



DÉGÂTS DES EAUX ET ASSURANCE HABITATION : QUELLES GARANTIES ?

Positionnement

■ En 2006, la branche incendie a vu son encaissement progresser de 8,8 %, représentant un total de 1,97 milliard EUR.

Cette belle croissance s'explique, entre autres, par l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les catastrophes naturelles et par les extensions de la couverture qui en ont résulté.

■ Parmi les différentes garanties incluses au niveau des contrats d'assurance «multi-risques habitation» souscrits par les particuliers, le volet «dégâts des eaux» compte pour beaucoup, en raison de l'importance relative des débours qu'il occasionne. **Toutes les compagnies intègrent ce volet dans leurs garanties de base.**

■ Avec l'apparition de l'assurance des catastrophes naturelles obligatoires (loi du 21 mai 2003 et loi du 17 septembre 2005), les assureurs ont dû réécrire leurs conditions, afin d'éviter toute confusion possible entre différents types de dommages qui ont l'eau pour origine.

Il reste cependant dans certains cas à tenir compte du changement législatif intervenu avec la loi interprétative du 1^{er} mars 2007 qui décide que les mots «une inondation» sont interprétés comme comprenant également «le ruissellement d'eau résultant du manque d'absorption du sol suite à des précipitations atmosphériques».

Quelles garanties ?

■ Les garanties affichées dans le cadre de la garantie «dégâts des eaux» ont suivi l'évolution des constructions pour tenir compte au mieux des besoins des assurés... sans verser dans le contrat d'entretien. La notion d'accident reste omniprésente dans les conditions générales, le risque moral étant souvent écarté par l'exigence de mesures de prévention et de vigilance.

■ Ces garanties incluent les fuites d'une installation hydraulique, les ruptures de canalisation domestique, l'infiltration par toiture, la recherche de fuites, les travaux de réparation, mais aussi la fuite de mazout, etc.

Le volet «dégâts des eaux» peut varier d'une compagnie à l'autre, même de manière sensible. Nous nous proposons de l'étudier dans le cadre de ce numéro.

Certains assureurs y incluent également les garanties affichées suite aux **dégâts dus au mazout** (nous aborderons également cette garantie). Mais de plus en plus, cette garantie - qui est apparue comme une extension - est séparée de celle relative aux dommages occasionnés par l'eau.

Pour chacun des acteurs étudiés, nous précisons plus spécifiquement l'intitulé exact de la garantie, l'étendue de celle-ci, les extensions (frais exposés, perte de liquide, etc.), ainsi que les exclusions reprises.

Les assureurs analysés dans le cadre de ce numéro sont les suivants :

- **Axa Belgium** : Confort Habitation.
- **Ethias** : Ethias Habitation.
- **Fortis Insurance Belgium (Fortis AG)** : Top Habitation.
- **Generali Belgium** : Genihome Globale.
- **ING Insurance** : Feel at Home.
- **Mercator Assurances** : Habitation Select.
- **Nateus** : Police Incendie.
- **Swiss Life Belgium (ex-Zelia)** : Vivaldi Home.

Axa Belgium : Confort Habitation

Confort Habitation d'Axa Belgium constitue un package qui regroupe une assurance incendie et une RC vie privée. La garantie dégâts des eaux forme un chapitre séparé de celui des dommages dus au mazout. Nous l'aborderons dans le chapitre «Extensions».

L'assureur précise dans le chapitre «dégâts des eaux» que tout est couvert, sauf ce qui est exclu (formule «Tout Sauf »).

Extensions

Ajoutons (pour les dégâts d'eau et ceux d'huile minérale) les frais liés à la recherche de la canalisation hydraulique ou de chauffage qui est à l'origine du sinistre lorsqu'elle est encastrée ou souterraine; à la réparation, au remplacement de la canalisation (y compris

les radiateurs) qui est à l'origine du sinistre; à la remise en état consécutive à ces travaux.

Précisons toutefois qu'avec la **formule Maximo**, l'assureur offre de prendre en charge jusqu'à 4.575 EUR les frais d'assainissement des sols pollués, les frais de déblaiement et de transport des terres polluées par les écoulements d'huiles minérales ainsi que de la remise en état du jardin après l'assainissement, suite à un sinistre par l'huile minérale et même si les biens assurés n'ont pas été endommagés, sauf si :

- la cause de la pollution est antérieure à la prise d'effet de la garantie, ou
- la réglementation relative au contrôle des citernes n'a pas été respectée, ou
- le bâtiment est en cours de construction, de reconstruction ou de transformation pour autant que cette circonstance ait contribué d'une quelconque manière à la survenance de la pollution ou à l'aggravation de ses conséquences, ou
- les obligations de prévention relatives aux dégâts d'huile minérale n'ont pas été respectées.

Exclusions

Sont exclus les dégâts causés :

- aux boilers, aux chaudières, aux citernes qui sont à l'origine du sinistre;
- à la partie extérieure de la toiture du bâtiment ainsi qu'aux revêtements qui en assurent l'étanchéité;
- par le débordement, le renversement d'un récipient non relié à l'installation hydraulique du bâtiment. Sont toutefois couverts les dégâts causés par les aquariums et les matelas d'eau;
- par une infiltration par terrasse, balcon, portes et fenêtres fermées ou non;
- par la condensation;

- par la porosité des murs. Sont toutefois couverts les dégâts lorsqu'ils sont dus à l'écoulement d'eau résultant de fuites ou de débordements des installations hydrauliques extérieures du bâtiment ou des bâtiments voisins;

- par une infiltration d'eau souterraine;
- par la corrosion des installations hydrauliques et de chauffage du bâtiment suite à un manque d'entretien;
- par les piscines et leurs canalisations;
- lorsque le bâtiment est en cours de construction, reconstruction ou transformation et s'il existe un lien de causalité entre les dégâts et ces travaux.

