

Assurance de bâtiments

Conditions générales d'assurance (CGA)
Edition 04.2019

Sommaire

I	Dispositions générales	2	II	L'assurance de bâtiments	3
1	Introduction	2	18	Choses assurées	3
2	Etendue de l'assurance de bâtiments	2	19	Risques et dommages assurés	4
3	Début, durée et expiration de l'assurance	2	20	Prestations assurées et coûts	5
4	Teneur du contrat, exigences formelles	2	21	Assurances complémentaires	6
5	Obligation de déclaration	2	22	Exclusions générales	7
6	Modification de l'assurance	2	23	Champ d'application territorial	7
7	Obligation d'information et devoirs	2	24	Sous-assurance et assurance à la valeur intégrale	7
8	Obligations en cas de sinistre	2	25	Franchise	7
9	Résiliation en cas de sinistre	3	26	Evaluation du dommage	7
10	Autres motifs de résiliation	3	27	Echéance de la prestation	8
11	Paiement des primes et remboursement	3			
12	Modification du tarif des primes et de la franchise	3			
13	Prescription	3			
14	Cession des droits aux prestations	3			
15	Prétentions à l'égard de tiers	3			
16	Droit applicable	3			
17	Lieu d'exécution et for	3			

I Dispositions générales

1 Introduction

La forme masculine utilisée dans le texte suivant est valable par analogie pour les personnes de sexe féminin.

2 Etendue de l'assurance de bâtiments

La CSS Assurance SA (ci-après «CSS») couvre les dommages causés aux bâtiments par un incendie, des événements naturels, des tremblements de terre et des éruptions volcaniques ainsi que des dégâts d'eau.

La présente assurance comprend d'une part l'«assurance obligatoire contre les dommages naturels» et d'autre part l'«assurance de bâtiments facultative». En cas de couverture tant par l'assurance obligatoire contre les dommages naturels que par l'assurance de bâtiments facultative, l'assurance obligatoire contre les dommages naturels prime. Pour autant que cela soit nécessaire sur le plan juridique, on distingue l'assurance obligatoire contre les dommages naturels, l'assurance incendie et l'assurance de bâtiments facultative dans la police d'assurance.

3 Début, durée et expiration de l'assurance

L'assurance débute à la date fixée dans la police. La durée contractuelle est au moins d'un an. Le contrat se prolonge d'un an s'il n'a pas été résilié au moins trois mois avant l'expiration ou avant la prochaine échéance principale/échéance de primes. La résiliation est faite en temps utile lorsqu'elle parvient à la CSS ou au preneur d'assurance au plus tard le dernier jour à partir duquel le délai de trois mois commence à courir.

Le preneur d'assurance et la CSS peuvent en outre résilier le contrat s'il existe un juste motif au sens de l'art. 35b LCA.

4 Teneur du contrat, exigences formelles

La teneur du contrat découle des présentes CGA, de la police et des dispositions légales. Si la forme écrite est requise conformément aux CGA, un autre moyen permettant d'établir une preuve par un texte suffit. Si aucune exigence quant à la forme d'une communication n'est formulée, la communication peut aussi se faire oralement.

5 Obligation de déclaration

Lors de la conclusion de l'assurance, le preneur d'assurance est tenu de communiquer correctement à la CSS les faits importants pour l'appréciation du risque, tels qu'ils lui sont connus ou doivent être connus pour l'évaluation du risque.

En cas de manquement à l'obligation de déclaration:

- a) La CSS peut résilier le contrat par écrit si le preneur d'assurance a, lors de la conclusion de l'assurance, communiqué des informations erronées ou dissimulé un risque important à la CSS. La résiliation est effective lorsqu'elle parvient au preneur d'assurance.
- b) La résiliation met fin à l'obligation pour la CSS d'allouer des prestations pour les sinistres déjà survenus pour autant que le risque important dissimulé ou communiqué de façon erronée ait influé sur la survenance ou l'étendue du sinistre. Si des prestations ont déjà été allouées pour cela, la CSS a droit au remboursement.
- c) Le droit de résiliation s'éteint quatre semaines après que la CSS a eu connaissance du manquement à l'obligation.

