



**euromex**

rechtsbijstand | protection juridique

# CONDITIONS PARTICULIERES ACP EXTRA

## Les assurés

1. L'association des copropriétaires
2. Le Conseil de copropriété
3. Le syndic
4. Le Commissaire aux comptes
5. Le propriétaire d'une parcelle privée, mais uniquement dans la mesure où cela est explicitement mentionné et décrit dans la garantie spécifique

Toutes les autres personnes (morales) sont des tiers.

En cas de conflit avec l'association des copropriétaires, le conseil de copropriété, le syndic, le commissaire aux comptes, de même que le ou les propriétaires de lots privés, sont considérés comme « tiers ».

## Champ d'application

Les situations conflictuelles garanties doivent concerner les biens immobiliers mentionnés sur la feuille de police.

## L'ACP assurée

La copropriété principalement destinée à l'habitation située à l'adresse renseignée sur la feuille de police, de même que les jardins, parkings, garages, terrains et clôtures attenants. Les biens meubles qui sont attachés de façon perpétuelle au bien immobilier et qui sont donc devenus immeubles par destination, font partie du patrimoine assuré.

Les machines, stocks et outils servant à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie ne sont pas assurés, sauf en cas d'un conflit avec l'assureur incendie.

## Délai d'attente

Le délai d'attente est la période pendant laquelle les sinistres ne sont pas encore garantis, bien que la police ait pris cours. Il s'agit en d'autres termes de la période pendant laquelle, pour certaines garanties, l'assureur n'interviendra pas en cas de sinistre. Le tableau des garanties précise, pour chaque garantie ou branche du droit, le délai d'attente éventuellement applicable.

- i Le délai d'attente s'interrompt pendant la période durant laquelle la police est suspendue pour cause de non-versement de la prime, comme le prévoient les articles 69 et suivants de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.
- i Le délai d'attente ne sera pas appliqué s'il l'a déjà été auprès d'un précédent assureur pour une garantie identique et que la police souscrite chez Euromex succède immédiatement à celle souscrite chez ce précédent assureur.

## Plafond de garantie

Le plafond de garantie est le montant maximum pour lequel nous accordons notre couverture. Le tableau des garanties détaille les plafonds des différentes garanties.

- i Les coûts internes, afférents au traitement du dossier par nos soins, ne sont pas pris en compte pour le calcul des plafonds de garantie.

## L'étendue territoriale

La couverture s'applique en Belgique. Le tableau des garanties précise le territoire où s'applique chaque garantie. La garantie est acquise dès que le litige relève, en vertu des règles nationales ou internationales, de la compétence d'une juridiction d'un pays qui fait partie d'une région dans laquelle la garantie est d'application.

## Seuil d'intervention

Un seuil d'intervention est d'application pour certaines garanties. Le tableau des garanties précise le seuil d'intervention applicable à chaque garantie. En d'autres termes, Euromex n'intervient pas dans les frais de procédure judiciaire, administrative ou d'arbitrage, lorsque l'enjeu du litige est inférieur ou égal au seuil d'intervention précisé. L'enjeu du litige correspond au montant demandé en principal par l'assuré ou réclamé par le tiers, sans tenir compte des intérêts, des frais de défense et des pénalités.

- i Cette restriction ne s'applique qu'aux litiges évaluables en argent.

**Tableau des garanties**

Le tableau des garanties précise, pour chaque type de conflit, le **plafond de garantie**, le **seuil d'intervention** éventuel, le **délai d'attente** éventuel et l'**étendue territoriale**.

- i Chaque litige est traité selon les dispositions de la garantie la plus spécifique.
- i Lorsqu'un litige peut relever de plusieurs garanties, c'est la garantie la plus avantageuse pour l'assuré qui est appliquée.
- i Lorsqu'un litige n'est pas repris par une garantie énumérée, il n'est jamais couvert.