La perte d'eau subie à l'occasion du sinistre est couverte jusqu'à 750 EUR (Abex 560).

Les dégâts dus à la mэрule sont également couverts, quelle qu'en soit l'origine, pour autant que celle-ci soit ultérieure à la prise d'effet de la garantie.

Dégât d'huile minérale

La garantie **Dégât d'huile minérale** est dissociée, dans les conditions générales, de celle relative aux dégâts des eaux. Elle couvre tout... sauf les dégâts causés :

- aux citernes qui sont à l'origine du sinistre;
- lorsque le bâtiment est en cours de construction, reconstruction ou transformation pour autant que cette circonstance ait d'une manière quelconque contribué à la survenance du sinistre ou en ait aggravé les conséquences;
- en cas de non-respect de la réglementation en matière de contrôle des citernes sauf les frais liés;
- à l'assainissement des terrains pollués;

- au déblaiement et au transport des terres qui ont été contaminées par l'huile minérale écoulee.

La perte d'huile minérale subie à l'occasion du sinistre est couverte à concurrence de maximum 750 EUR (Abex 560).

L'assureur met explicitement à charge de l'assuré une obligation spécifique de prévention aux dégâts d'eau ou d'huile minérale dont l'inobservation peut justifier un refus d'intervention si elle a contribué à la survenance du sinistre.

L'assuré doit entretenir, réparer ou remplacer les installations hydrauliques et de chauffage du bâtiment dès qu'il se rend compte ou est informé d'un mauvais fonctionnement.

De plus, l'assuré doit vidanger les installations hydrauliques et de chauffage, si le bâtiment qu'il occupe n'est pas chauffé en période de gel et en hiver. Pendant les périodes de non location du bâtiment, ces obligations pèsent sur le propriétaire.

Ethias : Ethias Habitation

Ethias présente une garantie «Dégâts des eaux» rédigée avec une grande économie de moyens.

L'assureur intervient pour les dégâts causés accidentellement aux biens assurés par :

- l'écoulement ou le débordement de l'eau des installations hydrauliques (celles-ci s'entendent de toutes canalisations de l'immeuble désigné qui amènent, transportent ou évacuent l'eau, quelle que soit son origine, ainsi que les appareils reliés à ces canalisations);
- l'infiltration d'eau de pluie par les toitures, ciels vitrés et coupoles;
- l'infiltration d'eau par les joints d'étanchéité des sanitaires;

- l'écoulement de l'eau des aquariums et des matelas d'eau;

- le refoulement d'eau par les égouts publics;

- l'écoulement de l'eau des canalisations du réseau public de distribution;

- l'action de la mэрule.

Ces dégâts sont couverts même si l'un de ces événements survient dans un bâtiment ou un appartement voisin.

Extensions

Parmi les extensions de garantie figurent :

- les frais de recherches, pourvu qu'ils aient été exposés avec l'accord de l'assureur;

- les frais de remise en état des parois, plafonds, planchers, accès aux bâtiments, cours, terrasses, jardins et pelouses en vue de réparer les conduites défectueuses du bâtiment désigné qui ont provoqué le sinistre;

- les frais de réparation des conduites et des appareils y reliés qui ont provoqué le sinistre.

Exclusions

L'assureur n'intervient pas pour les dommages causés :

- aux toitures;
- par la condensation;
- aux bâtiments, ainsi qu'à leur contenu qui tombent en ruine, qui sont mal entretenus ou destinés à la démolition.

Dégât dû au mazout

La garantie «**Dégâts dus au mazout**» fait l'objet d'un article distinct. L'assureur intervient pour les dégâts causés accidentellement aux biens assurés par :

- l'écoulement ou le débordement du mazout de l'installation de chauffage central ou de la citerne, à condition que ces installations répondent aux législations, prescriptions et réglementations en vigueur;

- du mazout provenant de propriétés voisines.

Cette garantie n'est toutefois accordée qu'après l'intervention d'un «fonds mazout» ou de tout organisme assimilé. La garantie s'étend aux frais :

- de recherche exposés avec l'accord préalable de l'assureur;

- de remise en état des parois, plafonds, planchers, accès aux bâtiments, cours, terrasses, jardins et pelouses en vue de réparer les conduites défectueuses du bâtiment désigné qui ont provoqué le sinistre;

- de réparation des conduites et des appareils y reliés qui ont provoqué le sinistre;

- d'assainissement des terrains pollués par l'écoulement de combustible, même si les biens assurés n'ont subi aucun dommage, jusqu'à concurrence de 7.800 EUR (Abex 612);

- de remplacement du mazout écoulé, à concurrence de 500 EUR (Abex 612).

L'assureur n'intervient pas pour les frais inhérents à la citerne, ni pour toute diminution ou perte de valeur des biens assurés.

Fortis Insurance Belgium (Fortis AG) : Top Habitation

La formule **Top Habitation de Fortis AG** peut s'intégrer dans un package (dénommé Familis) qui permet de regrouper les assurances IARD de tous les membres de la famille vivant au même foyer, avec notamment pour avantage une mensualisation gratuite des primes.

Top Habitation assure tous les immeubles à usage d'habitation, même partiellement utilisés comme bureau ou à l'exercice d'une profession libérale (pharmacie exceptée).

