



## Dispositions communes

Assurance parcs immobiliers REALIA, édition mars 2016  
Generali Assurances Générales SA, 1260 Nyon

### TABLE DES MATIÈRES

Art. ETENDUE DE LA COUVERTURE	Page
1. Base du contrat	2
2. Début et durée de l'assurance	2
3. Modification des primes, franchises, délais de carence et limites d'indemnité	2
4. Résiliation en cas de sinistre	2
5. Paiement des primes	2
6. Remboursement des primes	2
7. Obligations et diligence à observer	2
8. Aggravation et diminution du risque	3
9. Changement de propriétaire	3
10. Double assurance	3
11. Harmonisation	3
12. Procédure d'expertise	3
13. Communications	4
14. Prescription et déchéance	4
15. For	4
16. Bases légales complémentaires	4
17. Acceptation sans réserve de la police	4

#### Generali Assurances

Avenue Perdttemps 23  
1260 Nyon 1

T +41 58 471 01 01

F +41 58 471 01 02

E-Mail: [nonlife.ch@generali.com](mailto:nonlife.ch@generali.com)  
[generali.ch](http://generali.ch)

## DISPOSITIONS COMMUNES

### 1. Base du contrat

Les différents types d'assurance indiqués dans la police font l'objet d'un seul contrat.

Les droits et obligations des parties sont fixés dans la police, dans les Conditions générales d'assurance (Dispositions communes et dispositions propres à chaque type d'assurance indiqué dans la police), dans les conditions complémentaires et spéciales éventuelles ainsi que dans d'autres documents.

### 2. Début et durée de l'assurance

#### Début

L'assurance entre en vigueur à la date indiquée dans la police.

Si une couverture provisoire est accordée, l'assurance prend effet à la date convenue. La Compagnie est libre d'accepter définitivement l'assurance proposée. En cas de refus définitif, les obligations de la Compagnie s'éteignent 3 jours après que la déclaration de refus est parvenue au preneur d'assurance.

Celui-ci doit à la Compagnie la prime correspondant à la durée de couverture.

#### Durée

Le contrat conclu pour une année ou une durée plus longue se renouvelle tacitement d'année en année s'il n'est pas résilié par écrit au moins 3 mois avant son expiration. Ce délai est respecté si la résiliation parvient au destinataire au plus tard le jour qui précède le début du délai de 3 mois.

Le contrat d'une durée inférieure à 12 mois cesse de lui-même au terme.

### 3. Modification des primes, franchises, délais de carence et limites d'indemnité

En cas d'augmentation de primes, de franchises, de délais de carence ou de diminution de limites d'indemnité, la Compagnie peut adapter le contrat à compter de l'année d'assurance suivante. Dans ce cas, elle communique les modifications au preneur d'assurance au moins 25 jours avant l'échéance de la prime.

Si le preneur d'assurance n'accepte pas les modifications au sens du premier alinéa, il peut résilier le contrat dans sa totalité ou seulement pour la partie affectée par le changement, et ce pour la fin de l'année d'assurance en cours.

Les modifications au sens du premier alinéa sont censées être acceptées si la résiliation ne parvient pas à la Compagnie au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance en cours.

L'indexation automatique de la somme d'assurance ne donne pas droit à résiliation.

### 4. Résiliation en cas de sinistre

Après chaque sinistre pour lequel une indemnité est due, le preneur d'assurance peut résilier le contrat au plus tard 14 jours après qu'il a eu connaissance du paiement de l'indemnité, et la Compagnie, au plus tard lors du paiement.

En cas de résiliation du contrat par le preneur d'assurance ou par la Compagnie, la couverture d'assurance prend fin 14 jours après la notification de la résiliation à l'autre partie.

### 5. Paiement des primes

Sauf convention contraire, la prime est fixée par année d'assurance. Elle est exigible à la date déterminée dans la police.

La première prime, y compris le timbre fédéral, est exigible le jour de la remise de la police, au plus tôt toutefois le jour de l'entrée en vigueur de l'assurance.

### 6. Remboursement des primes

Si le contrat est annulé pour une raison quelconque avant l'expiration de l'année d'assurance, la Compagnie rembourse la part de prime payée pour la période non encourue et renonce à réclamer les fractions de prime échéant ultérieurement.

