



# PROTECTION JURIDIQUE BIEN IMMOBILIER - COPROPRIÉTÉ, USAGE PROFESSIONNEL, COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

## ARTICLE 1

### QUEL EST LE BIEN IMMOBILIER ASSURÉ ?

Le bien immobilier mentionné sur l'attestation d'assurance est assuré en tant que :

- (co-) propriété comprenant au minimum 3 unités d'habitation,
- siège d'exploitation pour une activité professionnelle, commerciale ou industrielle,
- bien immobilier affecté à un usage mixte privé et professionnel.

Pour les bâtiments en copropriété ou les bâtiments comprenant au minimum 3 unités d'habitation, nous considérons comme bien immobilier assuré le bâtiment, les parties communes et privatives telles que décrites dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires.

Les biens meubles qui sont immeubles par destination sont également assurés.

Tous les autres biens meubles ne bénéficient de la couverture que pour autant qu'ils soient explicitement repris dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires.

## ARTICLE 2

### EN QUELLE QUALITÉ ÊTES-VOUS ASSURÉ ?

Vous, preneur d'assurance, êtes assuré en tant que (co-) propriétaire, bailleur, locataire et employeur du personnel domestique du bien immobilier mentionné sur l'attestation d'assurance.

## ARTICLE 3

### QUELLES SONT LES GARANTIES ET EXTENSIONS DE GARANTIE ASSURÉES ?

A. La 'couverture de base' comprend :

1) les garanties suivantes :

- le recours civil ;
- la défense pénale ;
- la défense civile ;
- le concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle ;
- la Protection Juridique après incendie ;
- le droit du travail et droit social relatifs au personnel de maison ;
- le droit administratif ;
- contrats d'assurance bâtiment.

2) les extensions de garanties suivantes :

- l'insolvabilité des tiers ;
- l'avance de la franchise des polices R.C. ;
- l'état des lieux préalable.

B. Moyennant mention sur l'attestation d'assurance et paiement d'une surprime, la garantie Protection Juridique location/bailleur est assurée.

## ARTICLE 4

### QU'ASSURONS-NOUS ET QU'ENTENDONS-NOUS PAR GARANTIES ASSURÉES ET EXTENSIONS DE GARANTIE ?

#### 4.1. Recours civil

Notre assistance juridique vous est acquise pour les actions en dommages et intérêts basées sur une responsabilité civile extracontractuelle.

#### 4.2. Défense pénale

En matière pénale, notre assistance juridique vous est acquise lorsque vous êtes poursuivi pour infraction aux lois, arrêtés, décrets ou règlements, résultant d'omissions, d'imprudences, de négligences ou de faits involontaires. Vous bénéficiez d'un recours en grâce par sinistre si vous avez été condamné à une peine privative de liberté. Par dérogation à l'art. 10.2. des conditions générales, nous couvrons la désignation d'un mandataire ad hoc sur base de l'art. 2bis des dispositions préliminaires du code d'instruction criminelle.

Notre garantie n'est pas accordée en cas de crimes ou de crimes correctionnalisés, même en cas d'acquiescement. Pour toutes les autres infractions, notre garantie vous sera accordée dans le cas où la décision judiciaire passée en force de chose jugée vous acquitte.

#### 4.3. Défense civile

Lorsque vous faites l'objet d'une demande d'indemnisation basée sur une responsabilité extracontractuelle, nous intervenons à titre supplétif à la défense civile des assurances de responsabilité civile.

#### 4.4. Concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle

Lorsque survient un concours de responsabilités, nous intervenons en votre faveur dans les mêmes circonstances que si le dommage était survenu en l'absence de contrat. Notre intervention vous est également acquise lorsque le tiers responsable a commis une infraction pénale.

#### 4.5. Protection Juridique après incendie

- Notre assistance juridique comprend la défense de vos intérêts juridiques découlant du (de) contrat(s) d'assurance 'incendie et risques divers' (vol, dégâts des eaux, tempête, grêle,...) concernant l'immeuble mentionné sur l'attestation d'assurance conformément à l'art. 2.
- En cas de risque couvert par votre (vos) contrat(s) d'assurance 'incendie et risques divers' et s'il s'avère par la suite que le dommage n'est pas couvert selon les conditions du (des) contrat(s) d'assurance 'incendie et risques divers', nous prenons à notre charge les frais de recherche pour autant que vous nous ayez concerté préalablement et que nous ayons préalablement donné notre accord.



- Par dérogation à l'art. 9.3. de nos conditions générales, nous couvrons les catastrophes naturelles.
- Par dérogation à l'art. 3 de nos conditions générales, nous mandats à nos frais, sur simple requête, un contre-expert dans le cadre de risques assurés dans la police 'incendie' pour autant que l'enjeu soit supérieur à 5.000 EUR. Si l'enjeu est inférieur à 5.000 EUR, et en cas de nécessité, un contre-expert peut être mandaté après concertation avec nos services.