La garantie Dégâts des eaux a sensiblement évolué. Elle se présente désormais sous la forme d'une «Tout Sauf».

Elle comprend l'action de la mэрule dont le développement résulte d'un dégât des eaux non exclu qui s'est produit pendant la période de garantie du contrat.

Extensions

■ Sont pris en charge par le contrat les frais exposés en bon père de famille, en cas d'écoulement d'eau des installations hydrauliques, pour rechercher la partie de conduite à l'origine de l'écoulement, même si celui-ci n'a pas causé de dommages aux biens assurés. Sont aussi pris en charge les frais consécutifs de remise en état du bâtiment et du terrain.

■ Dans les garanties complémentaires à la formule, on trouve la couverture des frais de décontamination et de traitement des déblais des biens assurés sinistrés, pourvu que ces frais soient consécutifs à un sinistre garanti.

Exclusions

Sont exclus les cas de figure suivants :

- la perte de l'eau écoulée;

- les dommages aux installations hydrauliques entendues comme toutes conduites, tant extérieures qu'intérieures, qui amènent, transportent ou évacuent l'eau, quelle que soit son origine, ainsi que les appareils reliés à ces conduites.

Restent toutefois assurées les installations apparentes qui ne sont pas à l'origine de l'écoulement d'eau, ainsi que la réparation de la partie de conduite du bâtiment assuré à l'origine

de l'écoulement d'eau, sauf lorsqu'elle a été endommagée par le gel ou fait partie de radiateurs, boilers, chaudières et citernes;

- les dommages à la partie extérieure des toitures et aux revêtements qui en assurent l'étanchéité;

- les dommages causés par les travaux au bâtiment, autres que d'entretien et de réparation;

- les dommages causés lorsque le bâtiment n'est pas chauffé pendant la période du 1^{er} novembre au 31 mars et que les installations hydrauliques ne sont pas vidées. Si ce manquement n'est pas en relation causale avec la survenance du sinistre ou si les précautions à prendre incombent au locataire ou à un tiers, la garantie reste acquise;

- les dommages causés par l'écoulement d'eau d'un récipient non relié à l'installation hydraulique du bâtiment désigné. L'écoulement d'eau d'aquariums et matelas d'eau reste assuré;

- les dommages causés par les précipitations atmosphériques qui pénètrent par les ouvertures du bâtiment ou qui s'infiltreront par tout élément du bâtiment autre que la toiture (terrasses, balcons, murs, ...);

- les dommages résultant d'infiltration d'eaux souterraines;

- les dommages résultant du ruissellement d'eaux pluviales;

- les dommages résultant du débordement d'égouts publics;

- les dommages causés par la condensation.

Dégât dû au mazout

Dans un chapitre séparé, le contrat couvre les **dégâts dus au mazout de chauffage**, ainsi que la perte du liquide écoulé.

Ne sont pas couverts par cette garantie :

- les dommages aux citernes et conduites contenant du mazout de chauffage. Celles qui sont apparentes et ne sont pas à l'origine de l'écoulement de mazout de chauffage restent assurées;

- les dommages causés par les travaux au bâtiment autres que d'entretien et de réparation.

Generali Belgium : Genihome Globale

Generali couvre les dommages causés par l'eau et un **combustible liquide** y compris **la perte du liquide écoulé**.

Extensions

L'assureur couvre les frais liés :

- à la recherche de la canalisation hydraulique ou de chauffage encastrée ou souterraine en vue de déceler la cause du sinistre, même si aucun dégât n'apparaît encore;

- à la réparation ou remplacement de la canalisation (y compris les radiateurs) qui est à l'origine du sinistre;

- à la remise en état consécutive à ces travaux.

Exclusions

Ne sont pas pris en considération par la garantie les dégâts causés :

- à la partie extérieure de la toiture du bâtiment et aux revêtements qui en assurent l'étanchéité;

- au contenu des aquariums;

- aux chauffe-eau, chaudières et citernes qui sont à l'origine du sinistre;

- par des piscines et leurs canalisations;

- par le débordement, le renversement d'un récipient non relié à l'installation hydraulique du bâtiment.

Sont toutefois couverts les dégâts causés par les aquariums, les matelas d'eau et citernes à combustible :

- par les eaux qui ne sont pas refoulées à temps par des égouts publics ou puits perdus, ainsi que par les eaux des canalisations publiques d'adduction, sauf si ces eaux sont refoulées via les installations hydrauliques du bâtiment assuré;

- par des infiltrations d'eau souterraines;

- par l'action de la mэрule, sauf lorsque le développement de celle-ci est consécutif à un sinistre assuré qui s'est produit au cours du présent contrat;

- par la condensation;

- par la corrosion des parties de canalisations parfaitement visibles;

- par la porosité des murs, sauf si les dommages sont causés par une fuite ou un débordement d'une installation hydraulique extérieure du bâtiment ou d'un bâtiment voisin;

- par une infiltration par une terrasse ne formant pas toiture, un balcon, une porte et une fenêtre fermée ou non;

- par l'écoulement accidentel d'un combustible liquide d'un réservoir ou d'une citerne n'ayant pas été installé(e) ou entretenu(e) conformément à la réglementation en vigueur.

Sont également exclus, les frais d'assainissement, de déblaiement des terres et de remise en état du terrain contaminé par un combustible liquide.