	Plafond de garantie	Délai d'attente	Seuil	Territorialité	Définition
<b>Vous et Euromex</b>					
Garantie Euromex	€ 2.500 / constitution	-	-	monde entier	<b>1</b>
<b>Avantages</b>					
Païement de la franchise RC et avance de la quittance d'indemnité	-	-	-	monde entier	<b>2.1</b>
Insolvabilité des tiers	€ 30.000	-	-	monde entier	<b>2.2</b>
Cautionnement	€ 30.000	-	-	monde entier	<b>2.3</b>
Avance d'indemnité	€ 50.000	-	-	monde entier	<b>2.4</b>
<b>ACP</b>					
Assistance Salduz	€ 500	-	-	Belgique	<b>3.1</b>
Poursuite par une juridiction pénale	€ 200.000	-	-	Belgique	<b>3.2</b>
Défense contre l'action d'un tiers	€ 200.000	-	€ 350	Belgique	<b>3.3</b>
Dommages au bâtiment par un tiers (extracontractuel, y compris les troubles de voisinage)	€ 200.000	12 mois (*)	-	Belgique	<b>3.4</b>
Dommages fortuits lors de l'exécution d'un contrat	€ 50.000	-	-	Belgique	<b>3.5</b>
État des lieux contradictoire	€ 500	-	-	Belgique	<b>3.6</b>
Frais de recherche	€ 1.500	-	-	Belgique	<b>3.7</b>
Conflit avec les assureurs du bâtiment	€ 200.000	-	€ 350	Belgique	<b>3.8</b>
Conflit avec assureur Tous Risques Chantier en cas de dommages aux riverains ou aux voisins	€ 200.000	-	Franchise TRC	Belgique	<b>3.9</b>
Conflit avec assureur incendie	€ 200.000	-	€ 350	Belgique	<b>3.10</b>
Conflit avec assureur RC ascenseur	€ 200.000	-	€ 350	Belgique	<b>3.11</b>
Conflit avec assureur de la responsabilité décennale (construction/transmutations)	€ 200.000	-	€ 350	Belgique	<b>3.12</b>
(*) uniquement pour les dommages résultant de travaux de démolition, de construction ou d'infrastructure réalisés à proximité immédiate du bien assuré. Le délai d'attente n'est pas d'application si le risque a été assuré chez Euromex dès la construction ou l'acquisition du bien.					
<b>ACP EXTRA</b>					
Conflit relatif aux contrats d'entretien et de réparation	€ 30.000	3 mois	€ 350	Belgique	<b>4.1</b>
Conflit lors de la rénovation sans permis	€ 30.000	3 mois	€ 350	Belgique	<b>4.2</b>
Conflit lors d'une expropriation	€ 30.000	3 mois	-	Belgique	<b>4.3</b>
Conflit de travail avec du personnel d'entretien/un(e) concierge	€ 30.000	3 mois	€ 350	Belgique	<b>4.4</b>
Conflit avec l'administration fiscale	€ 30.000	3 mois	-	Belgique	<b>4.5</b>
Troubles de voisinage	€ 30.000	3 mois	€ 350	Belgique	<b>4.6</b>

**Vous et Euromex****1 Garantie Euromex**

Nous payons les honoraires et frais de votre avocat en cas de conflit avec Euromex :

- si le conflit a trait au caractère garanti ou non d'un litige déclaré
- si malgré l'intervention de l'Ombudsman des Assurances, aucune solution n'a pu être trouvée
- et si un tribunal ordinaire vous a définitivement donné raison

i Ces trois conditions sont cumulatives.

i Notre intervention et le plafond de garantie seront réduits à concurrence de l'indemnité de procédure due.

**Avantages (avantages acquis en cas de sinistre garanti)****2.1 Paiement de la franchise RC et avance de la quittance d'indemnité**

Dès que l'assureur RC du tiers a réglé le sinistre, nous vous payons la franchise dont ledit tiers reste redevable.

Nous avançons la quittance d'indemnité moyennant production de la quittance originale, dûment signée, émanant d'un assureur ou d'un représentant chargé du règlement des sinistres mandaté par un assureur.

i En procédant au paiement de cette somme ou avance, nous nous subrogeons, pour le montant correspondant, dans vos droits et actions contre le tiers responsable.