6 Modification de l'assurance

Le preneur d'assurance s'engage à communiquer à la CSS immédiatement et par écrit toute modification essentielle de la valeur du bâtiment. La CSS est autorisée à adapter les

primes et sommes assurées à la nouvelle situation lorsque, par exemple, un risque supplémentaire ou d'autres parties du bâtiment sont assurés. La CSS est autorisée à adapter les primes et sommes assurées à la nouvelle situation lorsque, par exemple, un risque supplémentaire ou d'autres parties du bâtiment sont assurés. En cas de changement des bases légales, par exemple dans l'assurance obligatoire contre les dommages naturels, la CSS peut également demander l'adaptation de l'assurance. La CSS communique la modification au preneur d'assurance au plus tard 30 jours avant son entrée en vigueur. Les modifications de la couverture légale qui sont imposées par une autorité fédérale ne donnent pas droit à une résiliation.

7 Obligation d'information et devoirs

a) Déclaration d'aggravation et de modification du risque

Pendant la durée de l'assurance, le preneur d'assurance est tenu de communiquer immédiatement à la CSS chaque modification d'un fait important pour l'appréciation du danger ou des risques qu'il connaît ou doit connaître et sur lequel il a été interrogé par écrit avant la conclusion de l'assurance.

La CSS est en droit d'adapter la prime à la nouvelle situation ou de résilier le contrat d'assurance dans les 14 jours suivant la réception de la communication du preneur d'assurance, moyennant un délai de 30 jours. Le même droit de résiliation appartient au preneur d'assurance si les parties ne peuvent s'entendre sur l'augmentation de prime.

b) Changement de propriétaire

Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat d'assurance passent au nouveau propriétaire.

Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire. Dans ce cas, le contrat prend fin avec effet rétroactif à la date du changement de propriétaire.

Si le nouveau propriétaire n'a eu connaissance de l'existence de l'assurance qu'à l'expiration de ce délai, il peut résilier l'assurance dans un délai de 30 jours à compter de la date où il en a appris l'existence, au plus tard 30 jours après le moment où est dû le paiement de la prime annuelle ou partielle suivant le changement de propriétaire. Le contrat prend fin lorsque la CSS accuse réception de la résiliation.

c) Communications à la CSS

Toutes les communications et déclarations doivent être adressées à la CSS. Toutes les communications de la CSS sont valablement notifiées à la dernière adresse (adresse postale, adresse e-mail) transmise par la personne assurée ou l'ayant droit.

8 Obligations en cas de sinistre

Lors de la survenance d'un événement assuré, le preneur d'assurance doit

- a) en informer immédiatement la CSS;
- b) fournir à la CSS tout renseignement au sujet de la cause, de l'ampleur et des circonstances du sinistre et lui permettre de mener toutes les investigations utiles à ce sujet;
- c) fournir les données nécessaires à la détermination du droit à l'indemnité et de l'étendue de l'obligation d'indemnité et, sur demande, établir une liste des objets concernés par le sinistre en indiquant leur valeur et en produisant les justificatifs originaux;
- d) veiller, pendant et après le sinistre, dans la mesure du possible, au maintien et au sauvetage des objets assu-

rés et à la minimisation du dommage en se conformant à cet égard aux instructions de la CSS;

- e) éviter les modifications des objets endommagés qui peuvent rendre plus difficile ou faire échouer la détermination de la cause ou de l'ampleur du sinistre, dans la mesure où elles ne servent pas à réduire le sinistre ou ne sont pas dans l'intérêt public.

9 Résiliation en cas de sinistre

- a) Après la survenance d'un cas de sinistre sujet à indemnisation, la CSS peut résilier le contrat par écrit au plus lors du paiement de l'indemnité, et le preneur d'assurance au plus tard 14 jours après avoir eu connaissance dudit paiement. La résiliation doit parvenir à la CSS dans ce délai.
- b) Si le preneur d'assurance résilie le contrat, la couverture d'assurance s'éteint lors de la réception de la résiliation par la CSS.
- c) Si la CSS résilie le contrat, la couverture d'assurance s'éteint 14 jours après la réception de la résiliation par le preneur d'assurance.

10 Autres motifs de résiliation

La CSS peut résilier ou se départir de l'assurance en cas de prétentions frauduleuses, de violation de l'interdiction de modifier la chose endommagée en cas de sinistre, d'événement assuré provoqué intentionnellement ou d'une assurance multiple. La résiliation est effective lorsqu'elle parvient au preneur d'assurance.

11 Paiement des primes et remboursement

- a) Les primes sont payables d'avance. Si le preneur d'assurance ne s'acquitte pas de ses primes dans un délai de 30 jours, il est sommé, par écrit, avec un rappel des conséquences de la demeure, d'en effectuer le paiement dans les 14 jours suivant l'envoi de la sommation. Si la sommation reste sans effet, l'obligation de la CSS de verser des prestations est suspendue à compter de l'expiration du délai précité jusqu'au paiement intégral des primes et des frais.
- b) Si le contrat est annulé avant l'expiration de l'année d'assurance, la CSS rembourse la prime payée pour la période d'assurance non courue.

