

# Protection Juridique Biens immobiliers



## Document d'information sur le produit d'assurance

D.A.S. Société anonyme belge d'assurances de Protection Juridique,  
agrée par la BNB sous le nr. 0687

Police Copropriété F6018 - 06/2016

Ce document d'information a pour but de vous donner un aperçu des principales couvertures et exclusions relatives à cette assurance. Ce document n'est pas personnalisé en fonction de vos besoins spécifiques et les informations qui y sont reprises ne sont pas exhaustives. Pour toutes informations complémentaires concernant l'assurance choisie et vos obligations, veuillez consulter les conditions générales et spéciales relatives à cette assurance et/ou votre intermédiaire d'assurances.

## De quel type d'assurance s'agit-il ?

L'assureur Protection Juridique accompagne son assuré afin de trouver une solution au litige et prend à sa charge les coûts occasionnés (honoraires et frais d'avocats, frais d'expertise, frais de justice). Dans un premier temps, l'assureur tente de trouver une solution à l'amiable. Si nécessaire, il prend à sa charge les frais de procédure judiciaire, administrative ou autres.

Groupe cible: La police d'assurance «Copropriété» s'adresse aux associations des copropriétaires ainsi qu'aux organes de l'association des copropriétaires qui souhaitent assurer le bien immobilier.



### Qu'est ce qui est assuré ?

#### A. Formule 1 : Après Incendie

- ✓ **Après Incendie** : si l'assureur du bien assuré rejette votre demande d'intervention, la D.A.S. défend vos intérêts (50 000 EUR\*).
- ✓ **Service Box** (pas de frais externes).

#### B. Formule 2 Module de base bien immobilier :

- ✓ **Recours civil** : si le bien immobilier subit des dommages par la faute d'un tiers, la D.A.S. veille à ce que la personne responsable vous indemnise (50 000 EUR\*).
- ✓ **Défense pénale** : la D.A.S. paye la défense de l'association des copropriétaires (y compris les frais de justice) si le parquet la poursuit pour une infraction non intentionnelle (50 000 EUR\*).
- ✓ **Défense civile** : vous êtes responsable, mais il existe un conflit d'intérêts entre vous et votre assureur R.C. La D.A.S. vous aide à ramener la réclamation à des proportions raisonnables ou à la rejeter (50 000 EUR\*).
- ✓ **Concours de responsabilités extracontractuelle et contractuelle**: si vous subissez un dommage suite à un concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle, nous intervenons dans les mêmes circonstances que si le dommage était survenu en l'absence de contrat (20 000 EUR\*).
- ✓ **Protection Juridique Après Incendie** : si l'assureur du bien assuré rejette votre demande d'intervention, la D.A.S. défend vos intérêts (50 000 EUR\*).
- ✓ **Droit du travail et social relatifs au personnel de maison** : pour les litiges de l'ACP avec le concierge salarié, l'aide ménagère,... (15 000 EUR\*).
- ✓ **Droit administratif** : l'ACP est en conflit avec les autorités administratives (20 000 EUR\*).
- ✓ **Contrats R.C. d'assurance bâtiment** : litiges avec les assureurs R.C. bâtiment, R.C. Ascendeurs (20 000 EUR\*).
- ✓ **Contrats fournisseurs** : la D.A.S. défend l'ACP lors de conflits survenus lors de travaux d'entretien (réparation ascenseur, travaux de peinture...) (20 000 EUR\*).
- ✓ **Assistance construction** : lors d'un litige contractuel concernant la reconstruction, l'amélioration, la rénovation, la restauration et la démolition lorsque l'intervention d'un architecte et/ou l'obtention d'un accord d'une autorité est requise, nous prenons en charge la défense amiable de l'ACP. Après concertation, nous prenons en charge les frais de l'expert en vue d'une expertise unique (750 EUR\*).

#### Extensions de garanties:

- ✓ Service Box (pas de frais externes)
  - ✓ Insolvabilité des tiers (25 000 EUR\*)
  - ✓ Avance de la franchise des polices R.C. (25 000 EUR\*)
  - ✓ États des lieux préalable (500 EUR\*)
- (\*) Montant d'intervention maximale hors TVA

#### Qui est assuré ? Vous êtes assuré en tant que :

- ✓ Association des copropriétaires ;
- ✓ Organe de l'association des copropriétaires (Assemblée Générale, Conseil de Copropriété, Syndic et Commissaire aux comptes) ;
- ✓ Employeur du personnel domestique du bien immobilier repris sur l'attestation d'assurance.



