

# Assurance de bâtiment

Conditions générales d'assurance (CGA)  
Edition 02.2024

## Sommaire

<b>I</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>2</b>	<b>II</b>	<b>L'assurance de bâtiment</b>	<b>4</b>
1	Introduction	2	18	Choses assurées	4
2	Etendue de l'assurance de bâtiment	2	19	Risques et dommages assurés	4
3	Début, durée et expiration de l'assurance	2	20	Prestations assurées	6
4	Teneur du contrat, exigences formelles	2	21	Assurances complémentaires	7
5	Obligation de déclarer	2	22	Exclusions générales	7
6	Obligation d'information et devoirs	2	23	Validité territoriale	7
7	Modification de l'assurance	2	24	Sous-assurance et assurance à la valeur totale	7
8	Obligations en cas de sinistre	3	25	Franchise	7
9	Résiliation en cas de sinistre	3	26	Evaluation du dommage	8
10	Autres motifs de résiliation	3	27	Exigibilité de la prétention	8
11	Paiement des primes et remboursement	3			
12	Modification des primes et/ou de la réglementation sur les franchises	3			
13	Prescription	3			
14	Cession du droit aux prestations	3			
15	Prétentions à l'égard de tiers	3			
16	Droit applicable, protection des données et sanctions économiques, commerciales et financières	3			
17	Lieu d'exécution et for	4			

# 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 bâtiment

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 bâtiment facultative. En cas de couverture tant par l'assurance obligatoire contre les dommages naturels que par l'assurance de bâtiment 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 bâtiment 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'une année. Le contrat se prolonge d'une année supplémentaire s'il n'a pas été résilié par écrit au moins trois mois avant l'expiration de la prochaine 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 qui précède le début du délai de trois mois. 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 de la loi sur le contrat d'assurance (LCA).

## 4 Teneur du contrat, exigences formelles

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

## 5 Obligation de déclarer

Lors de la conclusion de l'assurance, le preneur d'assurance est tenu de déclarer avec exactitude à la CSS tous les faits importants pour l'appréciation du risque qu'il connaît ou doit connaître.

### Violation de l'obligation de déclarer (réticence):

- a) La CSS peut résilier le contrat par écrit si le preneur d'assurance a omis de déclarer ou a déclaré inexactement un fait important qu'il connaissait ou devait connaître à la CSS lors de la conclusion de l'assurance. La résiliation prend effet lorsqu'elle parvient au preneur d'assurance.
- b) L'obligation de la CSS d'accorder sa prestation s'éteint pour les sinistres déjà survenus dans la mesure où le fait qui a été l'objet de la réticence a influé sur la survenance ou l'étendue du sinistre. Si une prestation a déjà été accordée pour un tel sinistre, la CSS a droit à son remboursement.
- c) Le droit de résiliation s'éteint quatre semaines après que la CSS a eu connaissance de la réticence.

6

## 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 toute modification d'un fait important pour l'appréciation du risque qu'il connaît ou doit connaître et sur lequel il a été questionné par écrit avant la conclusion de l'assurance. La CSS est en droit d'adapter la prime aux nouvelles conditions 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 préavis de 30 jours. Le preneur d'assurance dispose du même droit de résiliation si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur l'augmentation des primes.

### 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 à réception de la résiliation par la CSS.

### 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.

### d) Entretien et protection des conduites

Le preneur d'assurance est tenu d'entretenir en tout temps, à ses frais et de manière irréprochable, les conduites assurées d'eau, de gaz et d'autres liquides, ainsi que les installations et appareils qui y sont raccordés. Les conduites obstruées doivent être nettoyées et des mesures adéquates doivent être prises pour éviter le gel. Si le bâtiment ou les locaux demeurent inoccupés, même temporairement, les conduites d'eau ainsi que les installations et appareils qui y sont raccordés doivent être vidangés dans les règles de l'art. L'obligation de vidange ci-dessus ne s'applique pas si l'installation de chauffage est maintenue en service et contrôlée de façon appropriée.

