



RC10

Conditions générales

Référence : BA10 926AF-1/20

L'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE DES
ENTREPRENEURS, ARCHITECTES ET AUTRES PRESTATAIRES DE SERVICES
DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DE TRAVAUX IMMOBILIERS

Table des matières

I.	DÉFINITIONS.....	3
II.	GARANTIES.....	6
Article 1.	Objet de la garantie.....	6
Article 2.	Limites de la garantie.....	6
Article 3.	Durée de la couverture.....	6
Article 4.	Exclusions.....	6
Article 5.	Déchéance de la garantie.....	7
III.	Dispositions générales.....	8
Article 6.	Prise d'effet du contrat.....	8
Article 7.	Calcul et paiement de la prime.....	8
Article 8.	Obligations du preneur d'assurance.....	8
Article 9.	Obligations de l'assuré en cas de sinistre.....	10
Article 10.	Paiement des indemnités.....	11
Article 11.	Subrogation.....	13
Article 12.	Attestation d'assurance.....	13
Article 13.	Communications et notifications.....	13
Article 14.	Droit applicable.....	14
Article 15.	Frais de sauvetage et intérêts.....	14
Article 16.	Contrat collectif.....	16
Article 17.	Clauses diverses.....	17

I. DÉFINITIONS

- a. **Entrepreneur** : toute personne physique ou morale qui s'engage à effectuer, pour le compte d'une autre personne et contre rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, certains travaux immobiliers sur des habitations en Belgique pour lesquels l'intervention d'un architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.
- b. **Agréation des travaux** : les garanties commenceront à courir à la première des éventualités suivantes : réception provisoire, mise en service ou mise en exploitation, ou expiration de la durée provisoire prévue des travaux telle qu'indiquée dans les conditions particulières.
- c. **Frais de démolition et de déblaiement** : les frais raisonnablement engagés par l'assuré pour le transport, l'élimination, le nettoyage et le traitement des décombres.
- d. **Autres prestataires de services dans le secteur de la construction** : toute personne physique ou morale, y compris le promoteur immobilier, qui s'engage, pour le compte d'un tiers et moyennant une rémunération directe ou indirecte, à fournir, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, des prestations immatérielles relatives à un travail immobilier déterminé sur des habitations en Belgique. Il s'agit de travaux immobiliers pour lesquels l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.
- e. **Architecte** : toute personne physique ou morale autorisée à exercer la profession d'architecte conformément à l'article 2 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et dans la mesure où son activité concerne des travaux effectués et des services fournis en Belgique.
- f. **Bénéficiaire** : le maître d'ouvrage pour le compte duquel un ouvrage assuré est construit, son ayant droit ou ses ayants cause.
- g. **Maître d'ouvrage** : toute personne physique ou morale pour le compte de laquelle un ouvrage est réalisé, ses ayants droit ou ses ayants cause.
- h. **Valeur de construction** : la valeur totale de l'ouvrage assuré, soit la valeur du gros œuvre fermé, des finitions et des techniques, y compris les biens considérés comme immeubles par destination en vertu de l'article 525 du Code civil, y compris les honoraires et la TVA non récupérable. Sauf indication contraire dans les conditions particulières.
- i. **Organisme de contrôle** : organisme désigné par l'assureur pour effectuer un contrôle technique des travaux. L'éventuelle mission de contrôle exclut l'établissement de projets ou de parties de projets ainsi que toute participation à la direction des travaux. Les frais de l'éventuelle mission de contrôle sont à la charge du preneur d'assurance.
- j. **Phases cruciales** : les phases de l'exécution d'un ouvrage assuré ayant une incidence sur la stabilité, la solidité et l'étanchéité du gros œuvre fermé, y compris l'exécution et le renforcement des fondations, l'ancrage des balcons, l'exécution de l'étanchéité sur ou de la menuiserie extérieure, des balcons, des toitures...
- k. **Bâtiment** : une construction avec ses propres fondations et autoportante. Le bâtiment peut être composé de plusieurs unités d'habitation.
- l. **Gros œuvre fermé** : les éléments qui contribuent à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi que les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité.
- m. **Domage immatériel** : tout préjudice pécuniaire évaluable qui résulte de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit, à la jouissance d'un bien tel que le chômage immobilier, l'accroissement de frais et autres préjudices similaires.

