

# Chapitre I<sup>er</sup>

## L'assurance incendie

## INTRODUCTION

### § 1<sup>er</sup>. *Historique*

L'assurance contre l'incendie apparaît au XVII<sup>e</sup> siècle, à la suite du grand incendie de Londres du 2 septembre 1666, lequel a ravagé une grande partie de la ville<sup>(1)</sup>.

Cet incendie a eu pour conséquence une sensibilisation de plusieurs pays quant à la nécessité de « garantir les propriétaires des maisons du danger du feu »<sup>(2)</sup>.

Initialement conçue en tant qu'assurance de choses, elle devint aussi une assurance de responsabilité à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle<sup>(3)</sup>.

Pour les développements récents, retenons essentiellement qu'un arrêté royal du 1<sup>er</sup> février 1988 avait pour but de lutter contre les polices types dont il résultait un déséquilibre en défaveur des assurés et que la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre (LCAT) a été remplacée par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances (LA), l'assurance incendie étant visée par les articles 115 à 122 LA<sup>(4)</sup>.

### § 2. *Risques simples / Risques spéciaux*

Nous examinerons dans ce chapitre les risques simples.

L'article 5, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 24 décembre 1992 portant exécution de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre (arrêté d'exécution de la LCAT) précise que les risques simples concernent tout bien ou ensemble de biens dont la valeur assurée ne dépasse pas un montant de 750.000 euros (montant lié à l'indice ABEX), sauf dérogations visées au § 2.

Le champ d'application exclut notamment les assurances tous risques relatives aux bijoux, objets d'art, ainsi que les assurances dites techniques, à savoir les assurances

---

(1) F. MONETTE, A. DE VILLE et R. ANDRE, *Traité des assurances terrestres*, t. I, Bruxelles, Bruylant, 1949, pp. 28 à 29, n° 14.

(2) R.-J. POTHIER, *Traité des contrats aléatoires*, 1777, p. 5.

(3) D. DE MAESENEIRE, *Assurance contre l'incendie. Technique et aspects pratiques*, Bruxelles, Kluwer, 2003, p. 59.

(4) M. FONTAINE, « La loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Présentation générale et dispositions communes à tous les contrats », in B. DUBUISSON (dir.), *La nouvelle loi du 4 avril 2014 relative aux assurances*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 5 et s.

## L'ASSURANCE INCENDIE

du type « bris de machines », les assurances contre l'incendie, le vol, dans le cadre d'un contrat véhicule automoteur, les assurances perte d'exploitation, autres que celles qui garantissent une indemnité journalière, les assurances récoltes contre la grêle.

## SECTION 1<sup>RE</sup>. RISQUES ASSURÉS

### § 1<sup>er</sup>. *Les risques couverts*

#### I. L'INCENDIE – NOTION

Il s'agit de « la destruction ou l'altération causées par conflagration, embrasement ou simple combustion. L'incendie ne s'étend donc pas à tout dommage causé par le feu. Ne constitue pas un incendie, le dommage occasionné par la seule action de la chaleur ou par le contact direct et immédiat du feu ou d'une substance incandescente si le sinistre n'est pas susceptible de dégénérer en véritable incendie. »<sup>(5)</sup>

Un « feu de ménage » n'est dès lors pas un incendie, puisque les dommages résultent du contact avec une source de chaleur autre (par exemple, la marque laissée par un fer, une brûlure de cigarette, l'éclatement d'une bouteille chauffée).

#### II. EXTENSIONS

– Article 115 LA : il s'agit d'extensions supplétives :

- la foudre : par exemple, la foudre frappe directement le bâtiment et endommage la façade ;
- l'explosion ou l'implosion : par exemple, une télévision implose, ce qui entraîne un incendie ;
- le heurt par un animal, un véhicule, ou un appareil de navigation aérienne : par exemple, un véhicule heurte la façade, un petit avion s'écrase sur le toit de l'immeuble assuré.

Il s'agit d'extensions traduisant un souci évident de sécurité.

– Article 116 LA : cette extension impérative concerne les dommages causés en dehors du bâtiment assuré, en cas de secours, extinction, préservation ou sauvetage, démolition ou destruction, effondrement, fermentation ou combustion.