7

## 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 en droit d'adapter les primes et les sommes assurées aux nouvelles conditions, lorsque par exemple un risque supplémentaire ou d'autres parties du bâtiment sont assurés. En ce qui concerne l'assurance obligatoire des dommages naturels, toute adaptation de la somme assurée, qui sert de base au calcul de la prime, est exclusivement effectuée par la CSS elle-même. En cas de changement des bases légales, par exemple dans l'assurance obligatoire des 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.

- 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 assurés et à la minimisation du dommage en se conformant à cet égard aux instructions de la CSS;
  - e) éviter toutes modifications des objets endommagés susceptibles de rendre plus difficile ou impossible la détermination de la cause ou de l'ampleur du sinistre, à moins qu'elles ne servent à réduire le dommage ou ne soient d'intérêt public.
- 9 Résiliation en cas de sinistre**
- a) Après la survenance d'un cas de sinistre sujet à indemnisation, le contrat peut être résilié par écrit par la CSS, au plus tard lors du paiement de l'indemnité, et par le preneur d'assurance, au plus tard 14 jours après avoir eu connaissance dudit paiement. La résiliation doit être parvenue à la CSS dans ce délai.
  - b) Si le preneur d'assurance résilie le contrat, la couverture d'assurance s'éteint à 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 prend effet 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, à ses frais, d'en effectuer le paiement dans les 14 jours suivant l'envoi de la sommation, qui doit rappeler les conséquences de la demeure. 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 12 mois;
  - d) si le preneur d'assurance a manqué à ses obligations envers la CSS selon les chiffres 5, 6, 7 et 8 dans une intention frauduleuse;
  - e) si la CSS verse des prestations et que l'assurance devient sans objet du fait de la disparition du risque (dommage total).
- 12 Modification des primes et/ou de la réglementation sur les franchises**  
En cas de modification des primes et/ou de la réglementation concernant les franchises, 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 concernant les franchises sont prescrits de façon uniforme dans l'assurance obligatoire des 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 du droit aux prestations**  
Le preneur d'assurance ne peut céder à des tiers le droit aux prestations dont il dispose envers la CSS que sur la base du 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 son droit à la CSS jusqu'à concurrence des prestations allouées.
- 16 Droit applicable, protection des données et sanctions économiques, commerciales et financières**
- a) 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 s'applique au 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 sont également applicables aux contrats conclus avant le 01.01.2022. D'éventuels accords particuliers prévalent.  
En ce qui concerne l'assurance obligatoire des dommages naturels, les dispositions spéciales de l'ordonnance sur la surveillance des entreprises d'assurance privées (OS) sont par ailleurs applicables. Si, dans le domaine de l'assurance obligatoire des dommages naturels, une disposition des présentes CGA ou de la police entrerait en conflit avec une disposition de l'OS, la disposition de l'OS prévaut.
  - b) La protection des données est régie par la LCA et la loi fédérale sur la protection des données (LPD). Le traitement des données par la CSS est expliqué dans la dé-

claration de protection des données. Celle-ci décrit la manière dont la CSS traite les données personnelles. La déclaration de protection des données a une valeur déclaratoire et ne fait pas partie du contrat. Elle peut être consultée sur [css.ch/protection-donnees](http://css.ch/protection-donnees) ou commandée à l'adresse suivante: CSS, Conseiller à la protection des données, Tribtschenstrasse 21, Case postale 2568, 6002 Lucerne.

- c) La CSS n'accorde aucune couverture d'assurance et n'est pas tenue d'effectuer des paiements ou toute autre prestation dans la mesure où cela constituerait une violation de sanctions économiques, commerciales ou financières.

## 17 Lieu d'exécution et for

- a) Les obligations découlant des assurances doivent être exécutées 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 siège de la CSS.

