



Assureur de la construction

22 rue Tasson-Snel, B-1060 Bruxelles
téléphone +32 (0)2 538 6633
e-mail info@ar-co.be
www.ar-co.be

ASSURANCE CONSTRUCTION HABITATION

CONDITIONS GENERALES 219

Article 1 - Définitions

- 1.1 Assureur
AR-CO SCRL, rue Tasson-Snel 22, 1060 Bruxelles, agréée par la BNB et la FSMA sous le n° 0330.
- 1.2 Preneur d'assurance
La personne physique ou morale désignée aux Conditions Particulières qui souscrit le contrat d'assurance.
- 1.3 Assuré
Le propriétaire du terrain ou habitation, désigné aux conditions particulières. Cette personne ne peut jamais être l'Entrepreneur du bien Assuré.
- 1.4 Tiers
Toute personne physique ou morale à l'exception du Preneur d'assurance, l'Assuré, des membres de sa famille et des personnes vivant sous son toit, de ses associés, gérants, administrateurs, préposés et mandataires.
- 1.5 Bien Assuré
Le bâtiment à construire ou à transformer, destiné à l'habitation ou à usage mixte situé en Belgique, désigné aux conditions particulières.
- 1.6 Volume et valeur à déclarer
 - 1.6.1 Volume à déclarer
Volume renseigné aux conditions particulières calculé par l'architecte selon le formulaire statistique de STATBEL, l'ancien Institut national de la Statistique annexé à la demande de permis d'urbanisme.
Si l'assurance est souscrite pour un appartement, il faut considérer qu'il y a un volume minimum de 300 m³.
 - 1.6.2 Valeur des travaux à déclarer en cas de transformation ou extension.
La valeur des travaux comprend toutes les dépenses nécessaires à leur réalisation complète et terminée (gros œuvre, y compris les ouvrages de stabilité, les techniques spéciales et les parachèvements).
La valeur des travaux non confiés à un Entrepreneur doit être estimée. Cette valeur ne peut être inférieure à la valeur à l'état neuf des travaux, par entreprise, à la date d'exécution.
 - 1.6.3 Bâtiments avoisinant
Sont à considérer comme « bâtiments avoisinants » tous les bâtiments existants situés à gauche ou à droite contigus ou non endéans les 5 mètres de l'implantation du bâtiment existant ou à construire.
En cas d'immeubles à appartements, les appartements contigus et ceux en-dessous sont à considérer aussi comme avoisinants.
- 1.7 L'Entrepreneur
La personne physique ou morale intervenant à la réalisation du gros œuvre fermé liée par une convention écrite ou par une offre détaillée et acceptée par le maître d'ouvrage. L'entrepreneur doit être accepté par l'assureur avant le début des travaux.
- 1.8 Défaillance
Est déclaré défaillant, l'Entrepreneur en faillite ou insolvable ou sans siège social ou domicile
- 1.9 Réception Provisoire
Procès-verbal établi par l'architecte, signé par les Entrepreneurs actant l'agrégation des travaux par le Preneur d'assurance dans leur état apparent.
- 1.10 Sinistre
Survenance d'un dommage susceptible d'entraîner la garantie de l'Assureur. Chaque incident est individuellement considéré comme un sinistre.
- 1.11 Garantie
Engagement maximum de l'Assureur pour le bien Assuré en exécution du présent contrat.
- 1.12 Franchise
Est fixée dans les conditions particulières ou un montant calculable par sinistre qui reste à charge du preneur d'assurance ou de l'Assuré.

- 1.13 Prime
Par prime, on entend toutes les primes telles que décrites dans l'article 6 augmentées des frais et taxes.
- 1.14 Gros œuvre fermé
les éléments qui concourent à la stabilité ou à la solidité de l'ouvrage ainsi que les éléments qui assurent le 'clos et couvert' et l'étanchéité à l'eau de l'ouvrage.

