réparation des conduites endommagées.

1.3.2 Si ces conduites servent également à d'autres bâtiments que ceux assurés par la présente police, l'indemnité sera versée au prorata en fonction du nombre des bâtiments touchés.

1.3.3 Quand pour un bâtiment affecté en partie à l'habitation et en partie à l'exploitation, la variante «partie habitation» a été choisie, les prestations selon l'art. 1.3 ne sont assurées que pour les conduites qui servent exclusivement à la partie logement. Si une conduite est utilisée par les deux parties, seule la moitié de l'indemnité sera versée.

1.3.4 Si la couverture complémentaire ConduitePlus est incluse dans la police, la couverture d'assurance est accordée jusqu'à concurrence de la somme assurée convenue dans la police par bâtiment.

Ne sont pas assurés

1.3.5 Le remplacement ou l'assainissement de sections entières de conduites à la suite de leur vieillissement, d'une injonction des autorités ou d'autres mesures similaires.

1.3.6 Les frais entraînés pour la recherche, la localisation, le dégagement et la réparation des fuites de l'enveloppe du bâtiment (en particulier en présence de fuites sur le toit ou d'une étanchéité défectueuse).

1.3.7 Les frais de dégagement de conduites consécutifs à un incendie ou à un événement naturel.

1.4 Revenu locatif, jusqu'à concurrence de la somme d'assurance indiquée dans la police

1.4.1 La perte de revenu locatif provoquée par l'impossibilité d'utiliser pendant deux ans au plus des locaux situés dans les bâtiments assurés est précisée comme suit:

1.4.2 La perte consécutive à un incendie ou aux événements naturels selon les présentes conditions n'est couverte qu'en vertu d'une convention spéciale jusqu'à concurrence de la somme d'assurance indiquée dans la police.

1.4.3 La perte consécutive à un dégât des eaux selon les présentes conditions est couverte, sans convention spéciale, ni supplément, jusqu'à 20% de la somme d'assurance convenue pour le bâtiment considéré.

1.5 Alentours, jusqu'à concurrence de la somme d'assurance indiquée dans la police

1.5.1 Les frais pour la remise en état des aménagements extérieurs situés aux alentours du bâtiment assuré après un sinistre dû à un incendie ou aux événements naturels selon les présentes conditions. Relèvent également de la remise en état le déblaiement de la boue et des déblais, la reconstitution de la couche d'humus et la replantation (jeunes plants).

1.5.2 Sont considérés comme alentours du bâtiment assuré, la parcelle enregistrée au registre foncier, y compris les éléments de construction comme les piscines, les installations porte-vélos, les boîtes aux lettres, les plantations, les revêtements de sol, les aires de jeux, les clôtures de jardin, les biotopes et similaires. Sont également assurées les conduites d'alimentation en eau et en énergie situées à l'extérieur du bâtiment assuré qui ne font pas partie du bâtiment lui-même mais néanmoins du bien-fonds.

Ne sont pas assurés

1.5.3 Les dommages causés exclusivement aux fleurs, plantes, arbres, produits récoltés ou à récolter (fruits, baies, légumes, céréales et assimilés) ainsi qu'aux produits exploités à des fins commerciales ou professionnelles.

1.5.4 Les surfaces arables et les cultures, forêts comprises, cultivées ou utilisées à des fins professionnelles.

1.6 Choses particulières, jusqu'à concurrence de la somme d'assurance indiquée dans la police

1.6.1 Les outils, appareils, consommables, combustibles, mazout, pellets de bois, effets, ustensiles servant à l'entretien et au nettoyage et similaires, qui sont nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du bâtiment assuré.

1.6.2 Les éléments constitutifs du bâtiment qui ne sont pas encore intégrés dans celui-ci ou sont provisoirement démontés.

1.6.3 Les appareils automatiques situés dans les parties communes fonctionnant à l'aide de pièces de monnaies et de cartes, y compris le numéraire et les avoirs sur cartes et badges rechargeables qui y sont contenus.

Ne sont pas assurés

1.6.4 Les choses qui sont ou doivent être assurées auprès d'un établissement cantonal d'assurance.

2 Risques et dommages assurés

Sont assurés, pour autant que mentionnés dans la police:

2.1 Incendie et événements naturels

2.1.1 Incendie

Incendie, fumée (effet soudain et accidentel), foudre, explosion et implosion, roussissement, feu utilitaire et chaleur produite artificiellement.