## II L'assurance de bâtiment

### 18 Choses assurées

La CSS accorde une protection d'assurance en Suisse pour

#### Bâtiments à usage privé

Maisons individuelles ou maisons de trois appartements au plus, à usage privé et en dehors de tout usage commercial, dans la mesure où les bâtiments sont mentionnés dans la police. Dans ce cas, l'un des logements doit être habité par le preneur d'assurance en personne. Est considéré comme un bâtiment tout produit immobilier issu de l'activité dans la construction, y compris ses parties intégrantes, couvert d'un toit, renfermant un espace utilisable et construit à titre d'installation permanente.

Sont déterminantes pour la délimitation entre bâtiment et éléments de bâtiment:

- les dispositions cantonales dans les cantons possédant un établissement cantonal d'assurance incendie;
  - les normes générales pour l'assurance des bâtiments de l'Association suisse d'assurance dans les autres cantons.
- 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'un établissement cantonal d'assurance.
- Mobile homes et caravanes non immatriculées avec lieu de stationnement fixe.
- Objets en copropriété par étage.

### 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 un incendie, 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 sont détachées.

#### Exclusions:

- Dommages causés par l'action normale ou progressive 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 aux installations de protection électriques telles que des fusibles.

#### b) Événements naturels et dommages naturels

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

- les dommages causés par un affaissement de terrain, le mauvais état d'un terrain à bâtir, une construction défectueuse, le manque d'entretien des bâtiments, l'omission de mesures de prévention, les mouvements de terrain dus à des travaux, le glissement de la neige des toits, les eaux souterraines ainsi que la crue et le débordement de cours ou de nappes d'eau dont on sait par expérience qu'ils se produisent à intervalles plus ou moins longs;
- les dommages dus – quelle qu'en soit la cause – à l'eau des lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques, au refoulement des eaux de canalisations et aux modifications de la structure du noyau de l'atome;
- les dommages d'exploitation et de gestion avec lesquels il faut compter, au vu des expériences faites, tels ceux qui surviennent lors de travaux de génie civil et en matière de bâtiment, lors de la construction de galeries, lors de l'extraction de pierres, de graviers, de sable ou d'argile;
- les dommages causés par des secousses dues à l'effondrement de cavités artificielles;
- les dommages causés par des secousses déclenchées par des processus tectoniques dans la croûte terrestre (tremblements de terre) et les éruptions volcaniques (couverture possible par le biais d'une assurance complémentaire distincte).

#### c) Tremblements de terre et éruptions volcaniques

1. Sont assurées les détériorations imprévues et soudaines, la destruction ou la disparition de choses assurées sur des bâtiments assurés en Suisse en raison de tremblements de terre ou d'éruptions volcaniques.

Sont qualifiées de tremblements de terre les secousses de grande ampleur du sol, déclenchées par

la tectonique des plaques dans la croûte terrestre ou le manteau supérieur de la terre. En cas de doute, c'est l'évaluation du Service Sismologique Suisse (SED) qui est déterminante. Est qualifiée d'éruption volcanique la libération de la pression accumulée dans la chambre magmatique, lors de l'ouverture d'une faille terrestre, associée à des coulées de lave, à des projections de cendres et à d'autres éruptions de gaz et matériaux. La couverture d'assurance s'étend également aux tsunamis, autrement dit aux vagues générées par des tremblements de terre des fonds lacustres, des glissements de terrain, des éruptions volcaniques ou des impacts de météorites.

2. La couverture d'assurance est valable comme assurance subsidiaire 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, p. ex. 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 dues à l'effondrement de cavités artificielles. Dans le doute, la décision revient au Service Sismologique Suisse.
- Dommages occasionnés par l'eau des lacs artificiels, quelle qu'en soit la cause.
- Dommages occasionnés par des modifications de la structure du noyau de l'atome, quelle qu'en soit la 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 qui ne desservent que le bâtiment assuré;
- 1.2 de liquides provenant d'installations de chauffage, de citernes ainsi que d'échangeurs thermiques et de systèmes de pompes à chaleur en circuit fermé qui ne desservent que le bâtiment assuré.