Article 2 - Objet de l'assurance

Le preneur d'assurance a le choix entre les garanties suivantes reprises dans les conditions particulières :

2.1 Garantie avance de fonds

- 1) L'Assureur prendra en charge les frais de l'établissement d'un état contradictoire des travaux lors de la Défaillance d'un Entrepreneur.
- 2) L'Assureur indemnise lors de la Défaillance d'un des Entrepreneurs repris dans les conditions particulières, les surcoûts indiqués dans l'offre de l'Entrepreneur remplaçant limités à 20% sur les postes chiffrés dans l'offre du premier Entrepreneur qui n'ont pas été exécutés à condition que l'offre initiale ait été établie à des prix normaux. L'évaluation de l'offre, la fixation des prix ainsi que les surcoûts est une décision d'une tierce partie, après avoir analysé toutes les offres rentrées pour le projet de construction.
- 3) L'Assureur fera les avances nécessaires en vue de laisser se poursuivre les travaux annoncés ou en vue de prendre les mesures de protection :
 - a) en cas de Défaillance de l'Entrepreneur ; ou
 - b) si après mise en demeure les Entrepreneurs subsistants refusent leurs contributions financières lors de dégâts matériels durant l'exécution des travaux :
 - i. touchant la stabilité des fondations, des maçonneries, des poutres et colonnes, des planchers porteurs et des charpentes.
 - ii. les infiltrations d'eau par la toiture, par les maçonneries extérieures des pièces habitables et des caves d'une hauteur minimale de 1,70 m.
 - iii. les pertes d'eau du réseau d'égouts enterré.
 - iv. l'affaissement des sols intérieurs.

2.2 Garantie responsabilité civile

L'Assureur indemnise les dégâts aux voisins (repris dans les conditions particulières) en raison de la responsabilité du Preneur d'assurance ou de l'Assuré découlant de l'article 544 du Code Civil (troubles du voisinage sans faute) et de l'article 1386 (sinistre causé par l'effondrement de l'immeuble exclusivement en raison d'une déficience dans la construction durant ou suite aux travaux qui font l'objet de cette police) pour un sinistre aux bâtiments avoisinants repris dans les conditions particulières et contigus ou situés à moins de 5 mètres du bâtiment.

Article 3 - Proposition d'assurance et conclusion du contrat

La présente police doit être souscrite avant l'exécution du premier contrat d'entreprise.

La proposition d'assurance n'engage ni le candidat Preneur d'assurance, ni l'Assureur à conclure le contrat.

La garantie prend cours le jour où le compte de l'Assureur est crédité du paiement de la prime et au plus tard dans les 30 jours de la réception par l'Assureur de la proposition signée.

Article 4 – Durée

La garantie « avance de fonds » est valable dès l'attribution de la mission à l'Entrepreneur, durant les travaux et est limitée à 24 mois après la date de la conclusion du contrat d'assurance.

La garantie « responsabilité civile » est valable à partir de la date d'effet du contrat jusqu'à la date de la réception provisoire. Cette garantie est prolongée pour les demandes en réparation formulées par écrit dans un délai de 36 mois à compter de la fin du contrat et qui se rapportent :

- à un dommage survenu pendant la durée de ce contrat si, le risque n'est pas couvert par un autre Assureur ;
- à des actes ou faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés à l'Assureur pendant la durée de ce contrat.

La présente police ne couvre aucun dommage survenu et manifesté antérieurement ou postérieurement à la période de couverture.

Article 5 - Résiliation

L'Assureur se réserve le droit de résilier le contrat après la survenance d'un sinistre. La prime est alors restituée au Preneur au prorata de la période restant à couvrir.

Article 6 – Primes

La prime afférente à la présente police est indiquée aux conditions particulières. Il en est de même pour les taxes et frais.

Pour la garantie 2.1 la prime est calculée sur le volume déclaré et, en cas de transformation ou d'extension, aussi sur la valeur des travaux et pour la garantie 2.2 sur le nombre de bâtiments avoisinants

La prime, les frais et les taxes doivent être payés à la date d'effet de la police.

Article 7 - Obligations de l'Assuré ou du Preneur

7.1 Obligation en vue de la bonne exécution du contrat

7.1.1 Aggravation du risque

L'Assuré est obligé de prévenir immédiatement l'Assureur de toute modification sensible et durable du risque par rapport à ce qui est renseigné aux conditions particulières, telle que la modification du volume déclaré ou la valeur déclarée, la destination du bien, etc.

7.1.2 Etude et contrôle des travaux

Les travaux seront réalisés dans le cadre d'un contrat d'Architecture avec mission complète portant sur l'entièreté de la réalisation, soit les Gros Œuvres, .