**2.2 Insolvabilité de tiers**

Si un tiers identifié s'avère insolvable, nous vous payons ce dont ce tiers vous est redevable après décision judiciaire définitive.

i Cette garantie est limitée aux cas de responsabilité extracontractuelle.

i La garantie n'est pas acquise lorsque les dommages sont la conséquence de délits intentionnels ou d'actes de violence contre des personnes, des biens ou un patrimoine.

**2.3 Cautionnement**

Nous payons la caution que les autorités exigent après un accident.

i Le montant du remboursement de la caution nous revient. Vous renoncez à tous vos droits dans ce domaine en notre faveur. Vous vous engagez à accomplir toutes les formalités en vue d'obtenir le remboursement de la caution. Si les autorités ne libèrent pas la caution, ou ne la libèrent que partiellement, vous nous rembourserez entièrement.

**2.4 Avance d'indemnité**

Pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs, nous avançons l'indemnité, à condition :

- qu'un accord relatif à l'estimation de ces dommages ait été conclu avec le tiers responsable identifié ou avec son assureur
- que l'entière responsabilité du tiers soit établie

i La garantie n'est pas acquise quand l'indemnité due résulte d'un délit ou de faits de violence intentionnels à l'encontre de personnes, de biens ou d'un patrimoine.

i Les avances sont remboursables en priorité sur toutes les indemnités provisionnelles ou définitives acquittées par le tiers ou par son assureur ou par toute autre personne (physique ou morale) ou instance.

i En procédant au paiement de cette somme ou avance, nous nous subrogeons, pour le montant correspondant, dans vos droits et actions contre le tiers responsable.

## ACP

**3.1 Assistance Salduz**

Nous accordons notre protection juridique si vous êtes entendu comme suspect pour des faits susceptibles d'entraîner votre mise en détention, alors que vous n'êtes pas impliqué ou que vous n'avez pas intentionnellement commis ces faits.

Notre intervention se limite au remboursement des honoraires et frais que vous avez payés à l'avocat de votre choix pour la concertation confidentielle préalable à votre premier interrogatoire, avec un maximum de 500 euros.

- i En cas de suspicion de délit intentionnel, le remboursement est exécuté dès que votre innocence est établie, ce qui peut être démontré au moyen de n'importe quel document (ordonnance de non-lieu, motivation du tribunal pénal, etc.).
- i Par dérogation aux conditions générales, le sinistre prend naissance, pour cette garantie, le jour du premier interrogatoire.

**3.2 Poursuite par une juridiction pénale**

Nous accordons notre protection juridique si vous êtes appelé à comparaître devant ou poursuivi par une juridiction d'instruction, une juridiction pénale ou un fonctionnaire sanctionnateur pour des faits non intentionnels.

Si une peine privative de liberté est prononcée, nous introduisons votre recours en grâce.

- i Si vous êtes appelé à comparaître pour un délit intentionnel, vos frais de défense seront pris en charge à condition que vous bénéficiez d'un acquittement définitif ou d'un non-lieu pour un motif autre que la prescription ou un vice de procédure, ou à condition que vous ne soyez pas sanctionné par le fonctionnaire sanctionnateur.
- i Vous ne pouvez pas prétendre à la protection juridique pour des crimes ou des crimes correctionnalisés, même en cas d'acquittement.

**3.3 Défense contre l'action d'un tiers**

Nous accordons notre protection juridique lorsqu'un tiers avec qui vous n'entretenez aucune relation contractuelle vous accuse d'une faute ou d'une négligence pour laquelle il exige réparation.

Vous ne pouvez pas prétendre à la protection juridique si la défense contre la revendication du tiers doit être assurée par votre assureur de responsabilité civile, avec lequel vous n'avez aucun conflit d'intérêts. Vous vous engagez à informer immédiatement votre assureur de responsabilité civile de la réception de la mise en demeure ; s'il refuse d'intervenir ou s'il émet des réserves, prenez immédiatement contact avec nous et faites-nous parvenir sans attendre les informations qui nous sont nécessaires.