#### **Exclusions:**

- Dommages causés lors du remplissage ou de la vidange de réservoirs et d'installations de conduites, ainsi que lors des travaux de révision.
- Dommages causés aux échangeurs thermiques ou aux systèmes de pompes à chaleur en circuit fermé, à la suite du mélange d'eau avec d'autres liquides ou gaz à l'intérieur de ces systèmes.
- Dommages causés aux liquides mêmes qui se sont écoulés, ainsi que la perte de ces liquides.

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

Frais de réparation et de dégel pour les objets endommagés suivants

- 2.1 conduites d'eau et appareils y étant raccordés qui se trouvent à l'intérieur du bâtiment;
- 2.2 conduites d'eau enterrées 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 par ces installations.

##### **3. Eaux pluviales, fonte de neige et de glace**

Dommages causés à l'intérieur du bâtiment, dans la mesure où l'eau a pénétré dans le bâtiment par le toit, les chéneaux, les tuyaux d'écoulement extérieurs ou les fenêtres, portes et puits de lumière de toit fermés, et dans la mesure où il ne s'agit pas de crues en tant qu'événement naturel pour lesquelles seule l'assurance obligatoire des dommages naturels est applicable.

#### **Exclusions:**

- Dommages aux façades (murs extérieurs y compris isolation) et au toit (construction portante, revêtement du toit et isolation).
- Dommages causés par l'infiltration d'eau par des portes, fenêtres, puits de lumière ou lucarnes ouverts, des toits provisoires ou des ouvertures pratiquées dans le toit lors de la construction ou la transformation de bâtiments ou à l'occasion d'autres travaux.
- Frais occasionnés par le dégel et la réparation de chéneaux et tuyaux d'écoulement extérieurs ainsi que par le dégagement de la neige et de la glace.

##### **4. Refoulement des canalisations**

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

#### **Exclusion:**

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

##### **5. Eaux souterraines et de ruissellement**

Dommages à l'intérieur du bâtiment ou d'une construction assurée, causés par les eaux provenant des eaux souterraines et de ruissellement, dans la mesure où il ne s'agit pas de crues en tant qu'événement naturel pour lesquelles seule l'assurance obligatoire des dommages naturels est applicable.

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

Dommmages 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 causés par un écoulement progressif de l'eau.

## 7. Exclusions générales (dégâts d'eau)

- Dégâts d'eau consécutifs à un incendie.
- Dégâts d'eau consécutifs à un événement naturel, dans la mesure où l'assurance obligatoire des dommages naturels n'est pas applicable.
- Dégâts d'eau causés par un affaissement de terrain, le mauvais état du terrain à bâtir, une construction défectueuse, le manque d'entretien des bâtiments et l'omission de mesures préventives.
- Dégâts d'eau causés lors du remplissage ou de la vidange de réservoirs et d'installations de conduites, ainsi que lors des travaux de révision.

## 20 Prestations assurées

Dans l'assurance de bâtiment, la CSS assure les prestations, pour autant qu'elles se rapportent à un événement assuré:

### 1. Bâtiments à usage privé

Pour les maisons individuelles ou les maisons de trois appartements au plus, à usage privé et en dehors de tout usage commercial, habitées par le preneur d'assurance en personne, la CSS indemnise la valeur de remplacement jusqu'à concurrence maximale de la somme assurée 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 objets assurés qui ont été exposés à un feu utilitaire ou à la chaleur.

### 3. Direction des travaux en cas de dommages au bâtiment

Sont assurés les honoraires pour la direction des travaux dans la mesure où un sinistre assuré s'est produit et où la CSS a autorisé ou ordonné l'intervention de spécialistes pour le règlement du sinistre.