7.1.3 Etat des lieux

L'Assureur accorde la garantie sous l'art. 2.2 si un état des lieux ou un reportage photo digital reprenant une date certaine est réalisé de manière contradictoire avec les voisins concernés et transmis à l'Assureur.

7.1.4. Entrepreneur

Conclure un contrat avec un Entrepreneur agréé (accès à la profession) pour les travaux envisagés qui au moment de l'attribution est en ordre avec ses obligations sociales et fiscales (à vérifier sur le site www.checkobligationderetenue.be et à transmettre à l'Assureur) et exiger la couverture de la R.C. exploitation de l'Entrepreneur avec une garantie au moins égale à 250.000 euros.

Exiger la constitution par l'Entrepreneur d'un cautionnement de 5% du montant des travaux ou convenir d'une retenue de 5% sur chaque facture à titre de garantie.

7.1.5 Prévention

Agir en bon père de famille en prenant toutes les mesures nécessaires à la prévention des sinistres et plus spécialement :

- signaler immédiatement aux Entrepreneurs les dommages par pli recommandé s'ils n'ont pas été actés dans un P.V. de chantier signé par eux ;
- acter dans un P.V. signé par les parties l'accord de l'Entrepreneur de réparer le dommage dans un délai convenu ;
- maintenir les ouvrages en bon état.

7.2 Obligations après la survenance du sinistre

7.2.1 En cas de sinistre susceptible d'entraîner la garantie de l'Assureur.

Dès qu'il a connaissance d'une mise en demeure ou d'un événement susceptible de donner lieu à indemnisation ou dès qu'il a de justes motifs de considérer que la responsabilité d'un Entrepreneur risque d'être engagée, l'Assuré ou le Preneur doit prévenir l'Assureur si possible dans les délais les plus brefs.

7.2.2 En cas de sinistre, l'Assuré ou le Preneur doit :

- prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour récupérer ou sauvegarder tout bien perdu, endommagé ou menacé ;
- s'abstenir d'apporter sans nécessité des changements aux biens endommagés préjudiciables à la détermination de la cause ou de l'importance des dommages ;
- fournir à l'Assureur tous renseignements et toute assistance permettant à cet dernier de régler ou de contester toute réclamation ou d'entamer une procédure ;
- transmettre à l'Assureur dès réception, tous documents relatifs à toutes réclamations ou poursuites dirigées contre lui ;
- s'abstenir de toute reconnaissance de responsabilité, de toute transaction, de tout paiement ou promesse de paiement. Toutefois, les premiers secours matériels ou médicaux ou la simple reconnaissance de la matérialité des faits ne peuvent constituer une cause de refus de garantie par l'Assureur.

7.2.3 En cas de faillite de l'Entrepreneur en cours de chantier, l'Assuré ou le Preneur doit :

- Faire une déclaration à l'Assureur ;
- Confirmer au Curateur qu'il se porte créancier de la faillite ;
- Avec l'accord du Curateur, demander à l'Architecte ou à tout autre Expert de dresser un état des lieux contradictoire englobant le décompte entre les parties et le décompte des suppléments occasionnés par l'aveu de faillite de l'Entrepreneur ;
- Demander à l'Architecte l'établissement d'un nouveau dossier de soumission qui tient compte de l'état des lieux contradictoire ;
- transférer les pièces du dossier à l'Assureur à des fins d'évaluation.

7.3 Sanctions

7.3.1 Quand le Preneur d'assurance ne communique pas l'aggravation sensible et durable du risque, ou que l'Assureur ne peut proposer des nouvelles conditions, l'Assureur peut résilier le contrat endéans le mois dès qu'il est au courant de l'aggravation.

7.3.2 En raison de l'inexécution d'une obligation prévue à l'article 7.1 et à condition que le manquement soit en relation causale avec la survenance du sinistre ou ses conséquences, l'Assuré est déchu du droit à la prestation d'assurance, totalement ou partiellement en fonction de l'intention du Preneur conformément à l'art. 81 de la loi sur les assurances.

7.3.3 Si l'Assuré ne remplit pas une des obligations prévues à l'article 7.2 et qu'il en résulte un préjudice pour l'Assureur, ce dernier a droit à une réduction de sa prestation à concurrence du préjudice qu'il a subi.