Vous ne pouvez pas prétendre à la protection juridique si :

- vous n'avez pas d'assurance de responsabilité civile ou si votre assureur de responsabilité civile a suspendu sa garantie
- vous ne contestez pas la revendication du tiers
- les dommages pour lesquels une indemnisation vous est réclamée ne sont pas la conséquence d'un événement soudain, imprévisible et involontaire
- la réclamation du tiers a trait à des nuisances, gênes, des jours et des vues, et d'autres applications du droit des biens

**3.4 Dommages au bâtiment par un tiers (extracontractuel, y compris les troubles de voisinages)**

Nous offrons une protection juridique lors du recours de vos dommages consécutifs à la détérioration ou de la destruction du bâtiment assuré causée par un tiers avec lequel vous n'avez pas de relation contractuelle. Les dommages immatériels sont dans ce cas réclamés également.

- i En cas de dommages matériels aux parties communes, les dégâts aux lots privés peuvent être réclamés également.
- i Si les dommages au bâtiment causés par un tiers sont limités à un seul lot privé, nous assistons le propriétaire du lot privé pour autant qu'il ne s'agisse pas de sa résidence principale ou secondaire et qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêts avec le preneur d'assurance ou les assurés.

Si le sinistre est occasionné par des vices à un bâtiment voisin auxquels le tiers néglige de remédier, de sorte que la situation s'aggrave ou menace de s'aggraver, Euromex forcera le tiers, au besoin par la voie judiciaire, à remédier à ces vices.

- i Cette partie de la garantie n'est pas acquise si les dommages sont dus à des plantations situées sur le terrain voisin.

**3.5 Dommages fortuits lors de l'exécution d'un contrat**

S'il y a concours d'une responsabilité extracontractuelle et d'une responsabilité contractuelle, nous garantissons également le recours pour les dommages accidentels aux biens qui ne font pas spécifiquement l'objet du contrat. Lorsque nous n'intervenons pas dans le recours contre votre cocontractant, nous n'intervenons pas davantage dans le recours contre son sous-traitant ou son agent d'exécution.

**3.6 Etat des lieux contradictoire**

Nous payons les frais de l'état des lieux préalable lorsque des travaux privés ou publics sont entrepris à proximité du bien immobilier assuré, et réalisés par un tiers avec qui vous n'entretenez aucune relation contractuelle.

**3.7 Frais de recherche**

Nous payons les frais de recherche engagés pour déterminer la cause d'un sinistre et obtenir de la sorte l'intervention de votre assureur incendie. Les frais de recherche ne sont payés que s'il s'avère par la suite que le sinistre n'est pas couvert par la police incendie.

**3.8 Conflit avec les assureurs du bâtiment**

Nous fournissons une protection juridique dans les conflits avec les assureurs du bâtiment autres que l'assureur Incendie et Risques connexes et l'assureur RC Ascenseur.

**3.9 Conflit avec assureur Tous Risques Chantier en cas de dommages ou aux riverains voisin**

Nous fournissons une protection juridique dans les conflits avec l'assureur tous risques chantier, en rapport avec les dommages causés aux biens immobiliers de tiers – riverains voisins.

**3.10 Conflit avec assureur incendie**

Nous fournissons une protection juridique dans les conflits avec l'assureur incendie de l'association des copropriétaires, y compris les conflits au sujet de l'évaluation des dommages. Nous payons les frais d'expertise qui, après un litige au sujet du montant de l'indemnité, restent légalement à votre charge, lorsque vous ne pouvez pas faire appel de façon suffisante à la garantie « frais d'expertise » de votre police incendie.

- i Nous assurons également le propriétaire d'un lot privé pour un conflit avec l'assureur incendie qui ne concerne pas le contenu.

**3.11 Conflit avec assureur RC Ascenseur**

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflits avec l'assureur RC Ascenseur.

**3.12 Conflit avec l'assureur de la responsabilité décennale**

Nous accordons notre protection juridique si vous intentez une action directe contre l'assureur de la responsabilité décennale de l'entrepreneur, de l'architecte ou de l'ingénieur de la construction parce que la stabilité, la solidité et/ou l'étanchéité à l'eau d'un bien immobilier assuré est menacée.

**ACP EXTRA (d'application si mentionné sur la feuille de police)****4.1 Conflit relatif aux contrats d'entretien et de réparation**

Nous accordons notre protection juridique en cas de conflit de nature contractuelle avec le tiers chargé de l'entretien et de la réparation du bien assuré et de ses équipements fixes.