2.1.2 Événements naturels

Effets directs de hautes eaux, inondations, tempêtes (vent d'au moins 75 km/h, qui renverse les arbres ou découvre les maisons dans le voisinage des choses assurées), grêle, avalanches, pression de la neige, éboulements de rochers, chutes de pierres et glissements de terrain.

2.1.3 Aéronefs

La chute ou l'atterrissage forcé d'aéronefs ou de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent.

2.1.4 Glissement de neige des toits

2.1.5 Disparition d'objets consécutive aux événements cités aux articles 2.1.1 – 2.1.4.

Ne sont pas assurés

2.1.6 Les dommages résultant de l'action normale ou graduelle de la fumée (par ex. cheminées fissurées).

2.1.7 Les dommages causés à des machines, appareils, lignes et conduites électriques sous tension et dus à l'effet de l'énergie électrique elle-même, à une surtension ou à l'échauffement provoqué par une surcharge.

2.1.8 Les dommages causés à des dispositifs de protection électriques (par ex. fusibles) et résultant de leur fonctionnement normal.

2.1.9 Les dommages causés par la pression de la neige et qui ne concernent que des tuiles ou autres matériaux de couverture du toit, des cheminées, des chéneaux ou des tuyaux d'écoulement.

2.1.10 Les dommages causés par un affaissement de terrain, le mauvais état du sol de fondation, une construction défectueuse, le manque d'entretien du bâtiment, l'omission de mesures de prévention, les mouvements de terrain artificiels ainsi que la crue et le débordement de cours ou de nappes d'eau dont on sait par expérience qu'ils se répètent à intervalles plus ou moins longs.

2.1.11 Les dommages dus aux nappes phréatiques et au reflux des eaux de canalisation et ce sans égard à leurs causes.

2.1.12 Les dommages pour lesquels des fabricants, fournisseurs, artisans, architectes ou d'autres parties peuvent être rendus responsables sur la base de dispositions de garantie, de normes SIA, de dispositions en matière de responsabilité civile ou d'autres prescriptions légales.

2.1.13 Les dommages à la charge d'un autre assureur de choses ou de responsabilité civile.

2.2 Vol

Les dommages suivants qui peuvent être prouvés par des traces, des témoins ou d'une autre manière probante en raison des circonstances:

2.2.1 Vol avec effraction

Le vol commis par des personnes qui s'introduisent par effraction dans un bâtiment ou un de ses locaux, ou y fracturent un meuble ou tout autre contenant. Sont également assurées les détériorations causées à l'occasion d'un vol avec effraction ou de sa tentative. Est assimilé au vol avec effraction le vol commis au moyen des véritables clés ou codes, dans la mesure où l'auteur se les est procurés à la suite d'un vol avec effraction ou d'un détournement.

2.2.2 Détournement

Le vol commis sous la menace ou l'usage de la violence à l'encontre du preneur d'assurance, des membres de son personnel et des membres de sa famille faisant ménage commun avec lui, de même que tout vol commis à la faveur d'une incapacité de résister consécutive à un décès, un évanouissement ou un accident.

2.2.3 Vol simple au site assuré

Un vol qui ne constitue ni un vol avec effraction, ni un détournement.

Ne sont pas assurés

2.2.4 Les choses perdues ou égarées.

2.2.5 Les dommages consécutifs à un incendie ou à un événement naturel.

2.3 Dégâts des eaux

Les dégâts provoqués à l'intérieur du bâtiment (dans la variante «partie d'habitation», exclusivement à l'intérieur de la partie habitée) par:

2.3.1 Eau s'écoulant de canalisations

L'écoulement d'eau provenant des conduites qui ne servent qu'au bâtiment assuré ou à une construction se trouvant sur la même parcelle que celui-ci ou l'écoulement d'eau provenant de dispositifs et d'appareils raccordés à ces conduites.

2.3.2 Eau s'infiltrant par le toit

Les eaux de pluie, de la fonte de neige ou de glace pénétrant à l'intérieur même du bâtiment par les tuyaux d'écoulement extérieurs, par les chéneaux ou par le toit lui-même.

2.3.3 Refoulement des eaux usées

Le refoulement des eaux dans la partie des canalisations d'évacuation des eaux usées servant uniquement au bâtiment assuré.