L'assuré doit, sous peine d'être déchu du droit à la garantie si l'inobservation de ces précautions à prendre a contribué à la survenance du sinistre :

- entretenir, réparer ou remplacer les installations hydrauliques et de chauffage du bâtiment dès que nécessaire;

- sauf si cette précaution à prendre incombe à un tiers, vidanger les installations hydrauliques et de chauffage si le bâtiment n'est pas chauffé pendant la période du 1^{er} novembre au 31 mars.

ING Insurance : Feel at Home

ING Insurance couvre, dans le cadre de sa formule **Feel at Home**, les dommages causés par l'eau.

Extensions

L'assureur indemnise en sus l'ensemble des frais raisonnablement exposés pour la recherche de la canalisation à l'origine du sinistre ainsi que les frais qui en découlent pour l'ouverture, la fermeture et la remise en état des murs, planchers et plafonds (même si aucun dommage consécutif n'a été causé).

Ces frais sont également indemnisés lorsqu'à l'occasion d'un sinistre couvert, des dégâts sont occasionnés chez le voisin de l'assuré et que l'origine du sinistre se situe chez ce dernier, même s'il n'a pas subi personnellement de dommages.

Suite à un dommage couvert, l'assureur indemnise également la perte de l'eau à concurrence de 1.000 EUR (Abex 621).

Exclusions

Ne sont pas couverts :

- les dommages à l'installation hydraulique, à l'exception de la partie de la conduite hydraulique qui est à l'origine du sinistre;

- les dommages aux chaudières, citernes et boilers qui sont à l'origine du sinistre;

- les dommages aux toitures du bâtiment et aux revêtements extérieurs qui en assurent l'étanchéité;

- les dommages causés par l'infiltration des précipitations atmosphériques par les murs, les terrasses, les balcons, les fenêtres et les portes;

- les dommages causés par les eaux souterraines;

- l'assureur exclut son intervention lorsque le bâtiment est en cours de construction, de démolition, de transformation ou de réparation et s'il existe un lien causal entre les dommages et ces travaux;

- les dommages causés par l'écoulement de l'eau d'un récipient non relié à l'installation hydraulique du bâtiment assuré. Sont cependant couverts : les dégâts causés par l'écoulement de l'eau des aquariums et des matelas à eau;

- les dommages causés par la condensation;

- les dommages dus au développement de cryptogames (champignons, moisissures) qui ne sont pas la conséquence directe d'un sinistre couvert causé par l'eau et/ou causés dans un risque qui n'est pas régulièrement occupé;

- les dommages suite à un débordement ou à un refoulement des égouts publics.

L'assureur précise la mesure de prévention suivante : dans la partie du bâtiment qui n'est pas chauffée en période de gel, les installations hydrauliques doivent être coupées et vidées.

Dégât dû au mazout

Quant aux dégâts dus au mazout, on relève la couverture des périls suivants :

- la perte du mazout écoulé;

- les frais d'assainissement du sol pollué causé par l'écoulement du mazout. L'assureur indemnise ces frais à concu-

rence de 12.500 EUR (Abex 621), même si les biens assurés n'ont subi aucun dommage. Si la citerne qui est à l'origine du sinistre dispose d'un certificat «Optitank» valable, l'assureur indemnise ces frais à concurrence de 25.000 EUR (Abex 621).

Cette indemnisation se fait pour autant que les normes légales ayant trait à la pollution soient dépassées et après l'intervention éventuelle d'un «fonds d'assainissement mazout» ou de tout organisme similaire;

- l'ensemble des frais raisonnablement exposés pour la recherche de la canalisation à l'origine du sinistre ainsi que les frais qui en découlent pour l'ouverture, la fermeture et la remise en état des murs, planchers et plafonds (même si aucun dommage consécutif n'a été causé).

Ces frais sont également indemnisés lorsqu'à l'occasion d'un sinistre couvert, des dégâts sont occasionnés chez le voisin et que l'origine du sinistre se situe chez l'assuré, même si celui-ci n'a pas subi personnellement de dommages.

Toutefois, les dommages causés par le mazout et la perte du mazout écoulé ne sont pas couverts :

- lorsqu'un bâtiment est en construction, démolition, transformation ou réparation et qu'il existe un lien causal entre les dommages et ces travaux;

- lorsqu'ils sont causés par un manque d'entretien ou par la non-exécution des travaux nécessaires de réparation ou de remplacement des installations, à partir du moment où, de manière raisonnable, l'assuré aurait pu savoir qu'elles ne fonctionnaient pas bien;

- les dommages en cas de non-respect de la législation, des prescriptions et des réglementations en vigueur en matière de réservoirs à mazout;

- les dommages aux citernes et leurs conduites à l'origine des dommages.

Mercator Assurances : Habitation Select

Les dégâts des eaux et les **dommages causés par le mazout** sont couverts par le contrat **Habitation Select** de **Mercator Assurances** lorsqu'ils présentent un caractère accidentel et qu'ils sont causés par :

- l'écoulement ou l'infiltration d'eau d'installations de chauffage et hydrauliques posées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment assuré et de leurs tuyaux d'amenée et d'évacuation, même par corrosion, ainsi que l'écoulement de mazout employé comme combustible de chauffage provenant du bâtiment assuré ou d'un bâtiment adjacent.

S'il s'agit d'un sinistre couvert, l'assureur indemnise également les frais engagés à bon escient pour la détection de fuites dans un tuyau y compris l'ouverture et le colmatage de parois et de sols, même s'il n'y a pas de dommages consécutifs directs au bâtiment ou au mobilier. Les frais de réparation du radiateur ou de cette partie du tuyau ayant causé les dommages sont également indemnisés.