Aucun remboursement n'intervient:

- c) si le preneur d'assurance résilie le contrat à la suite d'un sinistre et que le contrat était en vigueur depuis moins de douze mois;
- d) si le preneur d'assurance a manqué aux devoirs et obligations envers la CSS décrits aux chiffres 5, 6, 7 et 8 avec une intention frauduleuse;
- e) si la CSS alloue des prestations et que l'assurance devient sans objet du fait de la disparition du risque (dommage total).

12 Modification du tarif des primes et de la franchise

En cas de modification des primes ou de la réglementation de la franchise, la CSS est en droit d'adapter le contrat. A cet effet, elle doit communiquer les nouvelles dispositions contractuelles au preneur d'assurance au plus tard 30 jours avant l'expiration de l'année d'assurance. Le preneur d'assurance a dès lors le droit de résilier le contrat pour la fin de l'année d'assurance en cours. S'il use de ce droit, le contrat expire à la fin de l'année d'assurance en cours. Pour être valable, la résiliation doit parvenir à la CSS au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance. Le preneur d'assurance qui omet de résilier le contrat est réputé en accepter l'adaptation. Le preneur d'assurance prend acte du fait que le tarif des primes et la

réglementation de la franchise sont prescrits de façon uniforme dans l'assurance obligatoire contre les dommages naturels. Suite à une injonction émise par une autorité engendrant la modification de l'étendue de la couverture déterminée par la loi, le preneur d'assurance ne dispose d'aucun droit de résiliation.

13 Prescription

Les créances résultant du contrat d'assurance se prescrivent par cinq ans à dater du fait d'où naît l'obligation d'allouer des prestations. Le délai de prescription reste de deux ans pour les dettes du preneur d'assurance résultant de contrats conclus avant le 01.01.2022. La prescription et la péremption des demandes d'indemnités découlant de l'assurance perte de loyer selon le chiffre 21.2 entrent en vigueur 12 mois après l'échéance de la durée de garantie.

14 Cession des droits aux prestations

Le preneur d'assurance ne peut céder à des tiers des droits aux prestations envers la CSS qu'avec le consentement écrit de cette dernière.

15 Prétentions à l'égard de tiers

Dans la mesure où la CSS a alloué, au titre du présent contrat, des prestations pour lesquelles le preneur d'assurance pourrait faire valoir des prétentions à l'égard de tiers, le preneur d'assurance doit céder ses droits à la CSS jusqu'à concurrence des prestations allouées.

16 Droit applicable

Dans la mesure où les présentes conditions générales (CGA) n'y dérogent pas, c'est la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) qui est applicable pour le rapport contractuel entre la CSS et le preneur d'assurance. Les modifications s'inscrivant dans le cadre de la révision de la LCA du 19.06.2020 s'appliquent aussi aux contrats conclus avant le 01.01.2022. D'éventuels accords particuliers prévalent. Dans le cas de l'assurance obligatoire contre les dommages naturels, les dispositions spéciales de l'ordonnance sur la surveillance des institutions d'assurance privées (OS) s'appliquent en outre. Si, dans le domaine de l'assurance obligatoire contre les dommages naturels, un conflit survient entre une disposition des présentes CGA ou de la police, d'une part, et une disposition de l'OS, d'autre part, c'est la disposition de l'OS qui prime.

17 Lieu d'exécution et for

- a) Les obligations découlant des assurances doivent être satisfaites en Suisse et en devise suisse.
- b) En cas de litiges, une procédure peut être intentée contre la CSS au domicile suisse du preneur d'assurance ou au lieu du siège de la CSS.

II L'assurance de bâtiments

18 Choses assurées

La CSS accorde une protection d'assurance en Suisse pour

Bâtiments à usage privé:

Maisons individuelles ou à plusieurs familles (jusqu'à trois appartements), à usage privé et sans usage commercial, dans la mesure où elles sont mentionnées dans la police. L'un des appartements doit être habité par le preneur d'assurance lui-même.

Est considéré comme un bâtiment tout produit immobilier issu de l'activité de construction, y compris ses parties intégrantes, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit à titre d'installation permanente.

Délimitation entre le bâtiment et les parties du bâtiment:

- dans les cantons possédant un Etablissement cantonal d'assurance immobilière, les dispositions cantonales s'appliquent;
- dans les autres cantons, les règles générales pour l'assurance des bâtiments de l'Association Suisse d'Assurances prévalent.