– Les attentats (art. 3, § 1<sup>er</sup> de l'arrêté d'exécution de la LCAT) et le terrorisme (art. 10, § 2, al. 2, 4<sup>o</sup>, de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme), qui sont également des extensions impératives<sup>(6)</sup>.

---

(5) P. LALOUX, *Traité des assurances terrestres en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1944, p. 322, n° 352.

(6) St. GILSON, Fr. LAMBINET et Z. TRUSGNACH, « Regards sur quelques évolutions législatives et jurisprudentielles en matière d'accidents du travail », in C. PARIS (dir.), *Actualités en droit des assurances*, coll. CUP, vol. 201, Limal, Anthemis, 2020, p. 356, n° 5.

Par exemple, des manifestants passent devant l'immeuble assuré et causent des destructions, un attentat touche l'immeuble assuré.

- Les conflits du travail (grève et *lock-out*), qui sont également une extension impérative.
- La tempête et les catastrophes naturelles. Ces extensions sont également impératives.

L'annexe à l'arrêté d'exécution de la LCAT dispose qu'il y a tempête en cas de vent d'au moins 100 km/h, mais des polices sont plus favorables aux assurés (90 km/h, voire 80 km/h).

Il faut que la tempête soit la cause première des dégâts et que ceux-ci ne résultent donc pas essentiellement d'un vice de conception<sup>(7)</sup>.

Une convention Tempête n° 681 du 1<sup>er</sup> octobre 2012 (ASSURALIA) a pour objectif d'accélérer le règlement de certains petits sinistres.

Par catastrophes naturelles, on entend le péril dont la cause est un phénomène naturel, à savoir, vu l'article 123 LA :

- le tremblement de terre ;
- l'inondation : débordement ou ruissellement d'eau (à ne pas confondre avec le dégât des eaux que nous examinerons ci-après) résultant du manque d'absorption du sol suite à des précipitations atmosphériques, ainsi que les conséquences de fonte, de rupture de digues ou de raz-de-marée et les glissements et affaissements de terrain qui en résultent ;
- le débordement ou le refoulement des égouts publics ;
- le glissement ou l'affaissement de terrain.

Par exemple, la gouttière cède sous le poids de la neige, la rivière proche de l'immeuble assuré sort de son lit et l'immeuble est sous eau, un tremblement de terre cause des fissures dans l'immeuble assuré.

L'article 130, § 1<sup>er</sup>, LA énonce que l'indemnité est déterminée et réglée suivant les dispositions de l'article 121 LA, sauf application de l'article 130, § 2, LA.

- D'autres extensions sont conventionnelles :
  - le vol (*cf.* chapitre II) ;
  - les dégâts des eaux : les garanties habituellement offertes concernent les conséquences de rupture d'installations hydrauliques, de canalisations, d'aquariums, des dégâts causés par les précipitations atmosphériques (tel le débordement de gouttières), l'écoulement de combustible de chauffage dans le bâtiment assuré (mazout et autres huiles minérales).

---

(7) D. FAIRON et Chr. VERDURE, « Assurance incendie : précisions jurisprudentielles récentes », in N. DE WULF (coord.), *Actualités en droit des assurances*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 21.

Les dégâts des eaux qui sont la conséquence d'une inondation sont exclus, puisqu'il s'agit de dommages couverts en tant que catastrophes naturelles.

À propos des dégâts causés par les précipitations atmosphériques, « cette garantie couvre les dégâts causés à la suite d'infiltrations de précipitations atmosphériques, à la suite d'une rupture, d'une fissure ou un débordement de gouttières et de chenaux.

Il est donc ici question de couvrir l'assuré contre les dégâts des eaux provenant d'infiltrations du seul bâtiment assuré. De la sorte, c'est à juste titre qu'en l'absence de stipulation spécifique, l'infiltration d'eau faisant suite au débordement d'une gouttière d'un immeuble voisin ne sera pas couverte »<sup>(8)</sup>.

Certaines couvertures dégâts des eaux peuvent inclure la méréule.

Celle-ci n'est en effet pas constitutive d'un vice du bâtiment, car elle est considérée comme un dégât direct du sinistre dégât des eaux susceptible d'être couvert par l'assurance dans les limites contractuelles.

Les mesures de précautions imposées par l'assureur, qualifiées dans le contrat en tant qu'exclusion, peuvent être requalifiées en tant que déchéance, ce qui implique que l'assureur doit démontrer le manquement fautif, ainsi que le lien causal entre celui-ci et le sinistre.