L'assureur couvre en outre **la perte du mazout** employé comme combustible de chauffage pour le bâtiment assuré;

- l'infiltration d'eau par la toiture ou la toiture-terrasse du bâtiment assuré ou via un bâtiment adjacent;

- l'écoulement d'eau par une rupture ou une fissure dans le verre d'aquarium ou par l'inondation de l'aquarium. Les dommages causés au contenu de l'aquarium par suite de l'écoulement d'eau par une rupture ou une fissure dans le verre d'aquarium, sont également assurés;

- l'écoulement d'eau par une fuite dans le matelas d'eau;

- l'écoulement d'eau par le déclenchement involontaire d'installations sprinkler;

- l'écoulement d'eau provenant d'une piscine;

- l'écoulement ou l'infiltration d'eau par les joints d'étanchéité des installations sanitaires;

- la mérule dans la mesure où elle résulte d'un sinistre couvert qui s'est produit pendant la durée de la police et dans la mesure où le risque assuré est la résidence principale du preneur;

- le mazout écoulé employé comme combustible de chauffage au terrain sur la situation du risque, à condition que le bâtiment ou la responsabilité en tant que locataire ou occupant soit assuré auprès de l'assureur.

L'assureur indemnise les frais d'assainissement du terrain pollué avec un maximum de 10.000 EUR. Ceux-ci ne peuvent être cumulés avec les frais pour la remise en état du jardin.

Extensions

L'assureur couvre, en plus du paiement des dommages couverts, sans application de la règle proportionnelle, jusqu'à un montant égal à 100 % du montant assuré pour le bâtiment ou la responsabilité en tant que locataire ou occupant et le mobilier, les frais pour l'évacuation et le nettoyage d'eau et de combustibles liquides de chauffage ainsi que les frais de nettoyage y afférents.

Exclusions

L'assureur n'indemnise pas les dommages :

- causés aux installations de chauffage et hydrauliques, à l'exception des dommages causés au radiateur ou à la partie du tuyau ayant causé le sinistre;

- causés à la toiture ou à la terrasse;

- causés par des eaux souterraines;

- par suite d'un vice dans l'étanchéité de façades, de fenêtres et de portes;

- par suite d'un manque d'entretien ou de protection des installations de chauffage et hydrauliques du bâtiment, par exemple en cas de dégâts causés par le gel.

Si l'assuré est le propriétaire ou le locataire principal du bâtiment, et si le locataire, le sous-locataire ou l'occupant est responsable de l'entretien ou de la protection en question, l'assureur intervient toutefois;

- subis par l'assuré par la consommation accrue et la perte des eaux.

Nateus : Police Incendie

Nateus propose sa **Police Incendie** (habitations, bureaux et professions libérales).

Par le biais de sa garantie Dégâts des eaux, l'assureur couvre les événements suivants:

- l'écoulement de l'eau des installations hydrauliques;

- l'infiltration d'eau au travers des toits, des cheminées, des gouttières et des tuyaux d'écoulement ou par les coupoles en verre ou en plastique du bâtiment;

- l'infiltration d'eau par les joints d'étanchéité des sanitaires;

- l'écoulement de l'eau des aquariums et des matelas d'eau;

- la libération d'eau par le fonctionnement inopportun ou la fuite accidentelle d'un extincteur automatique (sprinklers);

- le dégagement de vapeur des installations de chauffage du bâtiment assuré;

- le débordement ou le refoulement d'eau par les égouts publics.

L'assureur indemnise également les dommages causés par des champignons, spores et parasites, à la condition que :

- que le bâtiment endommagé soit sous contrôle régulier;
- qu'ils soient la conséquence directe d'un sinistre assuré;
- le développement n'a pas pu être constaté à temps pour prendre les mesures nécessaires.

Extensions

■ S'il y a des signes visibles de la présence d'une fuite à une canalisation encastrée, l'assureur indemnise les frais de recherche de la fuite. Ne constitue pas une preuve visible la diminution de pression sur une canalisation, ni l'augmentation de la consommation constatée sur le compteur.

Lorsqu'une fuite est déterminée, l'assureur indemnise les frais d'ouverture et de remise en état des parois, des planchers, des plafonds, des accès au bâtiment, des cours, des terrasses, des jardins et pelouses en vue de réparer la conduite défectueuse. Ces frais sont indemnisés même s'il n'y a pas de dommages visibles aux biens assurés.

■ Sont également indemnisés :

- les frais de recherches et de remise en état des parois, planchers, plafonds, accès au bâtiment, cours, terrasses, jardins et pelouses en vue de réparer les conduites défectueuses du bâtiment qui ont causé le sinistre assuré;

- les frais de réparation des conduites qui ont causé le sinistre assuré.

Exclusions

Les exclusions sont les suivantes, à savoir :

- les dommages aux appareils hydrauliques, aux toits, aux cheminées, aux

gouttières et tuyaux d'écoulement, aux aquariums, au matelas d'eau et aux sprinklers, pour autant qu'ils soient à l'origine du dégât des eaux;

- les dommages causés par l'eau souterraine;

- les dommages causés par l'écoulement d'eau des piscines à l'intérieur du bâtiment;

- les dommages causés par le surplus de consommation et la perte d'eau;

- les dommages aux bâtiments et à leur contenu qui sont mal entretenus ou destinés à la démolition;

- les dommages causés pendant les travaux de construction, démolition ou reconstruction du bâtiment, pour autant que ces travaux aient un rapport de causalité avec le dégât des eaux;

- les dommages causés par la corrosion à la suite d'un manque d'entretien;

- les dommages causés par un manque d'entretien manifeste ou pendant la période de gel, un manque de protection manifeste des installations de chauffage et d'eau du bâtiment. Lorsque le locataire ou l'occupant est responsable de l'entretien ou de la protection du bien, la garantie reste néanmoins acquise au preneur en sa qualité de propriétaire.