2.3.4 Eaux souterraines

Le surgissement d'eaux souterraines, hautes eaux et inondation pour autant que l'eau ne pénètre dans le bâtiment qu'en remontant par le sol.

2.3.5 Eau de ruissellement

L'eau de ruissellement qui pénètre de manière soudaine et imprévue à l'intérieur du bâtiment à la suite de précipitations exceptionnelles.

2.3.6 Fuel (mazout)

Le fuel qui s'est écoulé des installations de chauffage ou de citernes.

2.3.7 Autres liquides

Les dommages causés par des liquides qui se sont écoulés hors d'échangeurs thermiques et/ou de pompes à chaleur en circuit fermé destinés à collecter la chaleur ambiante de toute origine (installations de production alternative de chaleur).

2.3.8 Lits à eau, aquariums et fontaines décoratives

L'eau qui s'est écoulée d'un lit à eau, d'un aquarium ou d'une fontaine d'ornement non étanche.

2.3.9 Gel

Les frais de dégel et de réparation de conduites d'eau ou de liquides endommagées par le gel et des appareils qui y sont raccordés, ainsi que des installations de production d'énergie alternative situées à l'intérieur des bâtiments assurés et des conduites situées dans le sol à l'extérieur, dans la mesure où elles ne desservent que les bâtiments assurés.

Ne sont pas assurés

2.3.10 Les dommages aux façades (murs extérieurs, isolation comprise), à la toiture (structure portante, couverture et isolation), le dégel et la réparation de chéneaux et de tuyaux d'écoulement extérieurs, les frais d'évacuation de la neige et de la glace.

2.3.11 Les dommages aux installations frigorifiques causés par le gel produit artificiellement ainsi que les dommages aux installations frigorifiques, aux échangeurs thermiques et/ou aux systèmes de pompes à chaleur en circuit fermé, par suite du mélange d'eau avec d'autres liquides ou gaz à l'intérieur de ces systèmes.

2.3.12 Les dommages aux appareils et aux installations mêmes, lorsqu'une conduite (d'eau ou d'autre liquide) a sauté à l'intérieur de ceux-ci.

2.3.13 Les équipements sanitaires d'un certain âge encore intacts et qui sont remplacés dans le cadre de travaux de rénovation.

2.3.14 Les dommages dus au manque d'eau.

2.3.15 Les dommages causés par les eaux de pluie, de la fonte des neiges ou des glaces qui ont pénétré à l'intérieur du bâtiment par des lucarnes ou des fenêtres de toit ouvertes ou par des ouvertures pratiquées dans le toit, que ce soit lors de constructions nouvelles, de travaux de rénovation ou d'autres travaux réalisés dans le bâtiment.

- 2.3.16 Les dommages causés par les eaux souterraines ou de ruissellement qui ne résultent pas d'une élévation soudaine de leur niveau (par ex. remplissage de la fouille servant à la construction).
- 2.3.17 Les dommages provoqués par la pénétration progressive d'eaux de ruissellement (pression géostatique permanente) ou imputables à une construction défectueuse (par ex. absence de drain ou étanchéité défectueuse).
- 2.3.18 Les dommages causés par des affaissements de terrain ou le mauvais état du sol de fondation.
- 2.3.19 Les dommages découlant d'une construction défectueuse ainsi que ceux résultant de l'omission de mesures de prévention.
- 2.3.20 Les dommages résultant de l'entretien insuffisant du bâtiment, par exemple non-renouvellement de joints et de l'étanchéité.
- 2.3.21 Le nettoyage et le débouchage de tuyaux.
- 2.3.22 Les frais de réparation de l'objet ayant causé le dommage (à l'exception des réparations de conduites selon l'art. 1.3.1 et des dégâts causés par le gel selon l'art. 2.3.9).
- 2.3.23 Les dommages causés lors du remplissage et de la vidange ainsi que lors de travaux de révision sur des installations de chauffage et les cuves à mazout.
- 2.3.24 Les dommages causés par le refoulement des eaux usées de canalisations relevant de la responsabilité du propriétaire de ces canalisations.
- 2.3.25 Les dommages pour lesquels des fabricants, fournisseurs, artisans, architectes ou d'autres parties peuvent être rendus responsables sur la base de dispositions de garantie, de normes SIA, de dispositions en matière de responsabilité civile ou d'autres prescriptions légales.
- 2.3.26 Les dommages à la charge d'un autre assureur de choses ou de responsabilité civile.
- 2.3.27 Les dommages consécutifs à un incendie ou à un événement naturel.

