



*Brugmannlaan 24
1060 – Brussel (Sint-Gillis)*



Wat is een polis « Alle risico's behalve » ?

- Het hoofdprincipe van een polis « alle risico's behalve » is dat **alles wat niet is uitgesloten, gedekt is.**
- Een **klassieke dekking** stelt op basis van een **limitatieve lijst** een reeks van genoemde gevaren voor waarvoor een dekking verworven is. Deze gevaren worden opgesomd in het contract of in de algemene voorwaarden en het is de taak van de makelaar en/of van de klant om zich ervan te vergewissen dat het eventueel gevaar dat hem zou kunnen overkomen wel degelijk gedekt is op basis van deze lijst. Een gevolg van deze benadering is dus dat **de makelaar en/of de klant het bewijs dient te leveren dat het schadegeval wel degelijk gedekt is.**
- Het principe van « alles behalve » is aanzienlijk uitgebreider en **het is voldoende om enkel rekening te houden met de uitsluitingen om duidelijk en zonder dubbelzinnigheid te bepalen wat er gedekt is.** Indien de dekking verworven is, dient er nog enkel rekening gehouden te worden met de verschillende interventielimieten die vermeld zijn in de algemene of bijzondere voorwaarden van het contract.
- Dit heeft eveneens een weerslag op het gebied van de bewijslast aangezien voor dit type van product **het aan de verzekeraar is om het bewijs te leveren dat de oorzaak van het schadegeval niet gedekt is in het contract** als hij voor het schadegeval niet wenst tussen te komen.
- Noteer eveneens dat de verschillende verzekeraars de term « Alle Risico's » een beetje verkeerd gebruiken daar hun algemene voorwaarden uitdrukkelijk de gedekte gevaren opsommen.

De polis building “COCOON OF IBIS”

- Een specifieke polis voor nieuwe of recente mede-eigendommen, kantoorgebouwen of die belangrijke renovaties hebben ondergaan. ▪ Een oplossing op maat.
- Zeer uitgebreide waarborgen (zie verso).

Waarborgen Cocoon of IBIS: samenvatting van de algemene voorwaarden

Deze commerciële argumentatie verbindt de maatschappij niet en enkel de algemene voorwaarden hebben een contractuele waarde.

- Een formulering « **Alle Risico's Behalve** ».
- Een **uitgebreide definitie van het verzekerde gebouw** met inbegrip van de bij- en nevengebouwen, de stoepen, zwembaden, signalisaties, koeren en omheiningen.
- De dekking van de inboedel van de mede-eigendom (onderhoudsmateriaal) ten belope van 12.500 € in eerste risico (*).
- De afstand van verhaal tegen mede-eigenaars, **de huurders en andere gebruikers** en ieder ander persoon die gratis logeert onder het dak van de verzekerde voor zover dit is opgenomen in het huurcontract.
- Een dekking van de kosten voor het saneren of de preventie van verontreiniging van de grond en de grondwaterlagen ten belope van 15.000 € (*) ten gevolge van een gedekt schadegeval.
- Een dekking van de schade veroorzaakt aan de informaticasystemen, videotoezicht, veiligheidssystemen ten belope van 8.000 € (*).
- Een dekking voor de schade veroorzaakt aan de technische installaties voor zover men in het bezit is van een jaarlijks onderhoudscontract (bv. verwarming, liften, ...).
- Een dekking voor de schade tengevolge van vandalisme of kwaadwillig opzet (gelimiteerd tot 10 % van de verzekerde waarde) met een maximum van 25.000 € (*) **met inbegrip van tags, graffiti schade met een maximum van 12.500 € (*) per schadegeval.**
- De kosten voor het vervangen van de **sleutels en sloten** (ten belope van 6.500 € (*)) tengevolge van diefstal, poging tot diefstal of verlies van sleutels. Een dekking **onroerende beschadigingen** tengevolge van een diefstal of poging tot diefstal (beperkt tot 15.000 € (*)).
- Een dekking **storm zonder limiet van de windsnelheid.**
- Een dekking van **de indirecte verliezen** ten belope van 5 % zonder bijpremie.
- De dekking van **maximum 3 garages**, voor privaatgebruik, die gelegen zijn op een ander adres dan deze van het risico, te één van de mede-eigenaars heeft gekocht of huurt, voor zover de garage voldoet aan dezelfde gebouw criteria dan die voorzien voor de mede-eigendom
- De dekking van BA gebouw en lift evenals de BA ten aanzien van derden zonder bijpremie.

Vervolledigd met de bijkomende waarborgen zoals de dekking van :

- de gebruiksderiving,
- de expertisecosten beperkt tot 5 % van de vergoeding met een maximum van 64.000 € (*),
- de kosten voor opzoekingen, openen en sluiten (met een maximum van 16.000 € (*)),
- de reddings-, behouds-, opruimings- en afbraakkosten
- de kosten voor het heraanleggen van aanplantingen, koeren en omheiningen (ten belope van 5 % van het verzekerd kapitaal en met een maximum van 1.200 € (*) per boom, struik of plant),
- de hotelkosten van de eigenaar bewoner (ten belope van 1.200 € (*)),
- de bijkomende uitgaven (stedenbouw) beperkt tot 5 % van het totale bedrag van de schade,
- de bijkomende kosten aangegaan door de raad van de mede-eigendom en/of de syndicus tengevolge van een gedekt schadegeval. Deze waarborg is beperkt tot 10 % van de verschuldigde vergoeding voor het gebouw uit hoofde van de basiswaarborgen met een maximum van 2.500 € (*). Deze kosten dienen gestaafd te worden. Deze waarborg is nooit van toepassing in geval van een schadegeval natuurrampen of BA gebouw.
- in eerste risico voor zover de verzekerde waarde minstens 80 % bedraagt van de heropbouwwaarde van het gebouw

() De interventielimieten zijn gebaseerd op de index ABEX 739 en worden automatisch geïndexeerd op de datum van het schadegeval.*