- n. **Dommege matériel** : toute détérioration ou destruction d'un bien.
- o. **Chômege immobilier** :
- la perte de jouissance de l'immeuble assuré que vous occupez en tant que propriétaire, égale à la valeur locative des locaux qui ne peuvent plus être utilisés ;
 - la perte de revenus locatifs que vous subissez en tant que propriétaire, majorée des charges locatives, si l'immeuble était effectivement loué au moment du sinistre ;
 - la perte de revenus locatifs subie par le propriétaire et dont le locataire ou l'utilisateur de l'immeuble est responsable, augmentée des charges locatives.
- p. **Frais de sauvetage** : les frais découlant :
- des mesures demandées par la compagnie pour prévenir ou limiter les conséquences du sinistre ;
 - des mesures raisonnables prises par l'assuré de sa propre initiative pour prévenir un sinistre ou pour en prévenir ou en limiter les conséquences, à condition que ces mesures soient urgentes, c'est-à-dire que l'assuré ait dû prendre les mesures sans délai et qu'il n'ait pas été en mesure d'informer préalablement la compagnie et de demander son accord, sans préjudice de ses intérêts. En outre, lorsqu'il s'agit de mesures visant à prévenir un sinistre, il doit y avoir un danger imminent, c'est-à-dire que si ces mesures n'étaient pas prises, un sinistre se produirait immédiatement et sans aucun doute.
- q. **Sinistre** : toute réclamation, basée sur les articles 1792 et/ou 2270 du Code civil et conformément à la loi du 31/05/2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale, formulée par écrit par le maître d'ouvrage à l'encontre de l'assuré pendant la durée du contrat pour un dommage survenu pendant cette même durée.
- r. **Assureur** : les compagnies d'assurance mentionnées dans les conditions particulières de la police, représentées par B.D.M. SA.
- s. **Ouvrage assuré** : la construction ou les partie(s) de la construction mentionnées dans les conditions particulières.
- t. **Assuré** : la personne physique ou morale mentionnée dans les conditions particulières du contrat d'assurance ainsi que ses préposés et sous-traitants. Le personnel, les stagiaires, les apprentis et les autres collaborateurs d'un assuré sont considérés comme ses préposés lorsqu'ils agissent pour son compte. Sont également couverts dans le cas d'une personne morale, les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction et tous les autres organes de la personne morale qui sont chargés de la gestion ou de l'administration de la personne morale, quelle que soit la dénomination de leur fonction, lorsqu'ils agissent pour le compte de la personne morale dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage assuré.
- Ne sont pas considérés comme assurés :
- le maître d'ouvrage et ses aidants (par exemple les amis et la famille), même lorsqu'ils participent à la construction de l'ouvrage assuré (auto-constructeurs) ;
 - les personnes physiques ou morales dont l'activité est limitée exclusivement à la fourniture de matériaux ou de produits.
- u. **Preneur d'assurance** : la personne physique ou morale qui souscrit le contrat.
- v. **Franchise** : la part du montant des dommages qui reste à la charge de l'assuré.
- w. **Valeur de reconstruction** : le prix de reconstruction du bâtiment après l'achèvement des travaux assurés, y compris la TVA non récupérable. Il s'agit de la valeur totale du bien

immobilier, y compris les biens considérés comme immeubles par destination en vertu de l'article 525 du Code civil.

- x. **Loi RC10** : la loi du 31/05/2017 sur l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.
- y. **Habitation** : un bâtiment ou une partie de bâtiment (habitation unifamiliale ou appartement) qui, dès le début des travaux immobiliers, en raison de sa nature, est exclusivement ou principalement (au moins 50 % de la surface habitable) destiné à être occupé par une famille ou par une seule personne et où les différentes activités familiales se déroulent. Ne sont pas considérées comme habitation, les chambres situées dans les logements collectifs, c'est-à-dire les bâtiments dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes qui n'ont pas de lien de parenté entre elles. Pour la suite de l'interprétation de cette police, il s'agit de l'habitation à laquelle se rapporte l'ouvrage assuré.
- z. **Domage immatériel pur** : dommage immatériel qui n'est pas la conséquence d'un dommage matériel.

II. GARANTIES

Article 1. Objet de la garantie

L'assurance couvre la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil selon la loi RC10, pendant une période de dix ans après l'agrément des travaux, limitée à la solidité et à la stabilité du gros œuvre fermé de l'ouvrage assuré.

L'étanchéité du gros œuvre fermé est également couverte si elle met en péril la solidité ou la stabilité de l'ouvrage assuré.

La solidité de l'ouvrage assuré est mise en péril lorsque sa durabilité est atteinte au point de mettre en danger sa stabilité.

L'application et l'exécution du présent contrat doivent être prouvées par la partie qui invoque la garantie d'assurance.