2.4 Bris de glaces

Sont assurés:

2.4.1 Vitrages

Les bris des objets mentionnés ci-dessous de manière exhaustive:

- Les vitrages qui sont fixés à demeure dans les bâtiments mentionnés dans la police, y compris en plexiglas ou en matières synthétiques analogues, si ces matériaux sont utilisés en lieu et place du verre.
- Les lavabos, les éviers, les cuvettes de WC (y compris les réservoirs de chasse d'eau), les bidets, les urinoirs et leurs cloisons de séparation, les bacs de douche et les baignoires (y compris les éclats de revêtements en émail).
- Les plaques de cuisson en vitrocéramique.
- Les revêtements de cuisine et de salle de bains en pierre naturelle ou artificielle.

- Les plans de travail en pierre naturelle ou artificielle.
- Les enseignes et les caissons lumineux.
- Les verres de panneaux solaires et les verres de systèmes de chauffage à infrarouge.

2.4.2 Ornaments et peintures

Verres portant des inscriptions, peints, couverts de films et de vernis, ayant subi des traitements à l'acide ou un sablage. Ces dégâts sont couverts uniquement si le verre servant de support a lui-même été brisé.

2.4.3 Dommages indirects et/ou complémentaires

Les dommages indirects et/ou complémentaires (par ex. élément chauffant non endommagé de plaques de cuisson en vitrocéramique) jusqu'à concurrence de CHF 1'000.-.

2.4.4 Éclats de verre

Les dommages causés aux éléments de construction par des éclats de verre lors d'un bris de glace assuré.

2.4.5 Troubles intérieurs

En dérogation à toute disposition divergente, les dommages de bris de glace causés lors de troubles intérieurs sont également assurés.

Ne sont pas assurés

- 2.4.6 Les dommages à des verres creux et à des installations d'éclairage de toutes sortes, aux ampoules électriques, aux tubes lumineux et néons ainsi qu'aux écrans et moniteurs.
- 2.4.7 Les dommages aux vitrages ou à leurs encadrements occasionnés lors de leur déplacement ou d'autres types de travaux; les dommages survenus avant ou pendant que les vitrages sont vissés, posés ou mis en place.
- 2.4.8 Les dommages causés à des surfaces, au polissage ou à la peinture par des rayures ou des éclats de soudure.
- 2.4.9 Les dommages consécutifs à un incendie ou à un événement naturel.

2.5 EauPlus

En complément à l'assurance dégâts des eaux d'un des bâtiments de cette police, sont assurés les dommages et/ou prestations énumérés ci-après, jusqu'à concurrence de 20% de la somme d'assurance du bâtiment concerné, mais au maximum de CHF 100'000.- par sinistre.

2.5.1 Eau pénétrant par les ouvertures du bâtiment

Les dommages causés à l'intérieur des bâtiments assurés dus à l'infiltration d'eau par des fenêtres, portes, portes de balcon etc. correctement fermées. Sont toutefois exclus de la couverture les dommages subis par les fenêtres et les portes elles-mêmes.

2.5.2 Eau pénétrant par infiltration

Les dommages causés à l'intérieur des bâtiments assurés dus à l'infiltration d'eau par des conduites, câbles etc.

2.5.3 Eau de condensation et de dégel

Les dommages causés à l'intérieur des bâtiments assurés par l'écoulement d'eau de condensation et de dégel provenant d'armoires et de bahuts frigorifiques et de congélation, de tuyaux d'aération ou d'installations de climatisation.

2.5.4 Dommages non couverts

Les dommages causés à l'intérieur des bâtiments assurés par de hautes eaux ou des inondations qui ne sont pas reconnus comme étant assurés par les assurances incendie des bâtiments privées ou cantonales. L'indemnisation se fait à la valeur actuelle.

2.5.5 Perte de liquide

Les frais liés aux pertes de liquide consécutives à une rupture d'une conduite assurée par la présente police, quand ces frais sont à la charge du propriétaire du bâtiment.

2.5.6 Conduites provisoires

Les frais pour les conduites provisoires rendues nécessaires par une rupture de conduite assurée par la présente police.

2.5.7 Dommages aux alentours

Les frais de restauration des alentours du bâtiment au sens de l'art. 1.5 qui sont dus à des dégâts d'eau aux bâtiments assurés par la présente police.