Dégât dû au mazout

Quant aux dégâts dus au mazout, on relève la couverture des périls suivants :

- l'écoulement ou le débordement du mazout de l'installation de chauffage central ou de la citerne à mazout, à condition que celles-ci répondent aux législations, prescriptions et réglementations en vigueur;

- l'infiltration du mazout provenant de propriétés voisines;

- s'il y a des signes visibles de la présence d'une fuite à une canalisation

encastrée, l'assureur indemnise les frais de recherche de la fuite. La diminution de pression sur une canalisation, ni l'augmentation de la consommation sur le compteur ne constitue une preuve visible.

Lorsqu'une fuite est déterminée, les frais d'ouverture et de remise en état des parois, des planchers, des plafonds, des accès au bâtiment, des cours, des terrasses, des jardins et des pelouses en vue de réparer la conduite défectueuse sont pris en charge. Ces frais sont indemnisés même s'il n'y a pas de dommages visibles aux biens assurés;

- le mazout écoulé jusqu'à concurrence de 575 EUR (Abex 596), à condition que le contenu soit également assuré auprès de Nateus;

- les frais de recherches et de remise en état des parois, planchers, plafonds, accès au bâtiment, cours, terrasses, jardins et pelouses en vue de réparer les conduites défectueuses du bâtiment qui ont causé le sinistre assuré;

- les frais de réparation des conduites qui ont causé le sinistre assuré;

- les frais liés à la remise en état du jardin et du terrain qui sont pollués suite à un écoulement de mazout même si les biens assurés n'ont pas été endommagés, à concurrence de maximum 7.000 EUR (Abex 596). Ce montant n'est pas cumulable avec l'indemnisation des frais pour la remise en état du jardin à concurrence de maximum 2.800 EUR (Abex 596).

Sont, par contre, exclus :

- les frais de réparation ou de remplacement des citernes à mazout, pour autant qu'elles soient à l'origine du sinistre assuré;

- les dommages causés pendant les travaux de construction, démolition ou reconstruction du bâtiment, pour autant que ces travaux aient un rapport de causalité avec les dommages.

Swiss Life Belgium (Zelia) : Vivaldi Home

Swiss Life indemnise le dégât d'eau causé par :

- la rupture, la fissure ou le débordement d'une installation hydraulique du bâtiment désigné ou d'un bâtiment voisin, ou d'un appareil qui lui est relié;
- le débordement ou le défaut d'étanchéité des toitures du bâtiment désigné ou d'un bâtiment voisin;
- le refoulement d'eau provenant des égouts publics via les installations hydrauliques du bâtiment désigné;
- l'écoulement accidentel de l'eau des aquariums et des matelas à eau;
- l'écoulement accidentel de l'eau des installations d'extincteurs automatiques.

Extensions

L'assureur garantit également les frais liés à :

- la recherche de l'installation hydraulique encastrée défectueuse à l'origine du sinistre; ces frais sont également pris en charge à concurrence de 5.500 EUR lorsqu'ils ont été exposés raisonnablement, alors qu'aucun dégât n'apparaît encore;
- la réparation de l'installation hydraulique encastrée défectueuse à l'origine du sinistre;
- la remise en état consécutive aux travaux de recherche, réparation ou remplacement;
- l'action de la mэрule, lorsque son apparition est consécutive à un sinistre dégât d'eau couvert.

Exclusions

Ne sont pas couverts les dommages :

- consécutifs à la corrosion des installations hydrauliques non encastrées;
- aux toitures et aux revêtements qui en assurent l'étanchéité;
- aux installations hydrauliques non encastrées et aux appareils qui y sont reliés;
- aux aquariums et à leur contenu;
- aux matelas d'eau;
- causés par les piscines, leurs canalisations ou leurs accessoires;
- causés lorsque le bâtiment désigné est en construction, transformation, réparation ou démolition, sauf si l'assuré apporte la preuve que le sinistre est sans relation causale avec ces travaux;
- causés par les infiltrations d'eaux souterraines ou les eaux de canalisations publiques d'adduction;
- consistant dans la perte du liquide écoulé;
- survenus alors que l'assuré n'avait pas pris certaines mesures de prévention qui lui incombaient (fermer le robinet d'arrêt en cas d'absence prolongée de plus de 8 jours; vider les installations hydrauliques; réparer toute défectuosité apparente).

Dégât d'huile minérale

Est également couvert le **dégât d'huile minérale** par suite de rupture, fissure ou débordement des installations de chauffage central et des conduites et réservoirs qui y sont reliés, sauf si les dommages sont consécutifs à la corrosion de conduites non encastrées.

La **perte de mazout** écoulé est garantie jusqu'à concurrence de 1.000 EUR.