Article 2. Limites de la garantie

La garantie est limitée par sinistre, pour le total des dommages matériels et immatériels, à :

- a. 500.000 EUR, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse 500 000 EUR, sauf indication contraire ;
- b. la valeur de reconstruction de l'habitation, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement est inférieure à 500.000 euros.

Le montant légal ci-dessus est lié à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 (soit 648) et l'indice à retenir pour l'indexation étant celui du moment de la déclaration du sinistre.

L'assureur prend en charge les frais de sauvetage décrits à l'Article 15.

Article 3. Durée de la couverture

La garantie d'assurance porte sur les réclamations relatives aux dommages survenus pendant la période de dix ans suivant l'agrément des travaux et résultant de la responsabilité de l'assuré en vertu de la loi RC10.

La garantie n'est valable que dans la mesure où les demandes en responsabilité sont établies dans le même délai de dix ans.

Article 4. Exclusions

- A. Sont exclus de l'assurance :
- a. les dommages résultant de la radioactivité ;
 - b. les dommages corporels et les dommages qui en résultent ;
 - c. les dommages d'ordre esthétique ;
 - d. les dommages immatériels purs ;

- e. les dommages apparents ou connus de l'assuré au moment de la réception provisoire ou qui découlent directement de vices, défauts ou malfaçons connus par lui au moment de ladite réception ;
- f. les dommages résultant d'une pollution non accidentelle ;
- g. les frais supplémentaires résultant des modifications et/ou des améliorations apportées à l'habitation après un sinistre ;
- h. les dommages matériels et immatériels inférieurs à 2.500 euros. Ce montant est lié à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 (648) et l'indice à retenir pour l'indexation étant celui du moment de la déclaration du sinistre ;
- i. les dommages causés par la guerre ou des faits de même nature et par la guerre civile ;
- j. les dommages pour lesquels le règlement prévoit une intervention financière en faveur des victimes d'actes terroristes.

L'assureur doit apporter la preuve du fait qui l'exonère de sa garantie.

B. Les dommages causés intentionnellement par un assuré sont exclus de la garantie.

Toutefois, si l'assuré qui a délibérément causé le dommage n'est ni le preneur d'assurance ni l'un de ses associés, administrateurs, gérants, organes ou dirigeants, la couverture continuera à être acquise auprès des autres assurés, sous réserve de la franchise prévue aux conditions particulières et du droit de recours que la compagnie peut exercer contre l'assuré responsable.

Article 5. Déchéance de la garantie

Dans les cas de déchéance de la garantie, définis dans le présent article et dans la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'assureur, qui est tenu envers le maître d'ouvrage ou de toute personne subrogée dans les droits du maître d'ouvrage, dispose d'un droit de recours contre l'assuré à concurrence de la part de responsabilité incombant personnellement à ce dernier.

Est déchu de la garantie l'assuré dont la responsabilité est invoquée en raison de l'une des fautes lourdes suivantes :

- a. le non-respect des conditions expressément et limitativement imposées par l'assureur, énoncées dans les conditions particulières ;
- b. le non-respect ou l'absence de permis d'urbanisme ;
- c. les travaux effectués sans le contrôle d'un architecte lors des phases cruciales de l'exécution des travaux assurés. La preuve d'un contrôle régulier est délivrée au moyen d'un rapport de chantier écrit ;
- d. la non-application des mesures de prévention qui s'imposent à la réception des ouvrages ;
- e. le fait d'ériger (ou de faire ériger) des constructions sans étude préalable du sol et/ou de la stabilité lorsque les règles normales de l'art l'exigent et, lorsqu'une étude du sol et/ou de la stabilité existait, le non-respect des conseils qui y sont donnés ;
- f. les décisions qui vont clairement à l'encontre des règles normales de l'art, tandis que d'autres parties impliquées dans la construction ont attiré l'attention sur les risques de la décision.

III. Dispositions générales

Article 6. Prise d'effet du contrat

La garantie prend effet après l'acceptation des travaux et au plus tôt après le paiement de la totalité de la prime.

Article 7. Calcul et paiement de la prime

a. La prime est calculée sur la valeur des travaux déterminée dans les conditions particulières.

Lors de l'émission du contrat, le preneur d'assurance verse une prime provisoire calculée sur la base de la valeur déclarée.

La prime sera ajustée en fonction du montant final des contrats déterminé après acceptation des travaux sans pouvoir être inférieure à 85 % de la prime provisoire.