2.5.8 Honoraires

Les honoraires d'architectes/d'experts qualifiés, engagés pour la réparation de dommages causés par de hautes eaux/des inondations et des dégâts d'eau aux bâtiments assurés, pour autant que ces honoraires ne doivent pas être pris en charge par des assurances incendie des bâtiments privées ou cantonales.

Ne sont pas assurés

2.5.9 Les dommages imputables à un manque d'entretien du bâtiment ou à une construction défectueuse.

2.5.10 Les dommages pour lesquels des fabricants, fournisseurs, artisans, architectes ou d'autres parties peuvent être rendus responsables sur la base de dispositions de garantie, de normes SIA, de dispositions en matière de responsabilité civile ou d'autres prescriptions légales.

2.5.11 Les dommages que l'assureur cantonal des bâtiments a indemnisés de manière réduite voire a refusé d'indemniser en invoquant la faute grave, le fait intentionnel ou prémédité ou le non-paiement de la prime.

2.6 FixPlus

2.6.1 Sont assurés les dommages causés pendant la durée contractuelle aux bâtiments couverts par la présente police d'assurance. Sont également couvertes les installations techniques fixées à demeure au bâtiment qui ne sont pas considérées comme faisant partie intégrante du bâtiment conformément aux exclusions en vigueur et qui servent à l'utilisation du bâtiment. La couverture porte également sur les éléments de construction à l'extérieur du bâtiment comme les piscines, les installations porte-vélos, les boîtes aux lettres, les aires de jeux, les clôtures de jardin, les biotopes et similaires.

2.6.2 Sont considérées comme des dommages, les détériorations et destructions qui surviennent de manière extraordinaire, soudaine et imprévue.

2.6.3 En dérogation à toute disposition divergente, FixPlus couvre également les dommages causés lors de troubles intérieurs.

2.6.4 La couverture d'assurance se compose de la somme d'assurance indiquée dans la police et est versée une seule fois par sinistre.

Ne sont pas assurés

2.6.5 Les installations d'énergie solaire (photovoltaïque, thermique et similaires).

2.6.6 Les sculptures, objets d'art et similaires.

2.6.7 Les pannes techniques ne reposant pas sur une atteinte à la substance (dommage visible) de la chose assurée.

2.6.8 Les dommages couverts par un contrat de maintenance ou une garantie.

2.6.9 Les dommages (même ceux survenant de façon soudaine et imprévue) qui sont la conséquence directe d'effets durables et prévisibles d'ordre mécanique, thermique, chimique ou électrique, tels que vieillissement, vétusté, usure, abrasion, frottement, calaminage, cavitation, corrosion et pourrissement.

2.6.10 Les dommages résultant d'un manque d'entretien ou d'une construction défectueuse.

2.6.11 Les dommages résultant d'intempéries normales et prévisibles en raison de la saison et des conditions locales.

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

2.6.13 Les dommages pour lesquels des fabricants, fournisseurs, artisans, architectes ou d'autres parties peuvent être rendus responsables sur la base de dispositions de garantie, de normes SIA, de dispositions en matière de responsabilité civile ou d'autres prescriptions légales.

2.6.14 Les choses qui sont assurées ou doivent être assurées auprès d'un établissement cantonal d'assurances.

2.6.15 Les dommages couverts ou qui peuvent l'être par l'assurance de base ou les assurances complémentaires mentionnées dans les présentes Conditions générales d'assurance.

3 Validité géographique

3.1 La couverture est octroyée au lieu d'assurance mentionné dans la police.

4 Calcul de l'indemnité

4.1 Valeurs

4.1.1 L'assurance est conclue à la valeur à neuf, pour autant que la valeur actuelle ne soit pas expressément convenue dans la police.

4.1.2 Par valeur à neuf du bâtiment, on entend les frais de construction normaux en vigueur localement au moment du sinistre. S'agissant des biens meubles (appareils électromatériaux), on entend par valeur à neuf le prix d'acquisition d'une chose neuve de même valeur au moment du sinistre.

4.1.3 Par valeur actuelle, on entend la valeur à neuf au moment du sinistre diminuée de la dépréciation intervenue depuis la construction du bâtiment ou la fabrication de choses en raison du vieillissement, de l'utilisation, de l'usure et d'autres causes semblables.