L'inventaire du ménage et les autres biens meubles ne sont pas assurés.

Exclusions:

- Bâtiments ou parties du bâtiment qui sont assurés ou doivent être assurés auprès d'une assurance cantonale.
- Mobile homes et caravanes non immatriculées avec lieu de stationnement fixe.
- Objets en copropriété

19 Risques et dommages assurés

La CSS assure les risques décrits ci-après, pour autant que le preneur d'assurance le souhaite et que ces risques soient mentionnés dans la police:

a) Incendie

Dommages causés par le feu, la fumée, la foudre, les explosions, les implosions, le roussissement, les météorites ainsi que par la chute ou l'atterrissage forcé d'aéronefs et de véhicules spatiaux ou de parties qui s'en détachent.

Exclusions:

- Dommages causés par l'action normale ou graduelle de la fumée.
- Dommages causés à des appareils, cordons et câbles électriques sous tension par l'effet du courant électrique lui-même, par une surtension ou par l'échauffement consécutif à une surcharge.
- Dommages causés par des installations de protection électrique telles que des fusibles.

b) Evénements naturels et dommages naturels

L'assurance obligatoire contre les dommages naturels concerne les dommages causés par les hautes eaux, les inondations, la tempête (= vent d'au moins 75 km/h qui renverse des arbres ou découvre des bâtiments dans le voisinage des choses assurées), la grêle, les avalanches, la pression de la neige, les éboulements de rochers, les chutes de pierres et les glissements de terrain. Sont considérés comme dommages naturels la destruction, la détérioration et la disparition dues à un événement naturel.

Exclusion:

- Dommages causés par la pression de la neige et qui touchent seulement des tuiles ou autres matériaux de couverture, des cheminées, des chéneaux ou des tuyaux d'écoulement.

Ne sont pas non plus considérés comme des dommages naturels:

- Dommages causés par un affaissement de terrain, le mauvais état d'un terrain à bâtir, une construction défectueuse, l'entretien défectueux des bâtiments, l'omission de mesures de défense, les mouvements de terrain dus à des travaux, le glissement de la neige des toits, eaux souterraines 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.

- Dommages dus à l'eau de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques, au refoulement des eaux de canalisation et aux modifications de la structure de l'atome, sans égard à leur cause.
- Dommages d'exploitation avec lesquels il faut compter, au vu des expériences faites, tels que ceux qui surviennent lors de travaux de génie civil et en matière de bâtiments, lors de la construction de galeries et lors de l'extraction de pierres, de gravier, de sable ou d'argile.
- Dommages causés par des secousses ayant leur cause dans l'effondrement de vides créés artificiellement.
- Dommages causés par les secousses déclenchées par des phénomènes tectoniques dans la croûte terrestre (tremblements de terre) et les éruptions volcaniques (possibilité de conclure cette assurance complémentaire séparément).

c) Tremblements de terre et éruptions volcaniques

1. Sont assurées les détériorations imprévues et survenues de manière subite, les destructions ou la perte de choses assurées sur des bâtiments assurés en Suisse en raison de tremblements de terre ou d'éruptions volcaniques.
Les tremblements de terre sont des secousses de grande ampleur du sol, qui ont été déclenchées par la tectonique des plaques dans la croûte terrestre ou le manteau supérieur de la terre. Quand on ne sait pas s'il est possible de qualifier un événement naturel de tremblement de terre, l'évaluation du Service Sismologique Suisse (SED) est déterminante. Les éruptions volcaniques surviennent lorsque la chambre magmatique est mise sous pression, ce qui provoque la déchirure d'une faille en relation avec l'émission de jets de lave, de cendres et d'autres gaz et matériaux ainsi libérés. La protection d'assurance s'étend aussi aux tsunamis, autrement dit aux vagues générées par des mouvements brusques du fond marin, des raz-de-marée, des éruptions volcaniques ou un impact de météorites.
2. La couverture d'assurance est valable comme assurance complémentaire dans chaque canton dans lequel il existe déjà une assurance obligatoire pour les tremblements de terre ou les éruptions volcaniques et se limite dans ce cas à la partie non couverte par cette assurance obligatoire. Cela vaut aussi par analogie en cas d'introduction de prestations légales en cas de tremblements de terre ou d'éruptions volcaniques, par exemple dans le cadre d'un pool pour les tremblements de terre.
3. Les dommages consécutifs à des pillages, un incendie ou des dégâts d'eau (énumération exhaustive) qui sont causés de manière directe ou indirecte par des tremblements de terre, des éruptions volcaniques ou des tsunamis sont également assurés.
4. Tous les dommages qui surviennent dans les 168 heures qui suivent la première secousse ou éruption dévastatrice et sont dus à la même cause constituent le même sinistre. Seuls les sinistres ayant débuté pendant la durée du contrat sont assurés.

