



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Conditions générales, édition août 2003

TABLE DES MATIÈRES

A Etendue de l'assurance

- A1 Quel est l'objet de l'assurance ?
- A2 Quelles sont les personnes assurées ?
- A3 Qu'en est-il de la copropriété et de la propriété commune ?
- A4 Qu'en est-il de la propriété par étages ?
- A5 Quelles sont les règles complémentaires lors d'atteinte à l'environnement ?
- A6 Qu'en est-il de la responsabilité civile du maître d'ouvrage ?
- A7 Pour quels dommages l'assurance est-elle valable ?
- A8 Quelles sont les prestations assurées ?
- A9 Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

B Sinistre

- B1 Quelles obligations incombent aux assurés ?
- B2 Que faire en cas de sinistre ?
- B3 Comment le règlement d'un sinistre se déroule-t-il ?
- B4 Quelle est la franchise à la charge de l'assuré ?
- B5 Quand y-a-t-il recours ?

A Etendue de l'assurance

A1 Quel est l'objet de l'assurance ?

L'assurance responsabilité civile des propriétaires d'immeubles protège le patrimoine des assurés contre les prétentions élevées par des tiers au titre de la responsabilité civile légale, pour autant qu'il existe un lien de causalité entre les dommages et l'état ou l'entretien des immeubles et biens-fonds mentionnés dans la police, ou l'exercice des droits réels y relatifs.

Est assurée :

- a) la responsabilité civile fondée sur les dispositions légales en matière de responsabilité civile en rapport avec les bâtiments et biens-fonds désignés dans la police en cas de :
 - mort, blessures ou autres atteintes à la santé de personnes (lésions corporelles);
 - destruction, détérioration ou perte de choses (dégâts matériels);
 - préjudices de fortune, à condition qu'ils soient la conséquence d'un dommage corporel ou matériel assuré causé au lésé;
- b) la responsabilité découlant de la propriété des installations et équipements qui font partie des bâtiments et des biens-fonds assurés, notamment :
 1. les citernes et les récipients analogues;
 2. les ascenseurs et monte-charges;

- 3. les places de parc et parkings couverts pour véhicules automobiles;
- 4. les places de jeux (y compris les installations, bassins, etc.), les piscines privées couvertes et en plein air non-autorisées au public, les locaux de bricolage et de loisirs;
- 5. les bâtiments annexes (remises, boîtes de garage, serres, etc.);
- c) la responsabilité pour les dommages en rapport avec des atteintes à l'environnement, y compris les frais de prévention des dommages, conformément à l'art. A5;
- d) la responsabilité civile du propriétaire en sa qualité de maître de l'ouvrage, conformément à l'art. A6.

A2 Quelles sont les personnes assurées ?

Est assurée la responsabilité civile :

- a) du preneur d'assurance en tant que propriétaire des bâtiments et biens-fonds mentionnés dans la police.

Si le preneur d'assurance est une société de personnes (par exemple, une société en nom collectif), une communauté de propriétaires en main commune (par exemple, une communauté d'héritiers), ou s'il a conclu l'assurance pour le compte de tiers, les associés, les membres de la communauté ou les autres personnes au bénéfice de l'assurance ont les mêmes droits et obligations que le preneur d'assurance;

- b) des employés, ouvriers et autres auxiliaires du preneur d'assurance (à l'exception des entrepreneurs et hommes de métier indépendants auxquels le preneur d'assurance a recours), dans l'accomplissement de leur activité en relation avec les bâtiments, biens-fonds et installations assurés. Sont toutefois exclues, les prétentions récursoires ou compensatoires formulées par des tiers à raison des prestations qu'ils ont servies aux lésés;
- c) du propriétaire du bien-fonds, lorsque le preneur d'assurance n'est propriétaire que du bâtiment, et non du bien-fonds (droit de superficie).

Lorsque la police ou les conditions générales parlent de PRENEUR D'ASSURANCE, elles visent toujours les personnes citées sous lettre a), alors que l'expression ASSURÉS comprend toutes les personnes désignées sous lettres a) à c).

A3 Qu'en est-il de la copropriété et de la propriété commune ?