À cette fin, le preneur d'assurance s'engage à déclarer toute augmentation de la valeur des biens assurés ; l'augmentation de la responsabilité des assureurs qui en résulte n'est acquise que par accord exprès.

Sont également à la charge du preneur d'assurance : tous les frais, taxes et autres charges appliqués ou à appliquer du chef du présent contrat. Ils sont perçus en même temps que la prime.

b. Non-paiement de la prime

En cas de non-paiement du complément de prime à la réception des travaux, la garantie est suspendue après l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la mise en demeure du preneur d'assurance, à compter du lendemain de l'envoi de la lettre recommandée ou de sa signification par exploit d'huissier.

Si l'assureur est responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage ou de toute personne subrogée dans les droits du maître d'ouvrage, en cas de suspension de la couverture du contrat pour non-paiement de la prime, il dispose d'un droit de recours contre le preneur d'assurance et contre les assurés responsables du sinistre, sans préjudice de toute autre réclamation éventuelle.

Article 8. Obligations du preneur d'assurance

a. Au moment de la conclusion et pendant la durée du contrat

Lors de la conclusion du contrat, le preneur d'assurance s'engage :

- à communiquer avec précision toutes les circonstances dont il a connaissance et qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour nous des éléments d'appréciation du risque ;
- à tenir un dossier technique pour chaque ouvrage assuré avec une description des travaux, la valeur prévue des travaux, ainsi que la valeur finale.

L'assureur se réserve également le droit de faire soumettre les bâtiments assurés à un contrôle technique par le bureau de contrôle qu'il a désigné. Le preneur d'assurance doit respecter les

obligations qui en découlent. Le contrôle technique sera conforme aux dispositions du point e. Organisme de contrôle de cet article.

Pendant l'exécution des travaux, le preneur d'assurance et l'assuré s'engagent :

- à signaler dans les meilleurs délais toute circonstance nouvelle ou tout changement de circonstances de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque, ainsi que toute modification essentielle des informations communiquées à l'assureur lors de la souscription du contrat ;
- à permettre aux représentants de l'assureur d'avoir accès au chantier à tout moment.

b. Après agrément des travaux :

après la réception, le preneur d'assurance s'engage à prendre, à ses frais, toutes les mesures pour remédier immédiatement à toute situation portée à la connaissance de l'assureur par son représentant ou par l'organisme de contrôle (voir point e. Organisme de contrôle).

c. Obligations du bénéficiaire

Pour pouvoir prétendre à une indemnisation au titre de la police, le bénéficiaire de la police devra déclarer en temps utile toute nouvelle circonstance ou tout changement de circonstances de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque, entre autres en cas de modification des informations communiquées lors de la souscription du contrat ou de réalisation de changements importants pour la stabilité de l'ouvrage assuré.

d. Dissimulation (non) intentionnelle ou communication incorrecte (non) intentionnelle de données

Si la dissimulation ou la communication incorrecte des données n'est pas intentionnelle, le contrat n'est pas nul.

L'assureur propose de modifier le contrat dans un délai d'un mois, à compter du jour où il a eu connaissance de la dissimulation ou de la communication incorrecte d'informations, avec effet à compter du jour où il a eu connaissance de la dissimulation ou de la communication incorrecte.

Si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait jamais assuré le risque, il peut résilier le contrat dans le même délai.

Si la proposition de modification du contrat est rejetée par l'assuré ou le bénéficiaire ou si, après l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans un délai de quinze jours.

L'assureur qui n'a ni résilié le contrat ni proposé un avenant dans les délais prévus ci-dessus ne peut invoquer ultérieurement des faits dont il avait connaissance.

Si la dissimulation ou la communication incorrecte d'informations ne peut être imputée à l'assuré ou au bénéficiaire et si un sinistre survient avant que le changement ou la résiliation ne soit effectif, l'assureur est tenu à la prestation convenue.

Si la dissimulation ou la communication incorrecte d'informations peut être imputée au preneur d'assurance ou à un assuré et si un sinistre survient avant que le changement ou la résiliation n'ait pris effet, l'assureur n'est responsable envers le bénéficiaire, sauf si celui-ci est lui-même le preneur d'assurance, que sur la base du rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer s'il avait dûment communiqué le risque. L'assureur dispose toutefois d'un droit de recours contre l'assuré responsable de la dissimulation ou de la communication incorrecte.