### 4. Dommages naturels

L'assurance obligatoire des dommages naturels est une assurance à la valeur totale. En principe, les prestations sont allouées jusqu'à la somme assurée indiquée dans la police. Par ailleurs, conformément à l'ordonnance sur la surveillance des entreprises d'assurance privées (OS), les prestations des entreprises d'assurance se limitent comme suit en cas d'événement naturel grave (limites de responsabilité):

- Si les indemnités que toutes les entreprises d'assurance autorisées à pratiquer en Suisse l'assurance des dommages naturels ont à verser en raison d'un événement naturel assuré à un seul preneur d'assurance dépassent 25 millions de francs, ces indemnités seront alors réduites à ce montant.
- Si les indemnités à verser à tous les preneurs d'assurance en raison d'un événement assuré dépassent un milliard de francs, les indemnités revenant aux différents ayants droit seront réduites de sorte qu'elles ne dépassent pas ensemble ce montant.

- Les indemnités pour les biens meubles et les immeubles ne sont pas additionnées.
- Des dommages qui surviennent en des moments et en des lieux distincts constituent un seul événement s'ils sont dus à la même cause d'ordre atmosphérique ou tectonique.

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

## 5. Coûts assurés (des risques et dommages assurés selon le chiffre 19)

En cas de dommage assuré au bâtiment, les coûts effectifs selon le chiffre 20.5 b) à f) sont également assurés dans leur globalité jusqu'à concurrence de CHF 20 000 maximum.

Les frais effectifs de déblaiement et d'élimination selon le chiffre 20.5 a) sont également assurés jusqu'à concurrence de CHF 50 000 maximum. Ceux-ci ne sont pas cumulables avec le chiffre 20.5 b) à f).

### a) Déblaiement et élimination

Frais occasionnés par le déblaiement des décombres des choses assurées et leur transport jusqu'à l'emplacement adéquat le plus proche ainsi que leur entreposage, destruction et élimination.

### Exclusion:

- Assainissement ou élimination de l'eau et de la terre (y compris faune et flore) et de 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

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, également à l'extérieur du bâtiment dans la mesure où ces conduites desservent le bâtiment assuré. Sont également assurés les frais en lien 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, si nécessaire, 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 de fortune et portes provisoires et pour toutes autres mesures provisoires entreprises.

**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 risques décrits ci-après pour autant que le preneur d'assurance le souhaite et que ces risques soient mentionnés dans la police avec la somme assurée convenue à cet effet:

**21.1 Détériorations causées au bâtiment en cas de vol par effraction**

Frais engagés pour la réparation de détériorations occasionnées au bâtiment lors d'un vol avec effraction ou d'une tentative prouvée de vol par effraction. Ces faits doivent être attestés par des traces, des témoins ou toute 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 déjà 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 désigné dans la police et avoir été causé par un sinistre couvert en vertu des présentes conditions générales d'assurance (CGA) ou, dans les cantons ayant un établissement cantonal d'assurance des bâtiments, en vertu des dispositions cantonales correspondantes. La durée maximale d'allocation des prestations relative à la perte de loyer est de 12 mois. L'ensemble des revenus locatifs bruts (y compris les frais annexes) perçus pour les bâtiments désignés dans la police, pour l'année de déclaration concernée (12 mois), sert de base au calcul du revenu locatif.

**Exclusion:**

- Perte de loyer en raison de tremblements de terre et d'éruptions volcaniques [demeure réservé le chiffre 19, lettre c)].

**22 Exclusions générales**

Ne sont pas assurées les prétentions découlant de

- Dommmages 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).
- Dommmages survenant lors de la modification de la structure du noyau de l'atome.
- Dommmages survenant lors de tremblements de terre et d'éruptions volcaniques [demeure réservé le chiffre 19, lettre c)].
- Dommmages subis par des véhicules automobiles, remorques, caravanes, mobile homes, bateaux et aéronefs ainsi que leurs parties intégrantes et leurs accessoires.
- Dommmages à des objets assurés, 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 contient une clause analogue.