- a) Si le bâtiment ou le bien-fonds assuré ou des parties de ceux-ci (par exemple parkings couverts, rues, places, antennes) sont constitués en copropriété ou en propriété commune, la responsabilité y consécutive de tous les propriétaires est assurée.
- b) En cas de copropriété, les prétentions pour des dommages atteignant les copropriétaires sont assurées. Sont cependant exclues les prétentions:
 - pour la portion du dommage qui correspond à la quote-part de copropriété du lésé;
 - pour des dommages causés au bâtiment ou au bien-fonds assuré.
- c) En cas de propriété commune, toutes les prétentions pour des dommages atteignant les membres de la communauté sont exclues de l'assurance.
- d) Les membres de la famille d'un copropriétaire ou d'un membre de la communauté (art. A9 lettre a), sont assimilés à ce dernier.

A4 Qu'en est-il de la propriété par étages ?

- a) L'assurance comprend la responsabilité de la communauté des propriétaires découlant de la propriété des parties du bâtiment à l'usage commun (y compris les installations et équipements) et des biens-fonds ainsi que la responsabilité du copropriétaire individuel, consécutive à l'exercice du droit exclusif attaché à des parties déterminées du bâtiment.
- b) Sont également assurées les prétentions:
 - de la communauté des propriétaires à l'égard du copropriétaire individuel pour des dommages atteignant des parties du bâtiment à l'usage commun et des biens-fonds (en modification partielle de l'art. A9 lettres a) et i);
 - du copropriétaire individuel à l'égard de la communauté des propriétaires pour des dommages procédant des parties du bâtiment à l'usage commun et des biens-fonds;
 - du copropriétaire individuel à l'égard d'un autre copropriétaire pour des dommages procédant des parties déterminées du bâtiment faisant l'objet du droit exclusif.

Lorsque des prétentions sont émises par la communauté des propriétaires à l'égard du copropriétaire individuel, et inversement, n'est pas assurée la portion du dommage correspondant à la part du copropriétaire en cause, selon l'acte constitutif.

- c) Les membres de la famille (art. A9 lettre a) d'un copropriétaire sont assimilés à ce dernier.

A5 Quelles sont les règles complémentaires lors d'atteinte à l'environnement ?

- a) Est considérée comme atteinte à l'environnement la perturbation durable de l'état naturel de l'air, des eaux (y compris les eaux souterraines), du sol, de la flore ou de la faune par des immissions lorsqu'à la suite de cette perturbation il peut résulter ou il est résulté des effets dommageables ou autres à la santé de l'homme, aux biens matériels ou aux écosystèmes.

Est également considéré comme atteinte à l'environnement, un état de fait qui est désigné par le législateur comme «dommage à l'environnement».

- b) Sous réserve de l'art. A9, les dommages en rapport avec une atteinte à l'environnement ne sont assurés que si cette atteinte est la conséquence d'un événement unique, soudain et imprévu et qui nécessite, en outre, des mesures immédiates, telles que l'annonce aux autorités compétentes, l'alarme à la population, l'adoption de mesures de prévention ou de mesures propres à restreindre le dommage.

La couverture n'est pas accordée

- si les mesures au sens ci-dessus n'ont été déclenchées que par plusieurs événements similaires quant à leurs effets (par exemple infiltration goutte à goutte et occasionnelle de substances dommageables dans le sol, écoulements répétés de substances liquides hors de récipients mobiles), alors qu'elles n'auraient pas été nécessaires pour un événement unique de cette nature;
- pour les dommages à l'environnement proprement dits (dommages écologiques);
- pour les prétentions en rapport avec les sites contaminés.
- c) Sont exclues de l'assurance les prétentions en rapport avec les atteintes à l'environnement causées par des installations de dépôt, de traitement ou d'élimination de résidus ou autres déchets. En revanche, la couverture est accordée pour des installations appartenant à l'entreprise et servant
 - au dépôt de compost ou à l'entreposage intermédiaire de courte durée de résidus ou autres déchets;
 - à l'épuration ou au traitement préalable des eaux usées.
- d) Si, en rapport avec une atteinte à l'environnement, la survenance d'un dommage assuré est imminente, la Compagnie prend également à sa charge les frais incombant légalement à l'assuré en raison des mesures appropriées prises pour écarter ce danger (frais de prévention).