Exclusions:

- Dommages causés par des tremblements de terre qui sont dus à un comportement humain, p. ex. géothermie.

- Dommages causés par des secousses ayant leur cause dans l'effondrement de vides créés artificiellement. Dans le doute, la décision appartient au Service Sismologie Suisse.
- Dommages survenus à cause de l'eau des lacs artificiels (de retenue), indépendamment de la cause.
- Dommages survenant lors de modifications de la structure de l'atome indépendamment de leur cause

d) Eau

Dommages causés par les événements décrits ci-après:

1. Conduites d'eau, installations et appareils

Dommages au bâtiment causés par l'écoulement

- 1.1 d'eau provenant des conduites d'eau ainsi que des installations et appareils y étant raccordés lorsqu'elles ne desservent que le bâtiment assuré;
- 1.2 de liquides provenant d'installations de chauffage, de citernes ainsi que d'échangeurs thermiques et de pompes à chaleur en circuit fermé qui desservent uniquement le bâtiment assuré.

Exclusions:

- Dommages causés lors du remplissage, de la vidange ou de la révision des contenants et des conduites.
- Dommages causés aux échangeurs thermiques ou aux pompes à chaleur en circuit fermé en raison du mélange de l'eau avec d'autres liquides ou gaz à l'intérieur de ces systèmes.
- Dommages causés aux liquides écoulés ainsi que leur perte.

2. Dommages causés par le gel aux conduites d'eau

Frais de dégel et de réparation pour les objets endommagés suivants

- 2.1 Conduites d'eau et appareils raccordés à celles-ci qui se trouvent à l'intérieur du bâtiment;
- 2.2 Conduites d'eau se trouvant dans le sol à l'extérieur du bâtiment, dans la mesure où elles ne desservent que le bâtiment assuré.

Exclusion:

- Dommages causés aux installations frigorifiques par le gel produit artificiellement.

3. Eaux pluviales, fonte de neige et de glace

Dommages à l'intérieur du bâtiment pour autant que l'eau se soit infiltrée par le toit, les chéneaux, les tuyaux d'écoulement extérieurs ou les fenêtres, portes et lucarnes de toit fermées, et dans la mesure où il ne s'agit pas de crues en tant qu'événement naturel pour lesquelles seule l'assurance obligatoire contre les dommages naturels s'applique.

Exclusions:

- Dommages aux façades (murs extérieurs y compris isolation) et au toit (construction portante, revêtement du toit et isolation).
- Dommages provenant d'infiltrations d'eau par des portes, fenêtres, impostes, lucarnes, toits provisoires ouverts ou par des ouvertures pratiquées dans le toit lors de la construction, de transformations ou d'autres travaux.

- Frais occasionnés par le dégel et la réparation de chéneaux et tuyaux d'écoulement extérieurs ainsi que par l'enlèvement de la neige et de la glace

4. Refoulement des eaux de canalisations

Dommages à l'intérieur du bâtiment assuré causés par le refoulement des eaux de canalisations.

Exclusion:

- Dommages causés par le refoulement dont répond le propriétaire des canalisations.

5. Nappes d'eau souterraines et eaux de ruissellement souterrain

Dommages à l'intérieur du bâtiment ou à l'intérieur d'un ouvrage extérieur assuré, causés par les eaux provenant de nappes souterraines et par les eaux de ruissellement souterrain, dans la mesure où il ne s'agit pas de crues en tant qu'événement naturel pour lesquelles seule l'assurance obligatoire contre les dommages naturels s'applique.

6. Lits d'eau, aquariums, fontaines d'ornement (fontaines d'intérieur), humidificateurs

Dommages causés par l'écoulement d'eau provenant de lits d'eau, d'aquariums, de fontaines d'ornement (fontaines d'intérieur) et d'humidificateurs.

Exclusion:

- Dommages dus à une fuite graduelle d'eau

7. Exclusions générales (dégâts d'eau)

- Dégâts d'eau consécutifs à un incendie.
- Dégâts d'eau consécutifs à un événement naturel, pour autant que l'assurance obligatoire contre les dommages naturels ne s'applique pas.
- Dégâts d'eau dus à un affaissement de terrain, au mauvais état du terrain à bâtir, à une construction défectueuse, à l'entretien insuffisant du bâtiment ou à l'omission de mesures préventives.
- Dégâts d'eau causés lors du remplissage ou de la vidange des contenants et des conduites ainsi que lors de leur révision.