Conclusions

- Le volet «dégâts des eaux» couvre généralement les **dommages aux biens résultant d'une infiltration par le toit ou d'une fuite ou rupture de canalisation d'eau**. L'assurance prend donc en charge les dommages aux plafonnage, papiers peints, tapis et moquettes, parquets, etc.
- Elle intervient aussi dans les **frais de sauvetage exposés**, comme le requièrent le contrat et la loi, pour éviter le sinistre ou pour réduire les conséquences de celui-ci. Il est en effet vrai que l'assuré a pour devoir de prendre dès que possible les mesures nécessaires pour limiter le dommage.
- L'assurance peut aussi couvrir, si le contrat prévoit cette garantie, les **frais de recherche** de la fuite qui deviennent de plus en plus importants à mesure que l'on considère que les conduites apparentes sont moins esthétiques que des tuyaux encastrés: il s'agit d'ouvrir, et bien entendu de remettre en état par la suite, les sols, plafonds et murs où se situe la canalisation déficiente.
- En revanche, l'assurance connaît **certaines limites**. D'un point de vue général, ne sont pas couverts les dommages dus à la condensation, à l'infiltration d'eaux souterraines, aux infiltrations par les murs, terrasses, balcons, etc.

La question du **débordement des égouts** est plus complexe et risque de donner lieu à des discussions lorsque la garantie n'est pas accordée. En effet, le phénomène peut être dû à une inondation, auquel cas le dommage sera couvert par la garantie distincte qui est devenue obligatoire. Il peut aussi être dû à la suite d'un ruissellement d'eaux de pluie que le sol n'a pu absorber, désormais couvert lui aussi (cf. supra). Enfin, il peut être dû à toute autre cause (par exemple, défaut de conception ou d'entretien), auquel cas l'assureur sera fondé à refuser sa garantie.

Notons enfin que plusieurs assureurs adoptent la formule «Tout Sauf» qui transpose dans les polices à périls nommés, la formulation adoptée par les polices «Tous Risques Sauf».

L'AGENDA DE DECAVI

Les Petits Déjeuners de l'Assurance
Renseignements : Mr. L. Feiner
Tél: 02 520 72 24 - 0495 51 43 40
Fax: 02 520 67 03 - www.decavi.be

26/9/2007

Présidé par P. Colle,
administrateur délégué d'Assuralia :
«Assurance et nouvel environne-
ment politique : quels défis ?»

24/10/2007

Présidé par M. Flamée,
Vice-Président de la Commission
bancaire, financière et des
assurances (CBFA) :
«Internationalisation : quelles
perspectives en assurance et
quels contrôles ?»

21/11/2007

Présidé par H. Désiron,
gérant d'ACT :
«Accompagnement des victimes :
un return on investment
pour les assureurs ?»

19/12/2007

Présidé par C. Relecom, CEO de
Swiss Life :
«Pensions : quelles sont les
attentes des Belges ?»

16/1/2008

Présidé par R. Hoskens, Director de
PricewaterhouseCoopers :
«Fraude : une importante et
croissante menace à l'échelle
mondiale ?»

06/02/2008

Présidé par B. Castelain, Directeur
de Legibel - Directeur du CIFORM :
«Assurance Protection juridique :
quelles nouvelles opportunités ?»

05/03/2008

Présidé par J. Smets, Account
Manager de Vanbreda International :
«Expatriés : quels besoins et
quelles solutions d'assurances ?»

16/04/2008

Présidé par J. Guillaume,
Conseiller auprès du service études
des Mutualités socialistes :
«Assurance hospitalisation :
quels nouveaux défis ?»

14/05/2008

Présidé par J. De Pagie, Conseiller
auprès de la Commission bancaire,
financière et des assurances (CBFA) :
«Dommage lié au terrorisme :
quelle indemnisation ?»

11/06/2008

Présidé par J-M. Kupper,
Administrateur directeur de Fortis
Employee Benefits & Healthcare :
«Assurance de groupe ou fonds
de pension : quelle structure
privilégier ?»

**SÉMINAIRES DECAVI /
PRICEWATERHOUSECOOPERS
SAISON 2007 - 2008
(bilingue)**

04/10/2007

«Pension Funds in Belgium :
what's the status ?»

12/12/2007

«Doing things the right way.
Operational excellence in Financial
Services»

13/03/2008

«Becoming Appel. Innovation in
Financial Services»

29/05/2008

«CEO event : Financial market :
the past, the present and the
future ?»

(CEO Event : Erik Dralans,
CEO ING Belgium)

Total : 600 EUR, hors TVA

Lieu :

- chez PricewaterhouseCoopers
(de 16h à 19h + cocktail)
- CEO Event: Cercle Lorraine
(17h30 + dîner)

Editeur responsable :

DECAVI SCRL - Laurent Feiner, Lindekensweg 57 - 1652 Alsemberg

La lettre DECAVI dommages est réalisée en collaboration avec
Paul Bruyère, professeur et conseiller en communication
auprès des assureurs (e-mail: paul.bruyere@skynet.be)

Abonnements :

Tél.: 02/520 72 24 ou 0495/51 43 40 Fax: 02/520 67 03,
e-mail : laurent.feiner@decavi.be

Aucune partie de la présente lettre ne peut être reproduite sous quelque forme
ou de quelque façon que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur.

La rédaction veille à la fiabilité des informations publiées,
lesquelles ne sauraient toutefois engager sa responsabilité.

**Pour toute information, veuillez téléphoner au 02/520 72 24
(Mr. Laurent Feiner)**

Comparatif entre différentes compagnies du marché

Nous reprenons dans le tableau les garanties de base offertes par le contrat, à savoir : dommages dus à la **rupture** d'un tuyau d'évacuation, à un **défait d'étanchéité** du bâtiment (autre que la toiture), aux dommages provoqués à la toiture ou à un revêtement du bâtiment, à l'**écoulement** d'appareils non reliés à des installations hydrauliques, à la **condensation**, à la **corrosion** des installations et des conduites, au **gel** lorsque ne sont pas prises les mesures de prudence élémentaires; les dommages provoqués par le refoulement ou le **débordement d'égouts publics**, par le surgissement ou

l'infiltration **d'eaux souterraines**; les frais relatifs à la **recherche d'une fuite** d'eau et les **frais consécutifs** de remise en état des lieux et de réparation de la conduite défectueuse, les dommages dus à la **mérule**, aux **piscines**; la **perte d'éléments liquides** (eau, mazout), les frais consécutifs à la **pollution** du sol (frais d'assainissement).