### Qu'est ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Vous n'êtes pas assuré pour les fautes lourdes énumérées dans les conditions spéciales ;
- ✗ Les crimes et les crimes correctionnalisés ;
- ✗ Votre défense civile lors que vous n'avez pas souscrit d'assurance R.C. ou lorsqu'il n'existe pas de conflit d'intérêts ;
- ✗ La défense de vos intérêts à propos des droits qui vous ont été cédés ou transmis après la survenance du cas d'assurance ;
- ✗ Le droit réel, dont les conflits concernant 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), les privilèges et hypothèques ;
- ✗ Les litiges où vous êtes impliqué en tant que maître d'ouvrage, à l'exception de la garantie assistance construction ;
- ✗ Les impôts ou autres contributions légales (TVA, revenu cadastral) ;
- ✗ Les litiges entre copropriétaires, les litiges entre les copropriétaires et les organes de copropriété, ainsi que les litiges opposant les copropriétaires (représentés par les organes de copropriété) et le Syndic. 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 le Conseil de Copropriété ne s'oppose pas à cette demande d'intervention.



### Y a-t-il des restrictions de couverture ?

- ! Vous n'êtes pas assuré pour les conflits juridiques existants lors de la conclusion du contrat.
- ! Il n'y a pas de couverture lorsque, lors de la conclusion du contrat, vous avez connaissance de faits susceptibles de donner naissance à un conflit juridique.
- ! Vous n'êtes pas assuré pour les délits intentionnels sauf en cas de l'acquiescement.
- ! Pour certaines garanties il y a des délais d'attente et un enjeu financier minimal exigé avant que la D.A.S. ne prenne des frais à sa charge.



## Où suis-je couvert ?

✓ La couverture s'applique à tous les sinistres qui relèvent de la compétence des tribunaux belges et du droit belge.



## Quelles sont mes obligations ?

- Lors de la souscription du contrat, vous êtes tenu de nous transmettre des informations honnêtes, précises et complètes.
- Vous êtes tenu de nous communiquer toute modification du risque assuré qui surviendrait en cours de contrat.
- En cas de survenance d'un cas d'assurance, vous êtes tenu de nous prévenir par écrit le plus vite possible et, en tout cas, endéans l'année.
- Sauf en cas d'urgence, vous devez toujours nous consulter avant de prendre une quelconque décision et nous transmettre tous les renseignements et documents demandés relatifs au sinistre. Vous devez également convenir avec nous de toute mesure susceptible d'entraîner des frais et nous tenir au courant de l'évolution de la procédure.



## Quand et comment effectuer le paiement ?

Vous pouvez choisir entre un paiement annuel, semestriel, trimestriel ou mensuel (gratuit via domiciliation à partir de 117 EUR) ou un paiement annuel, semestriel\* ou trimestriel\* via un avis d'échéance (\*coût additionnel de 3% ou 5%).



## Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Le contrat prend cours à la date indiquée dans l'attestation d'assurance et après le paiement de la prime. Il est conclu pour une durée d'un an et se renouvelle tacitement s'il n'a pas été résilié.



## Comment puis-je résilier le contrat ?

Vous pouvez résilier le contrat d'assurance moyennant préavis adressé par lettre recommandée au moins 3 mois avant la fin de l'échéance.



# Protection Juridique Copropriété

## Article 1

Quel est le bien immobilier assuré ?

Le bien immobilier mentionné sur l'attestation d'assurance est assuré en tant que (co)propriété avec au minimum trois (3) unités d'habitation.

Nous considérons comme assuré en tant que bien immobilier :

- le bâtiment tel qu'il est assuré dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires ;
- les parties communes telles qu'elles sont assurées dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires ;
- les parties privatives telles qu'elles sont assurées dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires ;
- les parties privatives qui ne sont pas assurées dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires, pour autant que les dégâts matériels affectent en même temps les parties privatives et communes ;
- les biens meubles devenus immeubles par destination ;
- tous les autres biens meubles pour autant qu'ils soient explicitement repris dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires.

