



*Avenue Brugmann 24
1060 – Bruxelles (Saint-Gilles)*



Une police « tous risques sauf » c'est quoi ?

- Le principe fondamental d'une police « tous risques sauf » est que **tout ce qui n'est pas exclu est couvert**.
- Une **couverture classique** propose un ensemble de périls pour lesquels la couverture est acquise, au travers d'une **liste limitative**. Ces périls étant nommés au contrat ou dans les conditions générales, il appartient au courtier et/ou au client de s'assurer que l'éventuel péril qui surviendrait est bel et bien couvert au travers de cette liste. Une conséquence de cette approche est que c'est donc au **courtier et/ou au client de prouver que la cause d'un sinistre est bien « nommément » couverte**.
- Le principe « tout sauf » est donc sensiblement plus large et **il suffit de s'en tenir aux exclusions pour, clairement et sans ambiguïté, déterminer ce qui est couvert** et, ceci étant acquis, de prendre en compte les différentes limites d'interventions définies dans les conditions générales et/ou particulières du contrat.
- Ceci se répercute également au niveau de la charge de la preuve puisque dans ce type de produit, **c'est à l'assureur de prouver que la cause d'un sinistre est exclue** du contrat s'il estime qu'il ne doit pas couvrir le dommage survenu.
- Notons encore que de nombreux assureurs utilisent la dénomination « Tous Risques » de façon quelque peu abusive alors que leurs conditions générales citent expressément des périls énumérés.

La police building “COCOON OF IBIS”

- Une police **spécifique** pour les co-propriétés et immeubles de bureaux neufs, récents ou ayant fait l'objet d'importantes rénovations.
- Une solution **sur mesure**
- Des garanties très étendues. (voir verso)

Garanties Cocoon of IBIS : résumé des conditions générales

Cet argumentaire commercial n'engage pas Ibis et seules les conditions générales ont une valeur contractuelle.

- Une formulation **Tous Risques Sauf**.
- Une **large définition de l'immeuble** assuré incluant les annexes, dépendances séparées ou non ainsi que les trottoirs, piscines, signalisations, cours et clôtures.
- La couverture du contenu de la co-propriété (matériel d'entretien) avec un maximum de 12.500 € au premier risque (*).
- L'abandon de recours envers les co-propriétaires, **les locataires et autres occupants** et toute personne logée gratuitement sous le toit de l'assuré pour autant que la formulation du bail l'autorise.
- Une couverture des frais d'assainissement ou de prévention de pollution des sols et nappes aquifères avec un maximum de 15.000 € (*) suite à un sinistre couvert.
- Une couverture des dommages aux systèmes informatiques, de vidéo-surveillance, de sécurité avec un maximum de 8.000 € (*).
- Une couverture du bris des installations techniques pour autant qu'il y ait des contrats d'entretien annuels (par exemple chauffage, ascenseur, ...).
- Une couverture du vandalisme et des actes de malveillance (limitée à 10% de la valeur assurée) avec un maximum de 25.000 € (*) **y compris les tags et graffitis avec un maximum de 12.500 € (*) par sinistre**.
- Les frais de remplacement des **clefs et serrures** (avec un maximum de 6.500 € (*)) suite à vol, tentative de vol ou pertes de clefs. Une couverture des **dégradations immobilières** suite à un vol ou une tentative de vol (limitée à 15.000 € (*)).
- Une couverture **tempête sans limite de vitesse du vent**.
- Une couverture des **pertes indirectes** à concurrence de 5% sans surprime.
- La couverture de **3 garages maximum**, à usage privé, situés à une autre adresse que celle du risque si ce(s) garage(s) répond(ent) aux mêmes critères bâtiment que ceux prévus pour la copropriété.
- La couverture de la RC immeuble et ascenseurs ainsi que de la RC vis-à-vis des tiers sans surprime.

Complétées de garanties accessoires telles que la couverture :

- du chômage immobilier,
- des frais d'expertise avec un maximum de 5% de l'indemnité plafonné à 64.000 € (*),
- des frais de recherche, d'ouverture et de fermeture (avec un maximum de 16.000 € (*)),
- des frais de sauvetage, de conservation, de déblais ou de démolition,
- des frais de remise en état de plantations, cours et clôtures (maximum 5% du montant assuré avec un plafond de 1.200 € (*) par arbre, arbuste ou plante),
- des frais d'hôtel du propriétaire habitant (avec un maximum de 1.200 € (*)),
- des dépenses supplémentaires (urbanisme) avec un maximum de 5% du total des dommages,
- des frais supplémentaires exposés par le conseil de copropriété et/ou par le syndic suite à un sinistre couvert. Cette garantie est limitée à 10 % de l'indemnité due pour le bâtiment en vertu des garanties de base avec un maximum de 2.500 € (*). Ces frais doivent être justifiés. Cette garantie n'est jamais acquise en cas de sinistre catastrophe naturelle ou RC immeuble.
- au premier risque pour autant que la valeur assurée représente au moins 80 % de la valeur de reconstruction du bâtiment
- (*) **Les limites d'indemnités sont basées sur l'indice ABEX 739 et sont automatiquement indexées à la date du sinistre.**