Toutefois, si, en cas de sinistre, l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque dont la véritable nature est révélée par ce sinistre, il est tenu de fournir des prestations au bénéficiaire, sauf si celui-ci est lui-même le preneur d'assurance. L'assureur conserve son droit de recours contre le preneur d'assurance pour l'indemnité versée à concurrence d'un montant égal à la totalité des primes payées.

e. Organisme de contrôle

Si l'assureur impose l'intervention d'un organisme de contrôle, la mission de cet organisme consiste notamment à :

- préalablement à l'exécution des travaux de construction assurés, examiner les plans, cahiers des charges et autres documents qui permettront d'évaluer et de normaliser les risques ;
- vérifier la bonne exécution des travaux assurés ;
- signaler immédiatement à l'assuré tout acte, défaut ou manquement qui pourrait compromettre la stabilité ou la durabilité de l'ouvrage assuré, qui est contraire aux règles de l'art ou qui aggrave les risques tels que définis lors de la conclusion du contrat ;
- participer à la réception provisoire de l'ouvrage assuré et rédiger un procès-verbal de réception provisoire indiquant la date et les commentaires concernant la couverture du présent contrat.

L'organisme de contrôle est désigné dans les conditions particulières. Sauf stipulation contraire dans les conditions particulières, les frais de l'organisme de contrôle sont à la charge du preneur d'assurance.

Pour les travaux où l'intervention d'un bureau de contrôle est imposée par l'assureur, un avenant à la police sera établi après agrégation des travaux, indiquant la date de début de la couverture, la valeur finale des travaux et les éventuelles exclusions supplémentaires formulées par le bureau de contrôle après la réception provisoire.

Article 9. Obligations de l'assuré en cas de sinistre

A. Déclaration du sinistre

Pour pouvoir prétendre à une indemnisation au titre de la police, l'assuré et/ou le bénéficiaire de la police doit informer l'assureur par écrit de tout événement pouvant donner lieu à l'application de la garantie, dès qu'il en a connaissance et en tout cas dans un délai de 8 jours ouvrables.

Toutefois, l'assureur ne peut pas invoquer le fait que le délai prévu dans le contrat pour faire la déclaration n'a pas été respecté si la déclaration est faite dès que raisonnablement possible.

Les assurés doivent, sans délai, fournir à l'assureur toutes les informations utiles et répondre aux questions qui leur sont posées afin de déterminer les circonstances et l'étendue du sinistre.

Les assurés doivent transmettre à l'assureur tous les actes judiciaires et extrajudiciaires relatifs à un sinistre dans les 48 heures suivant leur réception, à condition que ce délai ne dépasse pas le délai fixé pour la comparution en justice.

L'assureur choisit des avocats et des experts et se réserve le droit de diriger toutes les négociations avec les tiers et les procédures civiles ainsi que la possibilité de suivre les procédures pénales.

Les assurés doivent s'abstenir de toute reconnaissance de responsabilité, de toute transaction, de toute détermination de dommages et intérêts et de tout paiement ou promesse d'indemnisation.

B. Prévention et limitation des sinistres

Les assurés doivent :

- prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir les sinistres et en limiter les conséquences, faciliter toutes les recherches, suivre les directives et accomplir les démarches prescrites par l'assureur ;
- s'abstenir d'apporter aux objets endommagés des changements qui pourraient rendre difficile ou impossible la détermination de la cause du sinistre ou de l'étendue des dommages, sauf si la modification est faite dans le but de limiter le dommage dans l'intérêt public ;
- fournir à l'assureur toutes les informations et l'assistance nécessaires pour lui permettre de régler ou de contester toute réclamation ou d'entamer une procédure, tant comme partie demanderesse que défenderesse.

Si l'assuré ne remplit pas ses obligations et qu'un préjudice en résulte pour l'assureur, celui-ci peut demander une réduction de sa prestation à concurrence du préjudice qu'il a subi.

L'assureur peut refuser la couverture si, dans une intention frauduleuse, l'assuré n'a pas respecté les obligations susmentionnées.

Si l'assureur est responsable vis-à-vis des bénéficiaires, il dispose, dans la même mesure, sans préjudice de tout autre recours éventuel, d'un droit de recours contre le preneur d'assurance et/ou contre l'assuré responsable du sinistre et/ou le preneur d'assurance/assuré qui n'a pas respecté les obligations découlant de la présente police d'assurance.

Article 10. Paiement des indemnités

A. Montant de l'indemnité

Le montant de l'indemnité sera déterminé sur la base de l'analyse de la demande d'indemnisation écrite. L'assureur peut être assisté par un expert dans cette analyse.