Le preneur d'assurance n'a pas droit au remboursement de la prime:

- si l'assureur a fourni la prestation d'assurance suite à la disparition du risque;
- s'il résilie le contrat à la suite d'un dommage partiel durant l'année qui suit sa conclusion.

### 7. Obligations et diligence à observer

a) Les assurés (preneur d'assurance et ayants droit) sont tenus d'observer la diligence nécessaire et de prendre toutes les mesures commandées par les circonstances pour protéger les choses assurées contre les risques couverts. Ils sont également tenus de se conformer aux obligations fixées par chaque type d'assurance prévu dans la police.

Dans l'assurance dégâts d'eau, les assurés doivent notamment entretenir à leurs frais les conduites d'eau ainsi que les installations et appareils qui y sont raccordés; ils doivent purger les installations d'eau obstruées et prendre les mesures adéquates pour éviter que l'eau ne gèle. En particulier, si des locaux ne sont pas utilisés, l'installation de chauffage doit être maintenue en marche et contrôlée de manière appropriée; dans le cas contraire, les conduites, les installations et appareils qui y sont raccordés doivent être vidées. Ces dispositions s'appliquent par analogie aux conduites et installations d'autres liquides.

- b) Lors de violations fautives de prescriptions légales ou contractuelles, l'indemnité peut être réduite voire supprimée dans la mesure où la survenance ou l'étendue du dommage en a été influencée, à moins que les assurés ne prouvent que leur conduite n'a pas influencé la survenance ou l'étendue du dommage.

## 8. Aggravation et diminution du risque

---

- a) Si, au cours de l'assurance, un fait important pour l'appréciation du risque subit une modification, et qu'il en résulte une aggravation essentielle du risque, le preneur d'assurance est tenu d'en informer immédiatement la Compagnie, par écrit. A défaut, la Compagnie cesse pour l'avenir d'être liée par le contrat.

Lorsque le preneur d'assurance se conforme à son obligation d'avis, l'assurance s'étend au risque aggravé. Une surprime éventuelle est due dès la survenance de l'aggravation. La Compagnie se réserve en tout cas le droit de résilier le contrat dans un délai de 14 jours dès réception de l'avis d'aggravation; dans ce cas, la résiliation prendra effet 14 jours après réception de la résiliation. Le même droit de résiliation appartient au preneur d'assurance si les parties ne peuvent s'entendre sur l'augmentation de la prime.

- b) En cas de diminution du risque, la prime est réduite en conséquence, dès réception de la notification écrite du preneur d'assurance.

## 9. Changement de propriétaire

---

- a) En cas de changement de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat d'assurance passent à l'acquéreur, à moins que ce dernier n'en refuse le transfert par écrit dans les 30 jours après la mutation.

Si l'acquéreur n'a eu connaissance de l'assurance qu'après ce délai, il peut résilier le contrat dans les 4 semaines à compter du moment où il en a eu connaissance, mais au plus tard 4 semaines après la date où la prochaine prime annuelle ou partielle qui suit la mutation est due. Le contrat expire alors à réception de l'avis à la Compagnie.

La prime est due au prorata jusqu'au moment du refus ou de la résiliation; l'acquéreur et le précédent propriétaire en sont tous deux tenus. Sauf cession écrite en faveur de l'acquéreur, le remboursement des primes qui se rapportent à la durée d'assurance non encore écoulee se fait au précédent propriétaire.

- b) La Compagnie est en droit de résilier le contrat dans les 14 jours à partir du moment où elle a eu connaissance de la mutation, moyennant un préavis de 30 jours. La partie de la prime qui correspond à la durée du contrat non encore écoulee est remboursée à l'acquéreur.
- c) En cas de faillite du preneur d'assurance, le contrat prend fin à la date d'ouverture de la faillite. Sont exceptés les biens insaisissables couverts par le contrat d'assurance.

## 10. Double assurance

---

Si, pour des choses déjà assurées, le preneur d'assurance conclut encore d'autres assurances contre le même risque et pour la même période, il doit en informer immédiatement la Compagnie. Celle-ci a le droit de résilier le contrat dans les 14 jours qui suivent la réception de cet avis. L'obligation de la Compagnie cesse 4 semaines après réception de la résiliation.

Si le preneur d'assurance s'est engagé à supporter lui-même une partie du dommage, il ne devra pas s'assurer ailleurs pour celle-ci, sinon l'indemnité sera réduite de façon à lui faire supporter la partie convenue.