20

Prestations assurées et coûts

Dans l'assurance de bâtiments, la CSS assure les prestations suivantes et les coûts correspondants, pour autant qu'ils se rapportent à un événement assuré:

1. Bâtiments à usage privé

Pour les maisons individuelles ou à plusieurs familles (jusqu'à trois appartements) habitées par le preneur d'assurance lui-même, à usage privé et sans usage commercial, nous indemnisons la valeur de remplacement jusqu'à concurrence de la somme d'assurance convenue.

2. Dommages de roussissement ou dus à un feu utilitaire ou à la chaleur

Jusqu'à CHF 5000 par événement pour les dommages de roussissement qui ne sont pas dus à un incendie ainsi que pour les dommages aux choses assurées qui ont été exposées à un feu utilitaire ou à la chaleur.

3. Conduite des travaux pour les dommages causés au bâtiment

Les honoraires du conducteur de travaux sont assurés, pour autant qu'il se soit produit un sinistre assuré et que nous ayons autorisé ou ordonné l'intervention de spécialistes pour le règlement du sinistre.

4. Dommages naturels

L'assurance obligatoire contre les dommages naturels est une assurance à la valeur intégrale. En principe, les prestations allouées vont jusqu'à la somme d'assurance indiquée dans la police. Par ailleurs, conformément à l'OS, les prestations des institutions d'assurance se limitent comme suit en cas d'événement naturel grave (limites de responsabilité):

- Si les indemnités calculées pour un événement naturel par toutes les institutions d'assurance autorisées à fournir une assurance contre les dommages naturels en Suisse dépassent CHF 25 millions pour un seul et même preneur d'assurance, elles seront réduites à cette somme.
- Si les indemnités à verser à tous les preneurs d'assurance en raison d'un événement assuré dépassent CHF 1 milliard, les indemnités revenant aux différents ayants droit sont réduites de telle sorte que réunies, elles ne dépassent pas ce montant.
- Les indemnités pour les biens mobiliers et les bâtiments ne sont pas additionnées.
- Les dommages survenus dans des lieux et à des moments différents constituent un seul événement lorsqu'ils ont la même cause atmosphérique ou tectonique.

Les présentes limitations de prestations sont valables dans le champ d'application des dispositions légales contraignantes de l'assurance obligatoire contre les dommages naturels. En cas de modification des limitations légales des prestations, les limitations applicables au moment du sinistre prévalent.

5. Coût (des risques assurés selon le chiffre 19)

En cas de dommage assuré au bâtiment, les coûts effectifs (dommages économiques) indiqués ci-après sont coassurés dans leur globalité jusqu'à concurrence de CHF 10 000:

a) Déblaiement et élimination

Frais occasionnés par le déblaiement des restes de choses assurées et par le transport de ceux-ci jusqu'à l'emplacement adéquat le plus proche ainsi que pour leur entreposage, élimination et destruction.

Exclusion:

- Assainissement ou élimination d'eau et de terre (y compris faune et flore) ainsi que nettoyage de l'air et de l'eau. Cela est également valable si ces éléments sont mélangés avec ou recouverts par les choses assurées.

b) Frais de recherche et de dégagement

Les frais pour dégager les conduites d'eau ou de gaz qui ne sont plus étanches ainsi que pour refermer ou recouvrir les conduites d'eau ou de gaz réparées, même à l'extérieur du bâtiment dans la mesure où ces conduites desservent le bâtiment assuré.

Sont également assurés les frais qui en résultent pour l'utilisation d'appareils de détection de fuites et pour la recherche effectuée sur des conduites d'eau ou de gaz, si ces appareils sont nécessaires pour localiser la

fuite, ainsi que pour les essais de pression nécessaires. Lorsque les conduites d'eau ou de gaz desservent plusieurs bâtiments, les frais sont remboursés proportionnellement.