Nous rappellerons plus particulièrement ces principes afférents au contrat d'assurance en général dans le chapitre relatif à l'assurance vol ;

- les risques électriques ;
- les dégâts causés par la fumée ou par la suie ;
- les dégâts aux vitrages ;
- les pertes d'exploitation ;
- la RC immeuble fondée sur le trouble de voisinage.

## § 2. *Les risques exclus*

- Article 62, alinéa 1<sup>er</sup>, LA : le dol n'est jamais couvert.

L'article 62, alinéa 2, LA autorise la couverture des fautes lourdes.

Par exemple, l'assuré « trafique » l'installation électrique.

L'assureur est tenu de décrire limitativement les fautes lourdes qu'il entend exclure.

- Article 63 LA : la guerre.

(8) B. VOGLET, « Quelques réflexions sur la définition des risques assurés en “dégâts des eaux” », note sous Mons (2<sup>e</sup> ch.), 19 avril 2010, *For. ass.*, 2011, n° 113, p. 91.

## L'ASSURANCE INCENDIE

- Les autres exclusions sont conventionnelles.  
Par exemple, les risques nucléaires ou les dégâts aux immeubles en cours de construction ou de démolition<sup>(9)</sup>.

---

(9) H. DE RODE, « Les contrats d'assurance particuliers », *Rép. not.*, t. XII, l. X<sup>2</sup>, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 79, n° 42.

## SECTION 2. ÉTENDUE DE LA COUVERTURE ET MODALITÉS D'INDEMNISATION

### § 1<sup>er</sup>. *Bâtiment et contenu*

Le contrat couvre les biens définis dans les conditions particulières :

- le contenant : le bâtiment, qui comprend les constructions, les biens immeubles par incorporation (par exemple, les panneaux solaires, les cuisines équipées, les compteurs<sup>(10)</sup>), les immeubles par destination, les matériaux à pied d'œuvre mais pas le sol (terrain et sous-sol), ni les clôtures (sauf garantie optionnelle) ;
- le contenu : le mobilier garnissant l'immeuble, sauf les meubles que les parties décident d'exclure de la couverture.

Il convient de distinguer le contenant et le contenu notamment lors de l'évaluation des dommages en cas de sinistre.

Par exemple, le créancier hypothécaire n'a droit qu'à l'indemnité relative au bâtiment, celle afférente au contenu revenant à l'assuré.

L'article 23, § 1<sup>er</sup>, LA dispose que les conditions contractuelles doivent être rédigées en termes clairs et précis et le § 2 énonce qu'en cas de doute sur l'interprétation des clauses de la police, le juge doit choisir l'interprétation la plus favorable à l'assuré<sup>(11)</sup>.

L'article 5.67 du nouveau Code civil prévoit que la primauté est donnée à la volonté réelle et l'article 5.69 que l'interprétation en cas de doute n'intervient que lorsque « subsiste un doute concernant la commune intention des parties ».

L'article 23 LA est une *lex specialis*, qui l'emporte sur la loi générale et notamment sur les dispositions du Code civil<sup>(12)</sup>.

Les dispositions de la LA sont impératives (art. 56 LA), sauf dérogations, tandis que celles du Code civil sont supplétives (art. 8.2 du nouveau Code civil).

L'article 5.69 du nouveau Code civil ne s'appliquera pas en cas de doute sur le sens d'une clause après que la recherche de la commune intention des parties aura échoué.

---

(10) Cass., 25 février 2010, R.G. n° C.18.0253.F, disponible sur <https://juportal.be> ; Liège, 11 septembre 2014, *D.A.O.R.*, 2016, p. 92 ; J.P. Charleroi (2<sup>e</sup> canton), 22 janvier 2021, R.G. n° 19A857/2, inédit ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017, p. 30, n° 43.

(11) Mons, 28 février 2018, R.G. n° 2016/RG/940, *For. ass.*, 2019, n° 199, p. 162.

(12) M. FONTAINE, « Réformes du droit de la preuve et droit des assurances », *For. ass.*, 2019, n° 196, p. 115.

L'article 23 LA ne peut être invoqué lorsque la clause est libellée de façon claire, à savoir lorsqu'elle est exprimée de façon lumineuse et qu'il n'y a ni doute, ni place pour l'interprétation.