B. Date limite pour le paiement de l'indemnité

- 1) L'indemnité est versée dans les 30 jours à compter de la date de signature du PV établissant le montant des dommages.
- 2) Si le montant de l'indemnité est contesté, le montant clairement dû doit être payé dans les 30 jours suivant l'accord des parties sur ce montant. Le montant contesté de l'indemnité sera payé dans les 30 jours suivant la conclusion de l'expertise ou la détermination du montant des dommages.
- 3) Les délais prévus ci-dessus sont suspendus :
 - si l'assuré n'a pas rempli toutes les obligations qui lui incombent à l'issue de l'expertise. Dans ce cas, les délais ne commencent à courir qu'à partir du lendemain du jour où il a rempli ses obligations ;
 - si nous avons informé l'assuré par écrit des raisons qui, indépendamment de notre volonté ou de celle de nos mandataires, nous empêchent de déterminer les dommages.

C. Critères de calcul de l'indemnité

a. L'indemnité est déterminée par sinistre :

- 1) en tenant compte des frais normaux de réalisation ou de rétablissement de la stabilité et de la solidité de l'habitation ;
- 2) en déduisant du montant obtenu au point 1. la différence entre les frais qui devaient être engagés lors de la construction du logement assuré afin d'atteindre la stabilité et la solidité nécessaires et les frais effectivement engagés ;
- 3) en limitant le montant obtenu au point 2. à la valeur de reconstruction du bien juste avant le dommage
- 4) en ajoutant les frais de démolition et de déblaiement résultant du sinistre couvert. Ces frais ne peuvent pas dépasser dix pour cent des dommages matériels ;
- 5) en augmentant le montant obtenu au point 4. par le dommage immatériel prouvé et effectivement subi résultant du dommage matériel couvert ;
- 6) en déduisant du montant obtenu au point 5. la franchise prévue dans les conditions particulières. Seule la franchise légale de 2.500 euros est opposable à un bénéficiaire. Cette dernière franchise est liée à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 (soit 648) et l'indice à retenir pour l'indexation celui du moment de la déclaration du sinistre ;
- 7) en limitant le montant obtenu au titre du point 6. au plafond de la garantie prévue à l'article 2 ;
- 8) en ajoutant à cela les frais de sauvetage, tels que prévus à l'Article 15

Les frais de sauvetage, même si les tentatives effectuées ont été infructueuses, sont intégralement pris en charge par l'assureur dans la mesure où le total des frais de sauvetage et de l'indemnité due en principal ne dépasse pas le montant total assuré par preneur d'assurance et par sinistre.

b. On entend par « frais normaux » :

- 1) les frais des travailleurs, en tenant compte des salaires habituels payés pour le travail effectué pendant les heures de travail normales ;
- 2) les frais des pièces de rechange et des matériaux utilisés ;

- 3) les frais de transport de la manière prévue dans le calcul de la valeur de reconstruction du bâtiment ;
- 4) les honoraires et les frais d'étude jusqu'à concurrence du montant inclus dans la valeur de reconstruction du bâtiment ;
- 5) les droits et taxes inclus dans la même valeur.

Ne font pas partie des frais normaux et sont donc toujours exclus de l'indemnité :

- les frais résultant de modifications et/ou d'améliorations apportées au bâtiment assuré ;
- les frais engagés pour l'estimation des dommages.

c. En aucun cas, l'assuré n'a le droit de laisser les bâtiments assurés à l'assureur.

Article 11. Subrogation

L'assureur qui a versé l'indemnité est subrogé, à concurrence du montant de celle-ci, dans les droits et actions de l'assuré ou du bénéficiaire contre les tiers responsables du dommage.

Si, par le fait de l'assuré ou du bénéficiaire, la subrogation ne peut produire ses effets en faveur de l'assureur, ce dernier peut lui réclamer la restitution de l'indemnité versée dans la mesure du préjudice subi.

L'assureur renonce à tout recours contre un assuré.

La renonciation de l'assureur à un recours n'est pas applicable :

1. en cas de malveillance ;
2. dans les cas de déchéance prévus à l'article 5 et à l'article 7.b des conditions générales ;
3. dans la mesure où le responsable est effectivement couvert par une assurance couvrant sa responsabilité ;
4. dans la mesure où le responsable peut effectivement exercer lui-même un recours contre toute autre personne.

Article 12. Attestation d'assurance

Après paiement de la prime, l'assureur délivrera, à la demande de l'assuré, une attestation par laquelle il confirme que les garanties d'assurance fonctionnant pour l'assuré mentionné sont conformes à la loi et à ses arrêtés d'exécution.