Dans tous les cas où tant les parties communes que les parties privatives sont touchées lors d'un sinistre, il ne sera fait choix que d'un seul expert et/ou avocat commun.

## Article 2

En quelle qualité êtes-vous assuré ?

Vous êtes assuré en tant que :

- association des copropriétaires ;
- organe de l'association des copropriétaires (Assemblée Générale, Conseil de Copropriété, Syndic et Commissaire aux comptes) ;
- employeur du personnel domestique du bien immobilier repris sur l'attestation d'assurance.

## Article 3

Quelles sont les garanties et extensions de garantie assurées ?

**A. Formule 1 : cette formule comprend :**

- 1) Les garanties suivantes :
  - la Protection Juridique Après incendie ;

- 2) L'extension de garantie suivante :

- Service Box

**B. Formule 2 : cette « 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 ;
- les contrats d'assurance bâtiment ;
- les contrats fournisseurs ;
- l'assistance construction.

- 2) Les extensions de garantie suivantes :

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

## 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 vous est acquise lorsque vous êtes poursuivi pour infraction aux lois, arrêtés, décrets ou règlements, résultant d'omission, d'imprudence, de négligence ou de fait involontaire. Vous bénéficiez d'un recours en grâce par sinistre si vous avez été condamné à une peine privative de liberté.
- Pour les délits intentionnels, notre garantie vous sera accordée lorsque vous êtes poursuivi et que la décision judiciaire passée en force de chose jugée vous acquitte ou lorsque vous bénéficiez d'un non-lieu en raison de l'absence d'éléments constitutifs de l'infraction ou en raison d'un défaut de preuves. Il n'y a pas de couverture en cas de non-lieu en raison de la prescription ou d'une faute procédurale.



## Protection Juridique Copropriété

Notre garantie n'est jamais accordée en cas de crimes ou de crimes correctionnalisés, même en cas d'acquiescement ou d'un non lieu.

### 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 sauvegarde de vos intérêts juridiques lorsque surgit un litige avec votre assureur découlant des contrats d'assurance « Incendie et risques divers » (vol, dégâts des eaux, tempête, grêle, ...) couvrant votre (vos) immeuble(s) avec contenu mentionné(s) sur l'attestation d'assurance conformément à l'article 1.
- 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'article 9.3 de nos conditions générales, la couverture s'applique pour les catastrophes naturelles.
- Par dérogation à l'article 3 de nos conditions générales, nous mandatons, dès votre demande, un contre-expert pour autant que l'objet du litige soit supérieur à 5 000 EUR. Si l'enjeu est inférieur à 5 000 EUR, et en cas de nécessité, nous pouvons mandater un contre-expert après concertation avec nos services.

### 4.6. Service Box

Nous vous accordons, au sein de notre propre service juridique, une assistance juridique à titre préventif, un avis juridique ou une vérification des documents que vous nous soumettez (contrats, accords), sans faire appel à un expert externe. Au cas où nous estimons que la désignation de celui-ci est inévitable et/ou opportune, nous vous aidons dans le choix d'un expert externe. Vous avez toujours le libre choix de cet expert. Ses frais et honoraires sont à votre charge.

Les questions doivent concerner une garantie assurée, dans les limites de la police souscrite.

### 4.7. 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 à l'article 8. 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.

### 4.8. 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.

### 4.9. 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'article 1, 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 et ces frais sont imputés sur le montant maximum d'intervention prévu pour la garantie recours civil (art. 4.1.).

### 4.10. 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.

### 4.11. Droit administratif

Notre assistance juridique vous est acquise pour tout litige avec les autorités administratives (à l'exclusion des litiges fiscaux) et pour tout litige qui relève de la compétence d'un collègue administratif. 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



## Protection Juridique Copropriété

d'intervention par cas d'assurance prévu à l'article 8.