Ne sont pas assurés:

- les mesures de prévention qui font partie de la bonne exécution du contrat, comme l'élimination de défauts et de dommages atteignant des choses fabriquées ou livrées ou des travaux effectués;
- les frais de prévention dus à des événements causés par des installations nucléaires, des véhicules à moteur, des véhicules nautiques et des aéronefs ainsi que par leurs pièces ou accessoires;
- les frais de rappel ou de retrait de choses;
- les frais résultant de la suppression, dans un délai raisonnable, d'un état de fait dangereux pouvant causer un dommage, demandée par la Compagnie;
- les frais occasionnés par la constatation de fuites, de perturbations de fonctionnement et des causes du dommage, la vidange et le remplissage d'installations, récipients et conduites ainsi que les frais occasionnés par leurs réparations ou leurs transformations (par ex. frais d'assainissement).
- e) L'assuré est tenu de veiller à ce que:
 - la production, le traitement, le ramassage, le dépôt, le nettoyage et l'élimination de substances dangereuses pour l'environnement se fassent dans le respect des prescriptions fixées par la loi et les autorités;
 - les installations utilisées pour les activités susmentionnées, y compris les dispositifs de sécurité et d'alarme, soient entretenus et maintenus en exploitation selon les règles de l'art, en respectant les prescriptions techniques et légales ainsi que celles édictées par les autorités;
 - les décisions rendues par les autorités pour l'assainissement ou des mesures analogues soient exécutées dans les délais prescrits.

A6 Qu'en est-il de la responsabilité civile du maître d'ouvrage ?

- a) L'assurance couvre également les prétentions émises contre le preneur d'assurance en sa qualité de maître d'ouvrage, en raison de dommages causés à des biens-fonds, immeubles et autres ouvrages appartenant à des tiers et résultant de travaux de construction, de transformation et d'extension dans les bâtiments et biens-fonds assurés.

- b) L'assurance ne couvre pas les prétentions en rapport avec la construction, transformation ou extension d'ouvrages:
 - lorsque le coût des travaux, selon le devis, dépasse CHF 200000.– (c.-à-d. que l'assuré ne bénéficie d'aucune couverture lorsque ce montant est dépassé);
 - rapportés à des ouvrages de tiers;
 - situés sur une pente de plus de 25% ou au bord de l'eau;
 - édifiés sur des pieux ou sur des plaques de fondation;
 - rendant nécessaire une modification du niveau de la nappe phréatique ou de l'afflux d'eau souterraine.
- c) L'assurance ne couvre pas non plus les prétentions
 - relatives au projet de construction lui-même ou au bien-fonds qui en fait partie;
 - en rapport avec la diminution du débit ou le tarissement de sources.

A7 Pour quels dommages l'assurance est-elle valable ?

- a) L'assurance couvre les dommages qui surviennent pendant la durée du contrat et qui sont annoncés à la société au plus tard dans le délai de 60 mois à compter de la fin du contrat.
- b) Est considéré comme moment de la survenance du dommage celui où un dommage est constaté pour la première fois. Une lésion corporelle est censée être survenue, en cas de doute, au moment où le lésé consulte pour la première fois un médecin au sujet des symptômes relatifs à l'atteinte à la santé, même si le lien de causalité n'est établi qu'ultérieurement.
- c) Tous les dommages issus d'un dommage en série selon art. A8 lettre c) al. 1 sont réputés survenus au moment où le premier de ces dommages selon lit. b ci-dessus est survenu.
- d) Pour les dommages qui ont été causés avant le début du contrat, la couverture n'est accordée que si l'assuré prouve qu'au début du contrat il n'avait pas ou que, compte tenu des circonstances, il n'aurait pas dû avoir connaissance d'un acte ou d'une omission susceptible d'engager sa responsabilité. Il en va de même pour les dommages en série selon art. A8 lettre c) al. 1, si un dommage appartenant à la série a été causé avant le début du contrat.

Pour autant que les dommages selon l'alinéa précédent soient couverts par une éventuelle assurance antérieure, par le présent contrat et dans les limites de ses dispositions la garantie sera accordée pour la différence de somme non couverte seulement (assurance complémentaire). L'assurance antérieure fournit en premier lieu ses prestations; celles-ci sont portées en déduction des sommes assurées par le présent contrat.
- e) Si une modification de l'étendue de la couverture a lieu pendant la durée du contrat (y compris la modification de la somme d'assurance et/ou de la franchise), la lettre d) al. 1 ci-dessus s'applique par analogie.

A8 Quelles sont les prestations assurées ?

- a) Les prestations de la Compagnie consistent dans le paiement d'indemnités dues en cas de prétentions justifiées et dans la défense des assurés contre les prétentions injustifiées.