#### 4.6. Insolvabilité des tiers

Si, en cas d'insolvabilité du tiers responsable identifié, vous ne parvenez pas à récupérer, même par exécution forcée, l'indemnité qui vous a été allouée par un tribunal sur la base de la responsabilité extracontractuelle dudit tiers, nous vous payons cette indemnité qui ne pourra excéder, par sinistre, le montant stipulé dans les conditions particulières. Si vous êtes victime d'une infraction contre la foi publique, d'une atteinte portée à l'honneur, d'un vol ou extorsion, d'une tentative de vol ou extorsion, d'une fraude, d'une tentative de fraude, d'une effraction, d'une agression, d'un acte de violence ou de vandalisme, cette garantie n'est pas acquise. Nous ferons cependant le nécessaire pour introduire et pour défendre votre dossier auprès du Fonds d'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence.

#### 4.7. Avance de la franchise des polices R.C.

Nous procédons à l'avance du montant de la franchise de la police d'assurance de responsabilité civile du tiers identifié, pour autant que l'entière responsabilité de ce dernier ait été établie de manière incontestable et que son assureur nous ait confirmé son intervention pour le paiement du principal. Si ce tiers vous verse le montant de la franchise, vous êtes tenu de nous en informer et de nous en rembourser immédiatement le montant. En vous avançant le montant de la franchise, nous nous retrouvons automatiquement subrogés dans vos droits pour réclamer ce montant au tiers responsable.

#### 4.8. État des lieux préalable

En cas de travaux privés ou publics pour lesquels une autorisation administrative est exigée et qui sont exécutés, à proximité du bien assuré conformément à l'art. 2, par un tiers avec lequel il n'existe aucun lien contractuel, nous prenons en charge un état des lieux contradictoire si ces travaux peuvent occasionner un dommage. L'intervention maximale pour cette extension de garantie s'élève à 500 EUR. Ces frais sont imputés sur le montant maximum d'intervention prévu pour la garantie recours civil (art. 4.1.).

#### 4.9. Droit du travail et social relatifs au personnel de maison

Notre assistance juridique vous est acquise pour la défense de vos intérêts juridiques en tant qu'employeur de personnel domestique lors de litiges qui sont, en droit belge, de la compétence des juridictions du travail.

#### 4.10. Droit administratif

Notre assistance juridique vous est acquise pour tout litige avec les autorités administratives. Si plusieurs personnes, dont des non-assurés à la D.A.S., introduisent un recours contre une même décision administrative, nous intervenons proportionnellement dans les frais mis à charge de nos

assurés, mais seulement à concurrence du montant maximum correspondant au plafond d'intervention par cas d'assurance prévu à l'article 8.

#### 4.11. Contrats d'assurance bâtiment

Notre assistance juridique vous est acquise pour la défense de vos intérêts juridiques en cas de conflit avec d'autres assureurs du bâtiment que l'assureur 'Incendie et risques divers' (par ex. assureur R.C. ascenseurs...).

Option :

#### 4.12. Assistance location

Notre assistance juridique vous est acquise pour la défense de vos intérêts juridiques en qualité de bailleur ou locataire découlant de contrats de location concernant l'immeuble mentionné sur l'attestation d'assurance.

### ARTICLE 5

#### QUELLES SONT LES EXCLUSIONS ?

Outre les exclusions générales contenues dans nos conditions générales (art. 9) et compte tenu des particularités précisées à l'art. 4 ci-dessus, sont exclus les cas d'assurance en relation avec :

- 5.1. les fautes lourdes. Conformément à l'art. 62 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances nous considérons, dans le chef de l'assuré, les faits suivants comme fautes lourdes pour lesquelles nous n'accordons pas notre couverture : coups et blessures volontaires, fraude et/ou escroquerie, vol, violence, agression, vandalisme et défaut non-fondé de paiement ;
- 5.2. votre défense civile lorsque vous faites l'objet d'une demande en réparation fondée sur une responsabilité extracontractuelle et qu'un assureur de responsabilité prend ou devrait prendre à sa charge cette défense pour autant qu'il n'existe pas un conflit d'intérêts avec cet assureur. Nous n'intervenons pas si une assurance R.C. n'a pas été souscrite alors qu'elle aurait pu l'être, ou si l'assureur R.C. concerné a suspendu ses garanties pour défaut de paiement de prime. Il en est de même pour toute demande en réparation dont le dommage est inférieur ou égal à la franchise prévue dans la police d'assurance de responsabilité ;
- 5.3. le(s) bien(s) immobilier(s) autre(s) que celui (ceux) assuré(s) conformément à l'art. 2 ;
- 5.4. les impôts ou autres contributions légales (par ex. : T.V.A., revenu cadastral) ;
- 5.5. tout ce qui relève de la compétence des juridictions du travail, à l'exception des matières reprises à l'article 4.9. ;
- 5.6. le droit réel, dont les conflits en rapport avec l'acte de base, les servitudes (comme e.a. la mitoyenneté, le bornage, le droit de passage, la distance entre constructions, les jours et vues) ;
- 5.7. les litiges entre copropriétaires. Notre assistance juridique est toutefois acquise au copropriétaire lésé, pour une action en dommages et intérêts (sur base des art. 1382 à 1386 C.civ.) relative au bien immobilier assuré, à l'encontre du copropriétaire responsable, pour autant que les organes compétents de la copropriété ne s'opposent pas à cette demande d'intervention.