Article 8 – Exclusions

Sont exclus de la garantie :

8.1 les dommages causés par ou résultant :

- du non-respect des dispositions légales et administratives pouvant porter préjudices aux riverains telles que :
 - Les vues droites ou obliques ;
 - La mitoyenneté et les zones de recul ou de « non aedificandi » ;
 - Les règlements d'urbanismes en matière d'affectation et les prescriptions urbanistiques ;
 - L'exécution de travaux sans permis d'urbanisme alors que l'objet des travaux le nécessite ; Ou qui ne respectent pas les prescriptions urbanistiques
 - L'exécution de travaux en mitoyenneté sans état des lieux contradictoire préalable au démarrage du chantier ;
- De l'usure, la fatigue, la détérioration ou l'altération progressive, le manque d'entretien ou l'emploi du bâtiment.
- de l'abandon total ou partiel des travaux.
- les travaux non-déclarés à l'Assureur.

8.2 les dommages immatériels et pertes d'exploitation ;

8.3 les conséquences de faits volontaires ou intentionnels imputables à l'Assuré ou à la partie lésée ;

8.4 les dommages causés directement ou indirectement par une modification du noyau de l'atome, la radioactivité ou la production de radiations ionisantes ou de produits toxiques, explosives ou d'autres propriétés dangereuses ;

8.5 les dommages aux biens meubles et à la décoration (peinture, papier, etc...)

8.6 les dommages causés par des catastrophes naturelles ;

8.7 les dommages causés par un acte de guerre, des faits similaires, d'une guerre civile, des troubles civils et politique, d'une émeute ou d'une insurrection ;

8.8 les sinistres pour lequel la législation prévoit des indemnisations financières en faveur des victimes du terrorisme ;

8.9 tous les dommages causés par un incendie, une explosion, une implosion, un dégât des eaux hormis le point repris dans l'article 2.1.B, la foudre, la pression de la neige et de la glace, une tempête ou la grêle ;

8.10 la responsabilité civile de l'architecte, du géomètre, du coordinateur de santé et de sécurité et des autres prestataires de services ainsi que des Entrepreneurs ;

8.11 les travaux et les conséquences de ces travaux exécutés par un Entrepreneur-personne morale dont l'acte de constitution a eu lieu dans l'année ou l'année précédente des travaux ;

8.12 Les travaux et les conséquences de ceux-ci effectués par un Entrepreneur n'ayant pas reçu au préalable un visa de la part de l'Assureur sont exclus de la couverture en cas de Défaillance de l'Entrepreneur.

Article 9 - Garanties - Franchises

Pendant la durée du contrat, l'engagement maximal de l'Assureur est précisé aux Conditions particulières. Les cautionnements ou retenues auprès des intervenants sont déduites de l'indemnité.

Le montant de la franchise est précisé aux Conditions particulières.

Article 10 - Subrogation

L'Assureur est subrogé jusqu'au montant de l'indemnité dans les droits du Preneur, de l'Assuré ou du bénéficiaire vis-à-vis de(s) l'Entrepreneur(s) ou des personnes responsables quels que soi(en)t leur qualité et de leurs assureurs.

Article 11 – Direction des litiges et Conflit d'intérêts

À partir du moment où une Réclamation est formulée et tant qu'il n'existe pas de conflit d'intérêts entre l'Assureur et l'Assuré, et moyennant une déclaration de sinistre dans les délais, l'Assureur prend la direction du litige, soit en son nom, soit au nom de l'Assuré.

Dans la mesure où les intérêts de l'Assureur et de l'Assuré coïncident, l'Assureur prend fait et cause pour l'Assuré dans les limites de la garantie. Il décide seul d'un recours à l'arbitrage et possède seul le droit de transiger dans les limites de la garantie. Aucune transaction ou reconnaissance de responsabilité intervenant en dehors de l'Assureur ne pourra lui être opposée. En cas de procès pénal intenté contre l'Assuré, à la suite d'un sinistre, l'Assureur n'intervient et ne dirige l'instance qu'en ce qui concerne les intérêts civils en cause.

L'Assureur désigne les experts, les avocats et conseils dans le cadre de la défense commune des intérêts de l'Assuré et de l'Assureur.