Exclusion:

- Mesures d'entretien ou de prévention des dommages ainsi que conduites des pouvoirs publics et réseaux de conduites utilisés ou exploités par des tiers.

c) Démolition des décombres

Frais de démolition des décombres jugés sans valeur par les experts.

d) Décontamination de la terre et de l'eau d'extinction

Frais qui, suite à une contamination, ont dû être engagés en vertu de décisions de droit public pour:

- analyser et, si nécessaire, décontaminer ou remplacer la terre (y compris la faune et la flore) sur la parcelle du bâtiment sur laquelle le dommage matériel est survenu;
- analyser et au besoin décontaminer ou éliminer l'eau d'extinction sur la parcelle du bâtiment sur laquelle le dommage matériel est survenu;
- transporter la terre ou l'eau d'extinction contaminées jusqu'à la décharge appropriée la plus proche ainsi que l'entreposer ou l'éliminer;
- remettre la parcelle dans l'état où elle se trouvait avant le sinistre.

Exclusion:

- Autres dépenses engagées pour prévenir ou supprimer des atteintes à l'environnement

e) Vitrages de fortune et portes provisoires

Frais pour vitrages et portes de fortune ou pour d'autres mesures provisoires prises en lieu et place.

f) Changement de serrures

Frais occasionnés par le changement ou le remplacement de clés, de cartes magnétiques ou de serrures du bâtiment assuré. Les frais sont pris en charge dans la mesure où les clés, cartes magnétiques ou serrures ont été dérobées au cours d'un vol par effraction, d'un détournement ou d'un vol simple et qu'ils ne sont pas déjà couverts par une autre assurance.

21 Assurances complémentaires

La CSS assure les couvertures mentionnées ci-après dans la mesure où le preneur d'assurance les a choisies et qu'elles figurent dans la police avec la somme d'assurance convenue à cet effet:

21.1 Détérioration du bâtiment en cas de vol par effraction

Frais pour la réparation de détériorations occasionnées au bâtiment lors d'un vol par effraction ou d'une tentative correspondante pouvant être prouvée. Ces faits doivent être prouvés par des traces, des témoins ou d'une autre manière probante en fonction des circonstances. La police doit être avertie immédiatement. Ces frais sont pris en charge dans la mesure où ils ne sont pas couverts par une autre assurance.

21.2 Pertes de loyer pour cause d'incendie, de dommages naturels et/ou de dégâts d'eau

Est prise en charge la perte de loyer effective subie par le propriétaire d'immeuble lorsque, à la suite d'un dommage couvert, les locaux qu'il loue dans le bâtiment assuré ou dans l'appartement en copropriété assuré sont inutilisables.

Le sinistre doit être survenu dans le bâtiment mentionné dans la police et avoir été causé par un sinistre couvert selon les présentes conditions générales d'assurance (CGA) ou, dans les cantons ayant un Etablissement cantonal d'assurance immobilière, en vertu des dispositions cantonales en la matière. La durée de garantie maximale est de 12 mois.

La totalité des recettes de loyers brutes (y compris les frais annexes) encaissées pour les bâtiments mentionnés dans la police pour l'année de déclaration correspondante (12 mois) sert de base de calcul du revenu locatif.

Exclusion:

- Perte de loyer en raison de tremblements de terre et d'éruptions volcaniques (sous réserve du chiffre 19, lettre c).

22 Exclusions générales

Ne sont pas assurées les prétentions découlant de

- Dommages survenant lors de faits de guerre et de troubles intérieurs (actes de violence dirigés contre des personnes ou des choses assurées et perpétrés lors d'attroupements, d'émeutes ou de désordres).
- Dommages survenant lors de modifications de la structure de l'atome.
- Dommages survenant lors de tremblements de terre et d'éruptions volcaniques (sous réserve du chiffre 19, lettre c).
- Dommages subis par des véhicules automobiles, remorques, caravanes, mobile homes, bateaux et aéronefs ainsi que leurs parties intégrantes et leurs accessoires.
- Dommages aux choses assurées, frais et recettes pour lesquels il existe une assurance particulière. Cette clause n'est pas appliquée si l'assurance à laquelle il est fait référence ici renferme une clause similaire.

23 Champ d'application territorial

La protection d'assurance est valable dans les lieux en Suisse mentionnés dans la police. L'assurance incendie et l'assurance obligatoire contre les dommages naturels ne sont valables que pour les bâtiments dans les cantons «GUSTAVO» (Genève, Uri, Schwytz, Tessin, Appenzel Rhodes-Intérieures, Valais et Obwald).

24 Sous-assurance et assurance à la valeur intégrale

- Il y a sous-assurance lorsque la somme d'assurance est inférieure à la valeur totale effective des choses assurées (valeur à neuf) du bâtiment assuré juste avant la survenance du sinistre.
- En cas de sous-assurance, la CSS peut réduire ses prestations et ne réparer le dommage que dans la proportion existant entre la somme d'assurance de l'assurance de bâtiments et la valeur totale effective.
- La CSS renonce à imputer une sous-assurance en cas de dommage au bâtiment jusqu'à un montant de CHF 20 000. Cette règle ne s'applique pas à l'assurance obligatoire contre les dommages naturels (indemnités à la valeur intégrale).