**4.2 Conflit lors de la rénovation sans permis**

Nous accordons notre protection juridique en cas de conflit de nature contractuelle avec le tiers et/ou ses sous-traitants chargés des travaux de rénovation ne nécessitant pas de permis d'urbanisme et/ou d'intervention obligatoire d'un architecte.

**4.3 Conflit lors d'une expropriation**

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflit relatif au montant de l'indemnité d'expropriation de même qu'en cas de conflit relatif aux conditions légales pour une expropriation en matière de nécessité publique et d'intérêt général.

**4.4 Conflit de travail**

Nous accordons notre protection juridique en cas de conflit individuel du travail avec le salarié chargé de l'entretien, de la surveillance et de la conservation du bien assuré.

**4.5 Conflit avec l'administration fiscale**

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflit avec l'administration fiscale concernant les impôts et les prélèvements locaux et nationaux. La garantie est acquise dès que vous pouvez vous adresser à un tribunal fiscal.

**4.6 Troubles de voisinage**

Nous accordons notre protection juridique en cas de conflit avec les occupants et les propriétaires de biens voisins au sujet du bornage, de l'écoulement des eaux, des mitoyens, des distances entre les constructions, des jours et des vues et du droit de passage.

**Jamais assuré**

**Les litiges suivants sont toujours exclus de la garantie, quelle que soit la matière sur laquelle ils portent :**

- les montants en principal et les montants additionnels auxquels vous pourriez être condamné;
  - les amendes pénales et administratives, contributions, peines et transactions avec le Ministère public;
  - la défense des intérêts d'un assuré lorsqu'il y a un conflit d'intérêts avec le preneur d'assurance;
  - la revendication contre un autre assuré, sauf si le préjudice est effectivement pris en charge par l'assureur RC et que l'assuré responsable ne s'oppose pas à l'intervention de ce dernier;
  - les conflits qui surviennent dans le cadre d'une guerre et d'une émeute, dans le cadre de troubles politiques ou civils auxquels vous avez-vous-même pris part;
  - les conflits directement ou indirectement survenus à cause d'inondations et ceux relatifs aux propriétés de produits nucléaires, matières fissibles, produits radioactifs ou ionisants et de rayonnements non médicaux. Cette restriction ne s'applique pas lors d'un conflit avec l'assureur incendie;
  - les conflits avec Euromex au sujet de l'application de la présente police, sauf si ceux-ci sont explicitement mentionnés comme étant assurés;
  - les actions collectives émanant d'un groupe d'au moins dix personnes visant à faire cesser une nuisance commune due à une même cause et à réparer le préjudice qui en découle;
  - les conflits ayant trait à d'autres biens immeubles que ceux énumérés sous la rubrique « L'ACP assurée »;
  - une procédure devant la Cour Constitutionnelle ou une juridiction internationale ou supranationale;
  - les frais ou honoraires payés par vous ou auxquels vous êtes engagé avant la déclaration du sinistre ou sans notre accord, sauf s'ils ont trait à des mesures conservatoires ou urgentes;
  - la défense d'intérêts de tiers ou d'intérêts qui vous ont été transmis par la cession de droits contestés ou par une subrogation conventionnelle;
  - une procédure devant la Cour de Cassation lorsque l'enjeu initial est inférieur à € 1.250;
  - Le recours pour les dommages purement immatériels en l'absence de dommages matériels garantis;
  - les frais judiciaires dans les affaires pénales;
  - les conflits relatifs à la défense civile s'il n'y a pas de conflit d'intérêt avec l'assureur RC ou si un assuré n'a pas d'assurance RC valide.
  - des mesures purement préventives lorsqu'il n'y a pas de dommage ou de destruction des biens assurés sauf ce qui est prévu dans la garantie 3.6 "Etat des lieux contradictoire";
  - les litiges qui concernent la construction, la transformation ou la finition d'un immeuble, lorsque pour la construction ou la transformation, un permis légal et/ou l'intervention d'un architecte est ou était exigée.
- i** Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 3.9. "Conflit avec assureur tous risques chantier".
- i** Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 3.12 "Conflit avec assureur de la responsabilité décennale".