Sauf mention contraire, les montants qui figurent dans le tableau ont été adaptés à l'indice ABEX 654 de mai 2007.

Axa Belgium	Ethias	Fortis AG Insurance Belgium (canal du courtage)	Generali Belgium	ING Insurance	Mercator Assurances	Nateus Assurances	Swiss Life Belgium (ex-Zelia)
-------------	--------	---	------------------	---------------	---------------------	-------------------	-------------------------------

Nom du produit

Confort Habitation	Ethias Habitation	Top Habitation	Genihome Globale	Feel at Home	Habitation Select	Police Incendie	Vivaldi Home
--------------------	-------------------	----------------	------------------	--------------	-------------------	-----------------	--------------

Tuyau d'évacuation

Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Défait d'étanchéité du bâtiment

Non, sauf fuite des installations hydrauliques extérieures	Non	Non	Non, sauf fuite des installations hydrauliques extérieures	Non	Non, sauf installations sanitaires	Non, sauf installations sanitaires	Non
--	-----	-----	--	-----	------------------------------------	------------------------------------	-----

Dommages aux toitures et revêtements

Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Écoulement d'appareils non reliés

Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau	Oui : aquarium et lits d'eau
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

Condensation

Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non, sauf dégagement de vapeur des installations de chauffage	Non
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---	-----

Axa Belgium	Ethias	Fortis AG Insurance Belgium (canal du courtage)	Generali Belgium	ING Insurance	Mercator Assurances	Nateus Assurances	Swiss Life Belgium (ex-Zelia)
Corrosion							
Oui, sauf si défaut d'entretien	Oui	Oui	Non, sauf parties non visibles	Oui	Oui, sauf si défaut d'entretien	Oui, sauf si défaut d'entretien	Non, sauf parties non visibles
Gel à défaut de précaution							
Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Egouts publics							
Oui	Oui	Non	Oui, si refoulement par les installations du bâtiment	Non	Oui	Oui	Oui, si refoulement par les installations du bâtiment
Infiltration d'eaux souterraines							
Non	Non, sauf canalisations du réseau public de distribution	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Frais de recherche de fuite							
Oui	Oui, avec accord de l'assureur	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui, si signes visibles d'une fuite	Oui, max. 6.660,50 EUR
Frais de remise en état (parois, planchers, etc.)							
Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Réparation de la conduite défectueuse							
Oui	Oui, en ce compris l'appareil relié qui a causé le dommage	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui

Axa Belgium	Ethias	Fortis AG Insurance Belgium (canal du courtage)	Generali Belgium	ING Insurance	Mercator Assurances	Nateus Assurances	Swiss Life Belgium (ex-Zelia)
-------------	--------	---	------------------	---------------	---------------------	-------------------	-------------------------------

Mérule

Oui, si ultérieure à la prise d'effet	Oui	Oui, si consécutive à sinistre dégât des eaux couvert	Oui, si consécutive à sinistre couvert	Oui, si consécutive à sinistre dégât des eaux couvert, sauf si risque non régulièrement occupé	Oui, si consécutive à sinistre couvert et si résidence principale	Oui, si consécutive à sinistre couvert et si le bâtiment est sous contrôle régulier	Oui, si consécutive à sinistre dégât des eaux couvert
---------------------------------------	-----	---	--	--	---	---	---

Piscine

Non	Non, sauf les canalisations qui y sont liées	Oui	Non	Oui	Oui	Non, sauf piscines extérieures	Non
-----	--	-----	-----	-----	-----	--------------------------------	-----

Perte de liquides

<ul style="list-style-type: none"> ■ Eau : max. 875,25 EUR ■ Huile minérale : max. 875,25 EUR 	<ul style="list-style-type: none"> Huile minérale : 534 EUR 	<ul style="list-style-type: none"> Huile minérale : sans limite 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eau : sans limite ■ Huile minérale : sans limite 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eau : max. 1.053 EUR ■ Huile minérale : sans limite 	<ul style="list-style-type: none"> Huile minérale : sans limite 	<ul style="list-style-type: none"> Huile minérale : max. 630,77 EUR, si contenu assuré 	<ul style="list-style-type: none"> Huile minérale : max. 1.211 EUR
---	--	--	---	--	--	---	---

Ecoulement de mazout

Oui, si respect de la réglementation	Oui, si respect de la réglementation	Oui	Oui, si respect de la réglementation	Oui, si respect de la réglementation	Oui	Oui, si respect de la réglementation	Oui, sauf si consécutif à la corrosion de conduites non encastrées
--------------------------------------	--------------------------------------	-----	--------------------------------------	--------------------------------------	-----	--------------------------------------	--

Dépollution des sols

Non	Oui : max. 8.330,40 EUR	Oui : frais de décontamination et traitement des déblais	Oui	<ul style="list-style-type: none"> ■ Oui : max. 13.162,50 EUR (portés à 26.325 EUR, si certificat «Optitank») ■ Intervention supplétive 	Oui : max. 10.680 EUR	Oui : max. 7.679 EUR	Non
-----	-------------------------	--	-----	---	-----------------------	----------------------	-----