Au cas où la clause n'aurait pu être formulée autrement dans la police, il ne conviendrait pas de faire appel à cette disposition, puisqu'il ne s'agirait pas d'une clause ambiguë ou dont l'interprétation serait malaisée.

Il convient de rappeler ici que le principe de la convention-loi implique que les engagements pris et les obligations issues du contrat sont irrévocables et intangibles, sauf accord modificateur des parties.

*« La portée traditionnelle du principe de convention-loi, traduisant l'effet obligatoire des contrats qui fait la loi des parties, est double, si l'on suit la jurisprudence de la Cour de cassation :*

*1) d'une part, une partie ne peut modifier les termes de la convention ou s'y soustraire, en dehors des cas prévus par la loi, même si la modification est peu importante ;*

*2) d'autre part, la convention s'impose au juge qui ne peut dispenser les parties ou l'une d'elles de l'exécuter, même partiellement, en modifier la teneur, ou y ajouter des clauses ou des conditions, en dehors des cas prévus par la loi.*

*Cette analyse traditionnelle débouche sur l'énoncé du principe de l'intangibilité des conventions, s'exerçant à l'égard des parties et du juge saisi, repris également, de façon pratiquement complète, par l'article 1134 alinéa 2 du Code civil. Elle revient aussi à assigner au contrat une force obligatoire. »<sup>(13)</sup>*

Le tribunal est lié par ce que les parties ont convenu et il ne peut modifier la teneur de la convention en fonction des suites que l'équité donne à l'obligation contractuelle<sup>(14)</sup>.

L'article 46, § 2, LA stipule que lorsque l'assureur décide, pendant la durée du contrat d'assurance, de transmettre au preneur d'assurance, en raison de la modification d'un risque, une proposition de modification des conditions tarifaires ou de la garantie accordée, il doit présenter sa proposition au preneur d'assurance par écrit, de manière expresse et motivée et dans un langage clair et compréhensible.

---

(13) J.-Fr. ROMAIN, « Le principe de la convention-loi (portée et limites) : réflexions au sujet d'un nouveau paradigme contractuel », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Éditions du Jeune barreau, 2000, pp. 64 à 65, n° 9.

(14) Cass., 30 avril 2004, R.G. n° C.02.0201.F, disponible sur <https://juportal.be> ; Mons (2<sup>e</sup> ch.), 15 septembre 2009, R.G. n° 2000/RG/174, inédit.

À la réception de ce courrier, le preneur d'assurance doit réagir et, à défaut de saisir la portée exacte de son contenu, en demander des explications, soit à son courtier, soit à l'assureur.

S'il ne le fait pas, il peut en être déduit qu'il a accepté tacitement mais certainement la modification annoncée, à condition que les informations fournies par l'assureur soient claires, précises et complètes.

Comme l'observent Sophie Stijns, Dirk Van Gerven et Patrick Wéry dans leur « Chronique de jurisprudence. Les obligations : les sources (1985-1995) »<sup>(15)</sup>, « La jurisprudence souligne, avec raison, que le devoir d'information revêt une importance particulière dans les contrats d'adhésion. »

Les articles 14 et 64 LA imposent à l'assureur de conserver l'ensemble des documents et ceux échangés avec ses assurés.

## § 2. *Valeur assurée*

L'article 93 LA consacre le principe indemnitaire, précisant que le montant de l'indemnité ne peut dépasser celui de la perte subie : l'indemnité ne peut enrichir l'assuré.

C'est un principe d'ordre public et toute convention contraire est dès lors nulle<sup>(16)</sup>.

Il s'applique à toutes les assurances de dommage (art. 105 LA).

Le principe indemnitaire « entend empêcher que la réalisation du risque assuré puisse constituer une source de profit pour l'assuré (situation qui pourrait inciter aux sinistres volontaires). Un ensemble de règles en découlent, qui veillent à limiter l'engagement de l'assureur à la réparation du dommage redouté ou subi. En cas de sinistre, l'indemnité ne peut dépasser le montant du préjudice. »<sup>(17)</sup>

Le principe indemnitaire impose une limite supérieure aux prestations versées par l'assureur.

---

(15) *J.T.*, 1996, n° 36, 3<sup>e</sup> colonne.