**23 Validité territoriale**

- La couverture d'assurance est valable aux lieux indiqués dans la police, en Suisse. L'assurance incendie et l'assurance obligatoire des dommages naturels sont valables uniquement pour les bâtiments situés dans les cantons dits «GUSTAVO» (Genève, Uri, Schwytz, Tessin, Appenzell Rhodes-Intérieures, Valais et Obwald).
- Si le preneur d'assurance transfère son domicile en dehors de la Suisse, la couverture d'assurance s'éteint à la date de son départ.

**24 Sous-assurance et assurance à la valeur totale**

- Il y a sous-assurance lorsque la somme assurée est inférieure à la valeur totale effective du bâtiment assuré (valeur à neuf) juste avant la survenance du sinistre.
- En cas de sous-assurance, la CSS peut réduire ses prestations; elle ne dédommage que dans la proportion existant entre la somme assurée de l'assurance de bâtiment et la valeur totale effective.
- La CSS renonce à faire valoir une sous-assurance en cas de dommage causé au bâtiment jusqu'à un montant de CHF 20 000. Cette règle ne s'applique pas à l'assurance obligatoire des dommages naturels (indemnités à la valeur totale).
- En cas d'assurance au premier risque, le sinistre est pris en charge jusqu'à concurrence de la somme assurée convenue, sans tenir compte d'une sous-assurance.

**25 Franchise**

- En l'absence de convention contraire, le preneur d'assurance prend en charge une franchise de CHF 200 par sinistre.
- En ce qui concerne l'assurance obligatoire des dommages naturels, le preneur d'assurance doit prendre en charge 10% des indemnités par sinistre, avec un montant minimum de CHF 1000 et maximum de CHF 10000.
- Pour le risque «tremblements de terre et éruptions volcaniques», une franchise de 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 désigné en 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 ni de la valeur des choses assurées.

### b) Calcul de l'indemnité

La CSS calcule l'indemnité sur la base de la valeur de remplacement du bâtiment assuré immédiatement avant le sinistre, déduction faite de la valeur résiduelle (perte de valeur).

Pour les parties du bâtiment partiellement endommagées, l'indemnisation maximale correspond aux frais de réparation. En ce qui concerne l'assurance obligatoire des dommages naturels, les dispositions légales contraignantes visant à déterminer la valeur de remplacement demeurent réservées.

#### Exclusion:

- La valeur affective personnelle n'est pas prise en compte.

### 1. Indemnisation à la valeur à neuf

Pour les bâtiments à usage privé, est considérée comme valeur de remplacement la valeur à neuf des frais de construction selon le tarif local usuel à verser au moment du sinistre pour la remise en état ou la reconstruction, déduction faite de la valeur résiduelle (perte de valeur) et des dommages préexistants. Les restrictions imposées par les autorités pour la reconstruction ne sont pas prises en compte.

### 2. Indemnisation à la valeur vénale

Si le bâtiment à usage privé n'est pas reconstruit dans les 24 mois dans la même commune, dans les mêmes proportions et selon la même affectation, la valeur de remplacement ne peut excéder la valeur vénale. Ceci 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 correspond au prix qui aurait pu être obtenu en vendant le bâtiment, sans le terrain, au moment du sinistre. Sont indemnisés au maximum les frais de construction selon le tarif local usuel.

### 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 où est survenu le sinistre et la reconstruction fait l'objet d'une indemnisation. L'indice global du coût de la construction de la ville de Zurich (indice zurichois) 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 dispositions 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 une indemnité pour un seul et même dommage n'existe, au total, qu'une seule fois à l'égard de toutes les assurances en question. Les dispositions de l'art. 46c LCA s'appliquent.

## 27 Exigibilité de la prétention

La créance qui résulte du contrat est exigible quatre semaines après le moment où l'entreprise d'assurance a reçu les renseignements de nature à lui permettre de se convaincre du bien-fondé de la prétention. 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 sur la qualité de l'ayant droit à recevoir le paiement;
- que le preneur d'assurance ou l'ayant droit fait l'objet, en lien avec le sinistre, d'une enquête de police ou d'une instruction pénale en cours.