25 Franchise

- En l'absence d'une convention contraire, le preneur d'assurance supporte une franchise de CHF 200 par sinistre.
- Pour l'assurance obligatoire contre les dommages naturels, le preneur d'assurance doit supporter 10% des indemnités par événement, avec un montant minimal de CHF 1000 et maximal de CHF 10 000.
- Pour le risque «tremblements de terre et éruptions volcaniques», une franchise égale à 10% du montant du sinistre est déduite par sinistre, mais elle ne peut être inférieure à CHF 20 000.

26 Evaluation du dommage

La CSS évalue le dommage avec l'aide du preneur d'assurance et/ou avec un expert commun.

a) Preuve du montant du dommage

Le preneur d'assurance est tenu de prouver le montant du dommage. Les sommes d'assurance ne constituent pas une preuve de l'existence des choses assurées, ni de leur valeur.

b) Calcul de l'indemnité

La CSS calcule l'indemnité sur la base de la valeur de remplacement qui correspond à la valeur que le bâtiment assuré avait juste avant la survenance de l'événement dommageable, déduction faite de la valeur résiduelle (perte durable de valeur).

Pour les parties du bâtiment partiellement endommagées, l'indemnisation maximale correspond aux coûts de la réparation. Dans le cas de l'assurance obligatoire contre les dommages naturels, les dispositions légales contraignantes visant à déterminer la valeur de remplacement demeurent réservées.

Exclusion:

- Les valeurs affectives ne sont pas indemnisées.

1. Indemnisation à la valeur à neuf

Pour les bâtiments à usage privé, la valeur à neuf s'applique en tant que valeur de remplacement, à savoir le coût de construction local qui doit être payé au moment du sinistre pour la reconstitution ou la reconstruction.

La valeur résiduelle (perte durable de valeur) et les dommages préexistants sont déduits. Les restrictions imposées par les autorités pour la reconstruction n'ont pas d'influence.

2. Indemnisation à la valeur vénale

Si le bâtiment à usage privé n'est pas reconstruit dans les 24 mois dans la même commune, avec la même importance et pour la même affectation, la valeur de remplacement ne peut excéder la valeur vénale.

Cela s'applique également lorsque la reconstruction n'est pas effectuée par le preneur d'assurance, ses successeurs légaux ou une personne qui possédait un titre légal pour l'acquisition du bâtiment au moment du sinistre.

La valeur vénale est le prix qui aurait pu être obtenu en vendant le bâtiment, sans le terrain, au moment du sinistre. L'assurance paie au maximum le coût de construction local.

3. Indemnisation à la valeur de démolition

Pour les objets à démolir, la valeur de remplacement correspond à la valeur de démolition. Il s'agit du montant qui peut être obtenu en vendant l'objet à démolir, sans le terrain.

4. Indemnisation du renchérissement ultérieur

L'augmentation due au renchérissement des coûts de construction entre le moment du sinistre et la reconstruction fait l'objet d'une indemnisation. L'indice global du coût de construction de la ville de Zurich est déterminant.

La garantie est limitée à deux ans. Dans tous les cas, seuls les coûts effectifs sont remboursés.

- c) En cas de violation d'obligations ou de prescriptions légales ou contractuelles, l'indemnité peut être réduite.
- d) Si les mêmes bâtiments et risques sont également assurés auprès d'autres compagnies (assurance multiple), le droit à indemnité pour un seul et même dommage n'existe, au total, qu'une seule fois pour l'ensemble des assurances en question. Les dispositions de l'art. 46c LCA s'appliquent.

27 Echéance de la prestation

L'indemnité est exigible 30 jours après réception par la CSS des documents nécessaires pour déterminer le montant du dommage et l'étendue de la garantie.

L'obligation de paiement de la CSS est différée aussi longtemps qu'une faute du preneur d'assurance ou de l'ayant droit empêche de fixer ou de payer l'indemnité.

Plus particulièrement, l'indemnité n'est pas exigible aussi longtemps

- qu'il existe un doute au sujet de la qualité de l'ayant droit à recevoir le paiement;
- que le preneur d'assurance fait l'objet d'une enquête de police ou d'une instruction pénale en relation avec le sinistre, et que la procédure n'est pas terminée.