### 4.12. 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...).

### 4.13. Contrats fournisseurs

Notre assistance juridique vous est acquise pour la sauvegarde de vos intérêts dans le cadre de contrats (avec des fournisseurs de produits et des prestataires de services) soumis au droit des obligations, à l'exception des matières reprises aux art. 4.5, 4.10, 4.12 en 4.14.

### 4.14. Assistance construction

Lorsque vous êtes impliqué, en votre qualité de maître d'ouvrage ou d'acheteur, dans un litige contractuel lié directement ou indirectement à la construction, l'achat, l'achat clé sur porte, reconstruction, amélioration, rénovation, restauration et démolition lorsque l'intervention d'un architecte et/ou l'obtention d'un accord d'une autorité est (sont) légalement requis, nous prenons en charge votre défense amiable et ce en dérogation à l'art. 9.8 de nos conditions générales. Après concertation, nous prenons en charge les frais de l'expert de votre choix désigné en vue d'une expertise unique. Le montant d'intervention maximum pour cet expert s'élève à 750 EUR. Dans l'hypothèse où vous souhaitez introduire le litige auprès de la Commission de Conciliation Construction, nous vous aidons dans la préparation de votre dossier.

## 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'article 4 ci-dessus, sont exclus les cas d'assurance en relation avec :

- 5.1. les fautes lourdes. Conformément à l'article 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 extra-contractuelle 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. Il n'y a pas d'intervention pour les cas d'assurance 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. 1 ;

5.4. les impôts ou autres contributions légales (par ex. : T.V.A.) ;

5.5. tout ce qui relève de la compétence des juridictions du travail, à l'exception des matières reprises à l'article 4.10.

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), les privilèges et hypothèques ;

5.7. les litiges entre copropriétaires, les litiges entre les copropriétaires et les organes de copropriété, ainsi que les litiges opposant les copropriétaires (représentés par les organes de copropriété) et le Syndic. 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 le Conseil de Copropriété ne s'oppose 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 d'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 dégât consécutif à des travaux de démolition, de construction et d'infrastructure dans les environs immédiats et de droit administratif (art. 4.11.), le délai d'attente est de 12 mois à dater de la prise d'effet de ces garanties ;
- 7.2. en matière de droit du travail et de droit social relatifs au personnel de maison (art. 4.10.), 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 ;
- 7.3. en matière d'assistance construction (art. 4.14) le délai d'attente est de 24 mois à dater de la prise d'effet de cette garantie ;
- 7.4. concernant les autres garanties, le délai d'attente est de 3 mois à dater de la prise d'effet de ces garanties ;



## Protection Juridique Copropriété

7.5. en matière de couverture Après incendie (art. 4.5) il n'y a pas de délai d'attente.

### Article 8

Quelles sont les interventions maximales et quel est le minimum litigieux par cas d'assurance ?

#### 8.1

Garanties assurées	Minimum litigieux*	Intervention maximale (hors T.V.A.**)
1. Recours civil		50 000 EUR
2. Défense pénale		50 000 EUR
3. Défense civile	1 000 EUR	50 000 EUR
4. Concours de responsabilité contractuelle et extracontractuelle	1 000 EUR	20 000 EUR
5. Après incendie	1 000 EUR	50 000 EUR
6. Service Box		Pas de frais externes
7. Insolvabilité des tiers	1 000 EUR	25 000 EUR
8. Avance de la franchise des polices R.C.		25 000 EUR
9. Etat des lieux préalable		500 EUR
10. Droit du travail et social relatifs au personnel de maison	1 000 EUR	15 000 EUR
11. Droit administratif	1 000 EUR	20 000 EUR
12. Contrats d'assurance bâtiment	1 000 EUR	20 000 EUR
13. Contrats fournisseurs	1 000 EUR	20 000 EUR
14. Assistance construction (expertise)	1 000 EUR	750 EUR

Cond.Gén. Art. 2.3.2

\*\* Cond. Gén Art. 2.3.1

#### 8.2. Gestion administrative

Par dérogation à l'article 2.3.2 de nos conditions générales, pour les cas d'assurances avec un minimum litigieux, la D.A.S. prend uniquement en charge la gestion administrative si la valeur du litige est supérieure à 350 EUR. Cette gestion administrative n'est pas d'application pour la récupération de factures impayées de l'assuré en qualité de créancier.

### 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.