Conformément à la législation et dans les garanties, l'Assureur prend en charge les frais de sauvetage, les intérêts et les frais de justice.

Les indemnités et les dépens alloués au terme de la procédure reviennent à l'Assureur.

Art. 12 - Conflit d'intérêts

Un conflit d'intérêts a lieu dès qu'il s'avère, que, bien que le Sinistre aurait pu en principe relever de la garantie, il existe des intérêts contradictoires entre l'Assureur et l'Assuré.

Dès que l'Assureur a connaissance de ce conflit d'intérêts, il en informera le Preneur d'assurance par lettre recommandée, après quoi l'Assuré défendra ses intérêts à ses frais. Il peut choisir un avocat ou, s'il le préfère, faire appel à toute autre personne ayant les qualifications requises en vertu de la loi applicable à la procédure afin de défendre ses intérêts.

Parallèlement, l'Assureur a le droit et non l'obligation, en cas de conflit d'intérêts, de choisir son propre avocat à ses frais et, le cas échéant, d'intervenir dans la procédure ou l'expertise. L'Assureur peut également décider de demander au Preneur d'assurance/à l'Assuré de le tenir informé dans les délais de tous les faits, documents, rapports, actes et pièces de procédure.

Article 13 - Plaintes

En cas de plainte l'Assuré et le Preneur d'assurance peuvent en premier lieu contacter leur intermédiaire en assurance et le gestionnaire de leur dossier. S'ils ne sont pas satisfaits de la réponse, ils peuvent contacter le Service des Plaintes de l'Assureur à complaint@ar-co.be. Ce service indépendant examinera la plainte et répondra dans un délai raisonnable.

Si aucune solution n'est trouvée auprès des personnes de contact précédentes, le différend peut être présenté à l'Ombudsman des assurances, Square de Meeûs 35, B-1000 Bruxelles (info@ombudsman.as – www.ombudsman.as – tel +3225475871). Il y a également la possibilité d'intenter une action en justice devant les tribunaux belges compétents.

Article 14 – Loi belge et Domicile

Le contrat est régi par la loi belge.

Le domicile des contractants est élu de droit, à savoir celui de l'Assureur en son siège social en Belgique et celui du Preneur d'assurance ou de l'Assuré, à l'adresse indiquée aux Conditions Particulières. Toute notification est valablement faite à ces adresses, même à l'égard d'héritiers ou d'ayants-droits du Preneur d'assurance ou de l'Assuré tant qu'un changement d'adresse n'a pas été signifié à l'Assureur.

En cas de pluralité de Preneurs d'assurance ou d'Assurés, toute communication de l'Assureur adressée à l'un d'entre eux est sensée faite aux autres, sauf en cas de résiliation.

Article 15 – Protection des données privées

L'Assureur traite des données privées pour gérer la relation contractuelle ; il s'agit du nom, le date de naissance, l'adresse, le domicile, la nationalité, le numéro de la carte d'identité et la signature, la profession – le diplôme – l'expérience professionnelle et la souscription auprès des instituts professionnels du Preneur d'Assurance et des Assurés, le numéro de téléphone, l'adresse email et les données technique des appareils informatiques.

Le Preneur d'assurance autorise l'Assureur et l'intermédiaire en assurances, en tant que responsable du traitement, de traiter les données privées pour autant que ce soit nécessaire ou conseillé pour la gestion et l'exécution du contrat conclu, la livraison des attestations légalement imposées, l'évaluation de la relation clientèle, l'évaluation du risque, la prévention des abus, et la lutte contre la fraude.

L'Assureur ne conclut pas des contrats avec des tiers pour le transfert des données.

Le Preneur d'assurance autorise l'Assureur et l'intermédiaire en assurances de traiter les données privées à des fins de la communication électronique, de marketing, de promotion et d'informations sur les produits et services de l'Assureur, par téléphone, poste ou email. Le Preneur d'assurance peut s'y opposer par l'envoi d'un email au privacy@ar-co.be, ou en prenant contact avec son intermédiaire en assurances.

Le Preneur d'assurance a le droit à accéder et à rectifier ses données privées. Il doit pour ce faire envoyer un message écrit, en ajoutant une copie de sa carte d'identité.

L'Assureur renvoie pour la version la plus récente de sa politique concernant la protection des données et la vie privée vers son site web, www.ar-co.be