## ARTICLE 6

### QUELLE EST L'ÉTENDUE TERRITORIALE DE NOTRE GARANTIE ?

Notre assistance juridique vous est acquise pour les sinistres relatifs à un bien immeuble situé en Belgique et pour autant que les tribunaux belges soient compétents et que le droit belge soit applicable.

## ARTICLE 7

### QUELS SONT LES DÉLAIS D'ATTENTE ?

Les cas d'assurances en relation avec les garanties reprises ci-dessus sont couverts pour autant qu'ils trouvent leurs origines après l'expiration des délais d'attente.

Pour tous les cas d'assurance :

**7.1.** en matière de droit du travail et de droit social relatifs au personnel de maison (art. 4.9.), le délai d'attente est de 12 mois à dater de la prise d'effet de cette garantie. Pendant ce délai d'attente, vous pouvez, à partir du quatrième mois après la prise d'effet de cette garantie, faire appel au soutien de notre service juridique dans le cadre d'un règlement amiable ;

**7.2.** en matière de dégât consécutif à des travaux de démolition, de construction et d'infrastructure dans les environs immédiats et de droit administratif (art. 4.10.), le délai d'attente est de 12 mois à dater de la prise d'effet de ces garanties ;

**7.3.** concernant les autres garanties, le délai d'attente est de 3 mois à dater de la prise d'effet de cette garantie.

## ARTICLE 8

### QUELS SONT LES INTERVENTIONS MAXIMALES ET LE MINIMUM LITIGIEUX PAR CAS D'ASSURANCE ?

**8.1.** Conformément à l'article 2.3.1. de nos conditions générales, l'intervention maximale par cas d'assurance s'élève à :

- pour les garanties recours civil (art. 4.1.), pour la défense pénale (art. 4.2), pour la défense civile (art. 4.3.), pour la protection juridique après incendie (art. 4.5) : 50.000 EUR ;
- pour la garantie concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle (art. 4.4.) et contrats d'assurance bâtiment (art. 4.11.) : 20.000 EUR ;
- pour la garantie Droit du travail et social relatifs au personnel de maison (art. 4.9.) : 10.000 EUR ;
- pour la garantie Droit administratif (art. 4.10), pour l'assistance location (art. 4.12.) : 15.000 EUR.

Pour les extensions de garantie : garantie insolvabilité des tiers (art. 4.6.) : 20.000 EUR, avance de la franchise des polices R.C. (art. 4.7.) : 15.000 EUR, état des lieux préalable (art. 4.8.) : 500 EUR.

**8.2.** Le minimum litigieux (conditions générales, art. 2.3.2.) est de 1.000 EUR par cas d'assurance, sauf pour les matières recours civil (art. 4.1.), défense pénale (art. 4.2.), insolvabilité des tiers (art. 4.6), avance de la franchise des polices d'assurances R.C. (art. 4.7.) et état des lieux préalable (art. 4.8.).

Nous prenons en charge la gestion administrative des cas

d'assurance dont la valeur du litige est supérieure à 350 EUR par cas d'assurance. Par gestion administrative, nous entendons la gestion à l'amiable du dossier par nos services, sans frais externes (conformément à l'art. 2 des conditions générales). Cette gestion administrative n'est pas d'application pour la récupération de factures ou de loyers impayés en votre qualité de créancier.

**8.3.** Lorsque le bien assuré est une copropriété et lorsqu'à côté des parties communes, une ou plusieurs parties privatives sont touchées, il sera fait choix d'un seul expert et/ou avocat commun par le syndic agissant pour le compte de l'association des copropriétaires et des propriétaires individuels concernés.

## ARTICLE 9

### CALCUL DE LA PRIME ET RÉÉVALUATION

La prime est calculée en fonction de tous les contrats 'incendie et risques divers' souscrits, y compris le risque pertes d'exploitation après incendie pour autant qu'il soit calculé dans la prime. Une augmentation de prime de ces contrats de minimum 10 % doit nous être signalée pour le calcul de notre prime. À défaut, nous interviendrons en cas de sinistre sur base de la règle proportionnelle. La prime est automatiquement adaptée à l'échéance annuelle selon l'indice ABEX.