En cas de transfert du bâtiment assuré à un tiers, ce dernier acquiert la garantie pour ce bâtiment dans le présent contrat. L'attestation d'assurance s'applique toujours à ce bâtiment et est transférée au cessionnaire indépendamment du décès ou de la faillite ultérieure d'un assuré.

L'assureur ou l'architecte ne peut pas mettre fin à ce contrat sans en avoir préalablement informé le Conseil de l'Ordre des architectes compétent par lettre recommandée au plus tard 15 jours avant le début de la résiliation, dont il communique en même temps la date.

Article 13. Communications et notifications

Les communications et notifications destinées à l'assureur doivent être faites à l'un de ses sièges d'exploitation en Belgique ou à toute personne désignée à cette fin dans les Conditions particulières.

Les communications et notifications destinées au preneur d'assurance sont valablement faites à la dernière adresse connue par l'assureur.

Article 14. Droit applicable

- A. Tout litige entre les parties, à l'exclusion des litiges concernant la perception des primes, des taxes et des frais, est soumis à un tribunal arbitral composé de trois arbitres, l'un choisi par le preneur d'assurance, le deuxième par les assureurs et le troisième par les deux premiers.
- B. Les arbitres statuent ensemble conformément à la loi et ne peuvent, à peine de nullité, déroger aux dispositions du contrat. Ils sont dispensés des formalités juridiques.
- C. Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre ou si les arbitres ne s'entendent pas sur le choix du troisième arbitre, celui-ci est désigné par le président du Tribunal de première instance du domicile du preneur d'assurance, sauf convention contraire après la naissance du litige soumis au tribunal arbitral, et l'on procède ensuite comme indiqué au point B. ci-dessus.
- D. Les frais d'arbitrage sont payés pour moitié par l'assuré et pour moitié par les assureurs.
- E. Ce contrat est soumis au droit belge.

Article 15. Frais de sauvetage et intérêts

Les frais de sauvetage, les intérêts relatifs à l'indemnité due en principal et les frais relatifs aux actions civiles ainsi que les honoraires et frais d'avocats et d'experts sont intégralement à la charge de la compagnie, dans la mesure où leur total et celui de l'indemnité due en principal par preneur d'assurance et par sinistre ne dépassent pas le montant total assuré.

Au-delà du montant total assuré, les frais de sauvetage d'une part et les intérêts, frais et honoraires d'autre part sont limités à :

- 797.956,99 euros si le montant total assuré n'excède pas 3.989.784,95 euros ;
- 797.956,99 euros + 20 % de la partie du montant total assuré comprise entre 3.989.784,95 euros et 19.948.924,73 euros ;
- 3.989.784,95 EUR + 10 % de la partie du montant total assuré dépassant 19.948.924,73 EUR avec un maximum de 15.959.139,78 EUR.

Ces montants sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de départ étant celui de janvier 2018, soit 183,11 (base 1988 = 100).

Les frais et les intérêts visés au premier alinéa sont à la charge de la compagnie dans la mesure où ils se rapportent exclusivement aux prestations couvertes par le contrat.

Par conséquent, la compagnie n'est pas responsable des frais et intérêts relatifs aux prestations non assurées. Ils ne sont dus par la compagnie qu'au prorata de son engagement. Le rapport entre les engagements respectifs de la compagnie et de l'assuré en ce qui concerne un sinistre pouvant donner lieu à l'application du contrat est déterminé par le pourcentage de la part de chaque partie dans le montant total estimé en jeu.

En ce qui concerne les frais de sauvetage, l'assuré s'engage à informer la compagnie dans les plus brefs délais des mesures qu'il a prises.

Pour autant que nécessaire, il est souligné que les coûts découlant des mesures visant à prévenir un sinistre sans danger imminent ou lorsque le danger imminent a été écarté restent à la charge de l'assuré.

Si l'urgence requise ou le danger imminent sont dus au fait que l'assuré n'a pas pris à temps les mesures de prévention normales ou à la négligence de prendre des mesures préventives, les frais ainsi encourus ne seront pas considérés comme des frais de sauvetage à la charge de la compagnie.