Elles comprennent également les intérêts du dommage, les frais de réduction du dommage, d'expertise, d'avocats, de justice, d'arbitrage, de médiation, les dépens alloués à la partie adverse ainsi que les frais de prévention assurés et sont limités par les sommes assurées maximales fixées dans la police.
- b) La somme d'assurance est une garantie unique par année d'assurance; elle n'est payée au maximum qu'une fois pour l'ensemble des dommages, des frais de prévention de dommages ainsi que pour d'autres frais éventuellement assurés, survenus au cours d'une même année d'assurance.
- c) L'ensemble des prétentions résultant de dommages dus à la même cause (p. ex. plusieurs prétentions résultant de dommages engendrés par le même défaut, tels que, en particulier, une erreur dans la conception, la construction, la production ou les instructions, ou d'un même effet anormal d'un produit ou d'une substance, ou du même acte, respectivement de la même omission) est considéré comme un seul et même dommage (dommage en série). Le nombre des lésés, des demandeurs ou d'ayants droit est sans importance.

S'agissant de dommages provenant d'un dommage en série selon l'alinéa précédent, survenant après la fin du contrat, la couverture est accordée pendant une période maximale de 60 mois après la fin du contrat si le premier de ces dommages est survenu pendant la durée du contrat.

- d) Les prestations et leurs limitations sont fondées sur les dispositions du contrat d'assurance (y compris celles concernant la somme d'assurance et la franchise) qui étaient en vigueur au moment de la survenance du dommage selon art. A7 lettres b) et c).

A9 Qu'est-ce qui n'est pas assuré ?

Ne sont pas assurés:

- a) les prétentions du preneur d'assurance (sous réserve des art. A3 lettre b) et A4 lettre b), ainsi que les prétentions pour des dommages atteignant la personne du preneur d'assurance; en outre, les prétentions des membres de la famille d'un assuré contre ce dernier.

Sont considérés comme membres de la famille: le conjoint, les ascendants et descendants en ligne directe ainsi que, s'ils vivent en ménage commun avec l'assuré, ses frères et soeurs et les enfants issus d'un autre lit de son conjoint;

- b) les prétentions pour des dommages corporels atteignant une personne occupée par le preneur d'assurance en vertu d'un contrat de location de personnel ou de services, dans l'accomplissement de son activité relevant du contrat de travail ou de son activité professionnelle en rapport avec le bâtiment ou le bien-fonds assuré. L'exclusion est limitée aux prétentions récursoires et compensatoires formulées par des tiers à raison des prestations qu'ils ont servies aux lésés;
- c) la responsabilité de l'auteur intentionnel d'un crime ou d'un délit;
- d) les prétentions fondées sur une responsabilité contractuelle excédant les prescriptions légales, ainsi que les prétentions dérivant de l'inexécution d'obligations d'assurance légales ou contractuelles;
- e) la responsabilité comme détenteur ou résultant de l'utilisation de véhicules automobiles et de cycles tombant sous le coup de l'obligation d'assurance au sens de la législation suisse sur la circulation routière, ainsi que la responsabilité comme détenteur ou résultant de l'utilisation de bateaux à moteur et d'aéronefs;
- f) la responsabilité pour des dommages en rapport avec des atteintes à l'environnement, dans la mesure où ils ne tombent pas dans la couverture prévue à l'art. A5;
- g) sous réserve de l'art. A6, les prétentions pour l'endommagement de biens-fonds, bâtiments et autres ouvrages par des travaux de démolition, terrassement ou construction, en tant que le preneur d'assurance est le maître de l'ouvrage. Toutefois, lorsqu'un assuré exécute lui-même entièrement ou partiellement ces travaux, en a dressé les plans ou en assure la direction ou la conduite, ces prétentions sont couvertes dans la mesure où le dommage est causé par une faute relevant de l'une de ces activités;
- h) la responsabilité pour des dommages dont le preneur d'assurance devait attendre, avec un degré élevé de probabilité, qu'ils se produisent. Il en est de même pour les dommages, dont on a implicitement accepté la survenance en choisissant une certaine méthode de travail, afin de diminuer les frais ou d'accélérer les travaux;
- i) les prétentions pour
 - les dommages à des choses prises ou reçues par un assuré pour être utilisées, travaillées, gardées, transportées ou pour d'autres raisons (par exemple en commission ou à des fins d'exposition), ou qui lui ont été louées ou affermées;
 - les dommages à une chose, résultant de l'exécution ou de l'inexécution d'une activité de l'assuré sur ou avec cette chose (par exemple transformation, réparation, chargement ou déchargement d'un véhicule). L'article A4 lettre b) reste réservé;
- j) les prétentions pour des dommages économiques ne résultant ni d'une lésion corporelle assurée, ni d'un dégât matériel assuré causé au lésé;
- k) les frais de prévention de dommages, sous réserve de l'art. A5 lettre d);