(16) Cass., 23 avril 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 740 ; J.-L. FAGNART, *Droit privé des assurances terrestres*, coll. Traité pratique de droit commercial (TPDC), t. III, 2<sup>e</sup> éd., Waterloo, Kluwer, 2011, p. 362, n° 724.

(17) M. FONTAINE, « La détermination de la valeur assurée en assurances de choses, en particulier celle des œuvres d'art », *For. ass.*, 2016, n° 165, p. 115.

Par contre, il n'oblige nullement l'assureur à indemniser intégralement son assuré ni à couvrir tous les éléments de son préjudice.

Des dispositions légales et réglementaires (notamment en ce qui concerne la règle proportionnelle en cas de sous-assurance) et des clauses contractuelles (notamment celles relatives aux franchises et aux plafonds de garantie) peuvent conduire à réduire la prestation de l'assureur en deçà du montant du préjudice.

La valeur assurée permet de calculer le montant de la prime, mais elle ne doit pas être confondue avec la prestation qui sera finalement due par l'assureur en cas de sinistre.

C'est la raison pour laquelle l'article 107 LA dispose que : « Les parties peuvent déterminer la manière dont les biens doivent être évalués en vue de leur assurance. Par dérogation à l'article 93, elles peuvent convenir d'une valeur de reconstruction, de reconstitution ou de remplacement, même sans en déduire la dépréciation résultant de la vétusté. »

L'évaluation se fera en valeur réelle mais les articles 107 à 109 LA apportent les tempéraments suivants :

- L'assurance « valeur à neuf » : prix de la reconstruction (immeuble), de la reconstitution (meuble) ou du remplacement (acquisition d'un objet similaire), sans déduction d'une vétusté, sauf si elle excède un pourcentage fixé conventionnellement.

Cette clause réévaluant le bien est fréquente.

En assurance incendie, l'article 121, § 5, LA dispose que : « En cas d'assurance en valeur à neuf, la vétusté d'un bien sinistré ou de la partie sinistrée d'un bien ne peut être déduite que si elle excède 30 % de la valeur à neuf. »

- L'assurance en « valeur agréée » (ou « valeur conventionnelle ») : elle est visée à l'article 109, alinéa 1<sup>er</sup>, LA : « Les parties peuvent agréer expressément la valeur qu'elles entendent attribuer à des biens déterminés. Cette valeur les engage, sauf fraude. »

Cette évaluation concerne essentiellement des biens dont l'évaluation est difficile, tels des objets d'art, des bijoux ou des collections<sup>(18)</sup>.

Elle ne peut être revue, excepté les cas de fraude et de dépréciation importante (art. 109 al. 2, LA).

---

(18) M. FONTAINE, *ibid.*, p. 117.

### § 3. *Sous-assurance*

Il s'agit de biens assurés pour une valeur déclarée inférieure à leur valeur réelle<sup>(19)</sup>.

En cas de sous-assurance, l'assureur applique la règle proportionnelle (RP), visée à l'article 98 LA, sauf si l'insuffisance de proportionnalité ne dépasse pas 10 % du montant qui aurait dû être assuré, vu l'article 3, § 3, de l'arrêté royal du 24 décembre 1992.

*« En cas d'insuffisance d'assurance, l'assuré restant son propre assureur pour la valeur du risque non garantie, ne touche en cas de sinistre qu'une indemnité proportionnée à la valeur qu'il a fait garantir. »<sup>(20)</sup>*

La formule est la suivante : dommage x somme assurée / somme qui aurait dû être assurée.

Par exemple, un bien est assuré pour 200.000 EUR alors que sa valeur réelle s'élève à 270.000 EUR. Il est donc sous-assuré. Un sinistre cause 150.000 EUR HTVA de dégâts. L'assuré ne recevra que  $150.000 \times 200.000 / 270.000 = 111.111$  EUR HTVA. La RP est de 38.889 EUR HTVA (150.000, à savoir le dommage réellement subi – 111.111, qui est l'indemnité accordée, la RP étant la réduction de l'indemnité).

L'article 98 LA *in initio* mentionne « sauf convention contraire », ce qui permet à l'assureur de convenir de la non-application de la RP.