4.1.4 La valeur sentimentale des choses assurées n'est pas prise en considération, à moins que cela n'ait été expressément convenu dans la police.

4.2 Indemnisation

4.2.1 En cas de dommage total, l'indemnité est calculée – en fonction de ce qui a été convenu – à la valeur à neuf selon l'art. 4.1.2 ou à la valeur actuelle selon l'art. 4.1.3. Les valeurs résiduelles et les dommages préexistants sont déduits de l'indemnité. Les restrictions imposées par les autorités à la reconstruction n'exercent aucune influence.

4.2.2 Si le bâtiment ou des pans du bâtiment ne sont pas reconstruits dans les deux ans au même endroit, dans les mêmes proportions et pour le même usage, l'indemnité ne saurait excéder la valeur vénale.

4.2.3 Pour les objets voués à la démolition, l'indemnité se limite à la valeur de démolition.

4.2.4 En cas de dommages partiels, l'indemnité correspond aux frais de réparation. Il y a dommage partiel, quand les frais de réparation estimés (démantèlement compris) sont inférieurs à la valeur à neuf ou à la valeur actuelle (en fonction de ce qui a été convenu).

4.2.5 Les dommages qui ne peuvent pas être réparés ou dont les frais de réparation sont manifestement disproportionnés par rapport à l'endommagement en lui-même donnent lieu au versement d'une indemnité de moins-value appropriée. Dans le cadre de l'assurance obligatoire des dommages naturels, les directives du Pool pour la couverture des dommages causés par les forces de la nature s'appliquent dans ce contexte.

4.3 Frais en vue de restreindre le dommage

4.3.1 Les frais en vue de restreindre le dommage sont également remboursés. Si, ajoutés à l'indemnité, ces frais excèdent la somme d'assurance, ils ne sont remboursés que s'ils n'ont manifestement pas été inopportuns.

4.4 Indemnité maximale

4.4.1 L'indemnité est limitée aux sommes d'assurance indiquées dans la police ou les Conditions générales d'assurance (à l'exception des frais en vue de restreindre le dommage), en tenant compte toutefois de l'adaptation automatique de ces sommes, fixée par convention spéciale.

4.5 Prise en compte de prestations fournies par une autre assurance

4.5.1 Les dommages qui ont déjà été indemnisés par une autre assurance choses seront déduits de l'indemnité versée.

5 Franchises

L'ayant droit supporte, par sinistre, les franchises suivantes, sous réserve de la convention d'un montant supérieur dans la police.

5.1 Événements naturels

5.1.1 10% de l'indemnité, mais CHF 1'000.- au minimum et CHF 10'000.- au maximum pour les bâtiments servant exclusivement à l'habitation ou à l'agriculture.

5.1.2 10% de l'indemnité, mais CHF 2'500.- au minimum et CHF 50'000.- au maximum pour tous les autres bâtiments.

5.2 Vol

5.2.1 CHF 200.-.

5.3 FixPlus

5.3.1 CHF 200.-.

5.4 Application

5.4.1 La franchise mentionnée dans la police est portée en déduction du montant du dommage. Exception: lorsque le dommage est à la charge de l'assurance obligatoire en cas de dommages naturels, la franchise est déduite de l'indemnité calculée.

5.4.2 Si, lors d'un sinistre, plusieurs postes ou bâtiments mentionnés dans la police sont touchés par le même événement et si la police prévoit des franchises différentes pour ces postes ou ces bâtiments, c'est la franchise la plus élevée qui s'applique; elle est décomptée une seule fois pour tous les postes concernés. En cas d'événements naturels, la franchise est décomptée par événement une fois au titre des biens meubles et une fois au titre des bâtiments.

6 Dispositions particulières

6.1 Devoir de diligence et obligations

6.1.1 Le preneur d'assurance est tenu de maintenir à ses frais, en bon état, tout particulièrement les conduites d'eau, les installations et appareils qui y sont raccordés, de dégager les canalisations obstruées ainsi que de prendre les mesures adéquates contre le gel de l'eau.

6.1.2 Aussi longtemps que le bâtiment ou l'appartement est inhabité, même temporairement, les conduites d'eau et autres installations et appareils qui leur sont raccordés doivent être vidangés, à moins que l'installation de chauffage ne soit maintenue en état de fonctionnement et contrôlée de façon appropriée.

6.1.3 Le non-respect de cette obligation peut entraîner une réduction des prestations versées en cas de sinistre.