Article 16. Contrat collectif

- A. Si plusieurs assureurs ont signé le contrat, un apériteur sera désigné dans les conditions particulières ; dans le cas contraire, l'assureur premier nommé dans la liste des coassureurs agira en tant qu'apériteur.
- B. 1. L'assurance est souscrite par chaque assureur pour sa part et sans engagement solidaire avec les mêmes clauses et conditions que celles applicables entre l'apériteur et le preneur d'assurance.
2. Les coassureurs étrangers élisent domicile à l'adresse qu'ils indiquent dans le contrat, sinon en leur siège en Belgique ; ils reconnaissent la compétence des tribunaux d'arbitrage prévue à l'article 14 ainsi que celle des tribunaux belges.
- C. 1. L'apériteur établit le contrat qui doit être signé par toutes les parties concernées. Le contrat est établi en deux exemplaires, l'un destiné au preneur d'assurance et l'autre pour l'apériteur, qui conserve l'exemplaire qui constitue la preuve des coassureurs.
2. L'apériteur envoie une copie du contrat à chaque autre coassureur qui en confirme la réception par sa simple signature.
3. L'apériteur est réputé être le mandataire des autres coassureurs pour recevoir les déclarations prévues au contrat. L'assuré peut lui adresser tous les avis et notifications, à l'exception de ceux relatifs à une action en justice contre les autres coassureurs. L'apériteur en informe les coassureurs.
4. L'apériteur reçoit une procuration des autres coassureurs pour la signature de tous les avenants. Le preneur d'assurance renonce à exiger la signature des avenants par les coassureurs, sans préjudice toutefois de ses obligations envers chaque coassureur.
5. L'apériteur recevra le rapport de sinistre. Il prend les dispositions nécessaires pour le règlement du sinistre et choisit l'expert des assureurs, sans préjudice, toutefois, du droit de chaque coassureur de faire suivre l'expertise par un mandataire choisi par lui.
- D. Le preneur d'assurance doit, dans les plus brefs délais :
- notifier aux coassureurs tout changement d'apériteur ou toute modification de la part assurée par lui ;
 - informer l'apériteur des changements de coassureurs ou des modifications apportées en leur nom en cours de contrat.

Article 17. Clauses diverses

A. Fraude

Selon les dispositions actuelles, on entend par « fraude à l'assurance » le fait d'induire en erreur une entreprise d'assurance lors de la conclusion d'un contrat d'assurance ou pendant la durée d'un contrat d'assurance, ou lors de la déclaration ou du règlement d'un sinistre, et ce, en vue d'obtenir une couverture d'assurance ou une prestation d'assurance.

L'attention du preneur d'assurance est attirée sur le fait que toute fraude ou tentative de fraude entraîne l'application des sanctions prévues dans la législation et/ou les dispositions applicables et pourra, le cas échéant, donner lieu à des poursuites pénales.

B. Sanctions

Le présent contrat d'assurance ne prévoit aucune couverture ou prestation pour cette assurance ou toute autre assurance dans la mesure où cette couverture ou prestation viole toute sanction ou réglementation applicable des Nations Unies et/ou de l'Union européenne et/ou toute autre législation ou réglementation nationale applicable relative aux sanctions économiques ou commerciales.

En cas de conflit entre des règlements de l'Union européenne et/ou toute autre loi ou règlement national, les règlements de l'Union européenne prévalent.

C. Confidentialité

BDM considère que la protection de votre vie privée est essentielle. Conformément au règlement général sur la protection des données (en abrégé RGPD ou - en anglais - GDPR), BDM prend donc diverses mesures, qui sont décrites en détail dans la déclaration de confidentialité publique sur le site web de BDM (www.bdmantwerp.be/privacy). Outre l'utilisation de vos données à caractère personnel, cette déclaration énumère également vos droits et obligations en ce qui concerne vos données à caractère personnel traitées par ou via BDM. Sur simple demande, vous pouvez obtenir une copie écrite de cette déclaration de confidentialité publique auprès de BDM ou de votre courtier d'assurance.

D. Cyber-risque

Dans la mesure où le contrat assure le matériel utilisant des données électroniques, il est précisé que seule la détérioration physique des matériaux composant ces biens est assurée.

Les dommages causés aux données électroniques, aux logiciels ou aux programmes informatiques et autres ne sont considérés comme des dommages physiques que s'ils sont la conséquence directe d'un dommage physique préalablement couvert à l'installation électronique sur laquelle ces données, programmes ou logiciels informatiques ont été installés.

Sont ainsi exclus, entre autres, la perte, la suppression, la modification de logiciels, de programmes ou de données électroniques en raison de virus, d'infections, d'erreurs (dans la programmation, l'encodage de données ou autres), la négligence, l'intention malveillante, les défauts et/ou

défaillances électriques ou électroniques, l'influence des champs magnétiques et les défauts des réseaux externes.

Par défaut des réseaux externes, on entend la télétransmission défectueuse des données, qui entraîne un préjudice pour l'assuré.