Par exemple, l'assureur renonce, par une « clause de tolérance », à invoquer la sous-assurance ne dépassant pas un certain seuil (10 ou 15 % de la valeur assurable), ou une « clause au premier feu » (qualifiée également « au premier risque »), par laquelle il prévoit un plafond d'intervention sans référence à une valeur assurée.

*« L'assureur s'engage à payer tout sinistre, jusqu'à concurrence de la valeur déclarée et assurée, sans se soucier de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre. »<sup>(21)</sup>*

À cette fin, il est prévu :

#### – *Évaluation initiale du bien*

- Le droit commun  
Voy. l'article 93 LA, que les articles 107 à 109 tempèrent.

(19) J.-L. FAGNART, *Droit privé des assurances terrestres*, op. cit., pp. 391 à 392, n<sup>os</sup> 784 et 785 et les références citées.

(20) P. GAUVIN et A. ROUX, *Assurances contre l'incendie*, 5<sup>e</sup> éd., Paris, L'Argus, 1927, p. 40.

(21) F. MONETTE, A. DE VILLE et R. ANDRE, *Traité des assurances terrestres*, op. cit., p. 158, n<sup>o</sup> 109.

Les clauses valeur à neuf et valeur agréée ont pour effet d'empêcher l'application de la RP.

- La grille d'évaluation

Lors de la formation du contrat, l'assureur doit proposer au preneur d'assurance de remplir une grille d'évaluation ou SARP, à savoir système d'abrogation de la règle proportionnelle (art. 3, § 2, al. 1<sup>er</sup>, de l'arrêté d'exécution de la LCAT).

L'assureur est tenu de fournir la preuve qu'il a présenté ce système au preneur. À défaut, il ne pourra pas appliquer la RP (art. 3, § 2, al. 3, de l'arrêté d'exécution de la LCAT ; circulaire de la FSMA n° 2012-14 du 12 juin 2012 sur l'assurance contre l'incendie et autres périls, en ce qui concerne les risques simples, et sur le devoir d'information concernant cette assurance, p. 5).

Cette obligation de l'assureur s'applique également en cours de contrat « dès le moment où l'assureur est informé d'une modification apportée aux données fournies dans le cadre de ce système »<sup>(22)</sup>.

La méthode d'évaluation proposée par l'assureur permet de renoncer à l'application de la RP, vu l'article 3, § 2, de l'arrêté précité<sup>(23)</sup>.

« En cas d'absence de réaction de l'assuré, l'assureur a le droit de se prévaloir de la règle de proportionnalité. »<sup>(24)</sup>

Pour le SARP du contenant, la grille comprend une demande de diverses informations, à savoir le nombre de pièces (living, salle d'eau, annexes, dépendances, vérandas...) et les caractéristiques (matériaux de construction, nombre de façades, hauteur des plafonds...).

Le total donne un nombre de points.

Le taux de prime est le nombre de points attribué à telle ou telle pièce.

En divisant la prime par le nombre de points, on sait donc quel est le taux de prime pour cette pièce.

Par exemple, un hangar compte pour 2 points. Le nombre de points est de 11. Le taux de prime attribué à ce hangar représente 2/11<sup>e</sup> de la prime totale.

Quant au SARP du contenu, il n'y a pas de critères objectifs pour « approcher » la valeur d'assurance de celui-ci. Un pourcentage de 30 % du SARP du contenant est habituellement retenu.

Si le SARP du contenant n'est pas correct (grille non conforme à la réalité), ce dont l'assureur a la charge de la preuve<sup>(25)</sup>, le forfait pour le contenu est automatiquement influencé par la RP que l'assureur appliquera au contenant.

---

(22) Circulaire de la FSMA n° 2012-14 du 12 juin 2012, p. 2.

(23) Civ. Brabant wallon (13<sup>e</sup> ch.), 24 octobre 2019, R.G. n° 16/337/A, inédit.

(24) Cass., 3 novembre 2006, R.G. n° 05.0519.N./21, disponible sur <https://juportal.be> ; Mons (2<sup>e</sup> ch.), 4 avril 2017, R.G. n° 2016/RG/462, inédit.

(25) M. FONTAINE, *Droit des assurances*, 5<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 485, note 1681, et les références citées.