## 11. Harmonisation

---

Lorsqu'un dommage est couvert par plusieurs types d'assurance faisant partie du même contrat, l'indemnité n'est due qu'une fois, le cumul étant exclu. Cette disposition est également valable lorsqu'une garantie du même genre est accordée par plusieurs polices.

## 12. Procédure d'expertise

---

Lorsque le dommage est déterminé par procédure d'expertise, celle-ci se déroule selon les règles suivantes:

- a) chaque partie désigne son expert par procès-verbal ou par simple écrit. Avant de commencer à évaluer le dommage, les deux experts nomment un arbitre selon le même procédé. Si l'une des parties néglige de désigner son expert dans les 14 jours après y avoir été invitée par écrit, cet expert sera désigné, à la requête de l'autre partie, par le Président du Tribunal de première instance du lieu où sont situées les choses qui font l'objet principal de l'assurance; le même juge nommera aussi l'arbitre lorsque les experts n'auront pas pu s'entendre sur le choix de celui-ci;
- b) toute personne qui ne possède pas les connaissances nécessaires, ou qui est en rapport de parenté avec l'une des parties, ou contre laquelle existe une prévention, peut être récusée. Si le motif de la récusation est contestée, le juge décidera et, s'il approuve l'opposition, nommera l'expert ou l'arbitre;
- c) les experts déterminent la valeur des choses assurées, sauvées et endommagées immédiatement avant et après le sinistre; en cas d'assurance à la valeur à neuf, la somme qu'exige l'acquisition de choses nouvelles sera également évaluée. Si les conclusions diffèrent, l'arbitre décide sur les points contestés dans les limites des deux rapports;
- d) les constatations faites par les experts dans les limites de leurs attributions lient les parties s'il n'est pas prouvé qu'elles s'écartent manifestement et sensiblement de l'état de fait. La partie qui prétend que ces constatations s'écartent de l'état de fait est tenue d'en faire la preuve;

- e) l'ayant droit supporte les frais de son expert et la moitié de ceux de l'arbitre lorsque le montant excède la limite d'indemnité pour frais d'experts définis par chaque type d'assurance.

### 13. Communications

---

Le preneur d'assurance ou l'ayant droit doit adresser les avis et communications auxquels l'oblige la loi ou le présent contrat, soit à la Direction de la Compagnie soit à l'agence mentionnée dans la police.

Toutes les communications que la Compagnie doit faire à teneur de la loi ou du présent contrat peuvent être faites valablement à la dernière adresse que connaît la Compagnie.

### 14. Prescription et déchéance

---

#### a) Prescription

Les créances qui dérivent du contrat d'assurance se prescrivent par 2 ans à dater du fait d'où naît l'obligation.

Dans l'assurance responsabilité civile, les prétentions émises en vertu du présent contrat se prescrivent par 2 ans dès la conclusion d'une transaction judiciaire ou extrajudiciaire, ou dès l'entrée en force d'un jugement.

#### b) Déchéance

Les demandes d'indemnités qui ont été rejetées par la Compagnie sont frappées de déchéance 2 ans après la survenance du sinistre, sauf si elles font l'objet d'une demande en justice avant cette échéance. Cette disposition ne s'applique pas aux prétentions de l'assurance responsabilité civile.

- c) Si une durée de garantie ou un délai de reconstitution a été convenu, la prescription respectivement la déchéance des demandes d'indemnités intervient 12 mois après l'expiration de la durée de la garantie ou du délai de reconstitution.

### 15. For

---

Pour toutes prétentions découlant du présent contrat sont compétents les tribunaux du domicile suisse du preneur d'assurance ou de l'ayant droit, ou bien du lieu de la chose assurée pourvu qu'il se trouve en Suisse, ainsi qu'au siège de la Compagnie.

Dans les relations internationales, la Loi fédérale de droit international privé ainsi que la Convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (Convention de Lugano) règlent les compétences.

### 16. Bases légales complémentaires

---

Les dispositions de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), de la Loi sur la surveillance des assurances (LSA) et de l'Ordonnance sur la surveillance (OS) sont au surplus applicables.

### 17. Acceptation sans réserve de la police

---

Si la teneur de la police ou de ses avenants ne concorde pas avec les conventions intervenues, le preneur d'assurance doit en demander la rectification dans les 4 semaines à partir de la réception de l'acte, faute de quoi la teneur en est considérée comme acceptée.