- l) la responsabilité pour les dommages qui sont causés à des installations de dépôt, de traitement ou d'élimination de résidus ou autres déchets par les matières qui y sont apportées. Cette disposition ne s'applique pas aux prétentions concernant les dommages aux installations d'épuration et de traitement préalable des eaux usées;
- m) la responsabilité pour dommages liés au nucléaire au sens de la législation suisse sur la responsabilité en matière d'énergie nucléaire et les frais y relatifs;
- n) les prétentions pour dommages en relation avec l'amiante.

B5 Quand y-a-t-il recours ?

Si les dispositions du présent contrat ou de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance, limitant ou supprimant la garantie, ne peuvent être légalement opposées au lésé, la Compagnie pourra exercer un droit de recours contre l'assuré, dans la mesure où elle aurait été autorisée à diminuer ou refuser ses prestations.

B Sinistre

B1 Quelles obligations incombent aux assurés ?

- a) Les assurés sont tenu d'éliminer à leurs frais et dans un délai convenable, tout état de fait dangereux pouvant entraîner un dommage, et dont la Compagnie a demandé la suppression.
- b) L'assuré qui contrevient aux obligations mises à sa charge par le présent contrat perd tout droit aux prestations de la Compagnie. Cette sanction n'est pas encourue s'il résulte des circonstances que la violation n'est pas fautive ou que l'exécution de l'obligation contractuelle n'eût pas empêché le dommage de survenir.

B2 Que faire en cas de sinistre ?

S'il survient un sinistre dont les suites prévisibles peuvent concerner l'assurance, ou si des prétentions en dommages-intérêts sont dirigées contre un assuré, le preneur d'assurance est tenu d'en aviser immédiatement la Compagnie, par écrit. Si le sinistre a causé la mort d'une personne, la Compagnie doit en être avisée dans les 24 heures.

Lorsqu'à la suite d'un sinistre, l'assuré fait l'objet d'une contravention ou d'une poursuite pénale, ou lorsque le lésé fait valoir ses droits par voie judiciaire, la Compagnie doit en être également avisée immédiatement. Elle est en droit de désigner un défenseur ou un avocat, auquel l'assuré doit donner procuration.

B3 Comment le règlement d'un sinistre se déroule-t-il ?

- a) La Compagnie n'intervient en cas de sinistre que dans la mesure où les prétentions dépassent la franchise convenue.
- b) La Compagnie conduit les pourparlers avec le lésé. Elle a qualité de représentante des assurés et sa liquidation des prétentions du lésé lie les assurés. La Compagnie est en droit de verser l'indemnité directement au lésé, sans en déduire une éventuelle franchise; dans ce cas, l'assuré est tenu de rembourser la franchise en renonçant à toute opposition.

Les assurés sont tenus de renoncer à tous pourparlers directs avec le lésé, ou son représentant, concernant les demandes en dommages-intérêts, ainsi qu'à toute reconnaissance de prétention, transaction ou versement d'indemnité, à moins que la Compagnie ne les y autorise. Sans accord préalable de la Compagnie, ils ne sont pas autorisés à céder à des lésés ou à des tiers, des prétentions issues de cette assurance. De plus, ils doivent fournir spontanément à la Compagnie tous renseignements concernant le sinistre et les démarches entreprises par le lésé. Ils doivent immédiatement remettre à la Compagnie tous les documents et preuves y relatifs, en particulier les pièces judiciaires, telles que convocations, mémoires, jugements, etc., et, dans la mesure du possible, soutenir la Compagnie dans le règlement du cas (bonne foi contractuelle).

- c) Lorsqu'il n'est pas possible de s'entendre avec le lésé et qu'un procès s'engage, les assurés doivent abandonner la direction du procès civil à la Compagnie. Celle-ci en supporte les frais dans les limites de l'art. A8. Si le juge alloue des dépens à l'assuré, ceux-ci appartiennent à la Compagnie dans la mesure où ils ne sont pas destinés à couvrir les frais personnels de l'assuré.

B4 Quelle est la franchise à la charge de l'assuré ?

Si rien d'autre n'a été convenu dans le contrat, l'assuré supporte, en cas de dégâts matériels et de frais de prévention de dommages, au total une franchise de CHF 100.– par événement.