- Expertise lors de la formation du contrat  
Si, à la formation du contrat, l'assureur et le preneur sont d'accord pour une évaluation du bien par expertise, l'assureur ne pourra pas appliquer la RP<sup>(26)</sup>.
- *Adaptation des montants*
  - L'indexation  
L'adaptation des montants assurés se fait par leur indexation, par référence à l'indice ABEX.
  - L'assurance au premier risque  
Comme évoqué ci-avant, une couverture au premier risque implique qu'un plafond d'intervention soit fixé.  
Malgré l'insuffisance de la valeur assurée, la RP ne sera pas appliquée.  
Lorsque le montant du dommage est supérieur au plafond, c'est à l'assuré de supporter la différence.
  - Le capital de prévision  
Il s'agit d'une clause par laquelle l'assureur s'engage à augmenter les montants assurés par une « réserve » indépendante du montant initial et à laquelle il pourra être fait appel dans les cas déterminés contractuellement.  
Il résulte de l'article 119 LA (clauses d'exclusivité) que l'assureur a le droit de prévoir un capital de prévision, mais qu'il ne peut en tous les cas obliger le preneur d'assurance à le faire assurer également par lui.
  - La réversibilité  
En cas de police dans laquelle des montants assurés distincts sont couverts, relatifs à des biens appartenant au même ensemble et qui sont situés dans un même lieu, si un bien est sous-assuré, la compensation par le report de l'excès de couverture au profit de la couverture du bien insuffisamment assuré est envisageable par cette clause<sup>(27)</sup>.  
« La clause de réversibilité peut être assimilée au principe des vases communicants. Un excédent en contenu (mobilier) viendra compenser une insuffisance en contenant (immobilier) ou inversement de façon à rétablir l'équilibre, comme pour les vases communicants. Le point d'équilibre étant atteint, l'application de la règle proportionnelle sera évitée. »<sup>(28)</sup>  
Si l'article 108, alinéa 1<sup>er</sup>, LA prévoit que le preneur fixe sous sa responsabilité la valeur des biens assurés (à moins qu'ils soient évalués en accord avec un mandataire de l'assureur), l'alinéa 2 dispose que les parties peuvent convenir que ce montant sera adapté de plein droit selon les critères qu'elles déterminent.

(26) Liège (3<sup>e</sup> ch. B), 9 novembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 265.

(27) M. DOUAY, « Assurance incendie et périls assimilés », in *Manuel des assurances*, Bruxelles, Kluwer, 2006, p. 284, n° 6260.

(28) D. FAIRON et Chr. VERDURE, « Assurance incendie : précisions jurisprudentielles récentes », *op. cit.*, p. 29.

L'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1992 dispose que l'assureur doit prévoir une clause de réversibilité si le contrat mentionne des montants assurés distincts.

#### **§ 4. Détermination et paiement de l'indemnité**

##### **I. CLAUSES DE REMPLOI**

Ces clauses visent l'obligation de l'assuré d'affecter l'indemnité d'assurance à la reconstruction (immeuble), à la reconstitution (meubles) ou au remplacement du bien sinistré.

L'article 121, § 1<sup>er</sup>, LA confirme qu'elles sont licites : « Les parties peuvent convenir que l'indemnité n'est payable qu'au fur et à mesure de la reconstitution ou de la reconstruction des biens assurés. »

À défaut de emploi, l'assuré ne percevra pas le solde de l'indemnité d'assurance.

L'assuré peut toutefois démontrer qu'une cause étrangère l'empêche de reconstruire.

Par exemple, une pénurie de matériaux, le refus de l'autorité communale d'accorder l'autorisation requise pour la construction.

##### **II. DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ**

L'indemnité peut être déterminée comme suit :

###### **A. L'ÉVALUATION DE GRÉ À GRÉ (PHASE « 0 »)**

L'article 121, § 2, 2<sup>o</sup>, *in initio* LA dispose que :

*« L'assureur paie la partie de l'indemnité incontestablement due constatée de commun accord entre les parties dans les trente jours qui suivent cet accord. »*

Dans les sinistres de peu d'importance, il est fréquent que l'assureur accepte les estimations des préjudices et les devis de réparation que l'assuré lui soumet.

La phase de gré à gré intervient également dans le cas où l'assureur (un inspecteur ou un expert mandaté par celui-ci) chiffre le dommage et l'assuré l'accepte.

L'incontestablement dû doit être payé dans les trente jours de l'accord.