



CONDITIONS PARTICULIÈRES

Bien immobilier



Des juristes qui **écoutent**. Et **agissent**.

Les assurés

1. Vous en tant que preneur d'assurance.
2. Le propriétaire du bien assuré.
3. Le ou les occupants et le gardien, pour autant que leurs intérêts ne soient pas contraires à ceux du propriétaire.
4. L'occupant/l'usufruitier, le locataire, le détenteur, le gardien et le preneur de leasing, pour autant que leurs intérêts ne soient pas contraires à ceux du preneur d'assurance et/ou du propriétaire.

Vos héritiers sont également assurés, mais uniquement en leur qualité d'héritiers. Ils ne sont pas assurés pour leurs dommages personnels.

Toutes les autres personnes (morales) sont des tiers.

Le champ d'application

Les garanties s'appliquent aux situations conflictuelles concernant le bien immobilier renseigné dans la police.

Les biens immobiliers assurés

Le bien immobilier situé à l'adresse indiquée dans la police, ainsi que les jardins, parkings, garages, terrains et clôtures adjacents. Les biens attachés à demeure au bien immobilier conformément à l'article 3.47 CC font partie des biens immobiliers assurés.

Le délai d'attente

Il s'agit de la période pendant laquelle les sinistres ne sont pas encore couverts, bien que le contrat soit déjà en cours. Certaines garanties doivent être assorties d'un délai avant qu'une intervention n'ait lieu. Dans le tableau des garanties, vous voyez pour quelles garanties ou pour quelles branches du droit un délai d'attente doit être observé.

- 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 Si un délai d'attente a déjà été observé pour une garantie identique auprès d'un précédent assureur et que notre contrat succède sans interruption à ce précédent contrat, le délai d'attente n'est pas appliqué.

Risque de postériorité

Après l'expiration de ces garanties en raison de la vente des biens immobiliers assurés, nous intervenons toujours auprès du preneur d'assurance dans le cadre des garanties assurées. Nous assurons les sinistres survenant jusqu'à cinq ans après la fin de la couverture à condition qu'ils résultent de la vente des biens immobiliers assurés.

Le plafond de garantie

Il s'agit du montant maximum pour lequel nous intervenons dans les frais par sinistre. Le tableau des garanties vous offre un aperçu des plafonds des différentes garanties.

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

L'étendue territoriale

Cette couverture s'applique en Belgique ou dans le monde entier. Dans le tableau des garanties, vous pouvez voir quel territoire est couvert par les différentes garanties. Il y a une couverture dès que, selon les règles de compétence nationale ou internationale, le conflit relève de la compétence d'une juridiction dans un pays faisant partie de l'étendue territoriale.

Le seuil d'intervention

Pour certaines garanties, un seuil d'intervention est d'application. Dans le tableau des garanties, vous voyez le seuil applicable aux différentes garanties. Cela signifie que vous ne pouvez pas obtenir de notre part de remboursement des frais liés à une procédure judiciaire, administrative ou d'arbitrage, lorsque l'enjeu du conflit est inférieur ou égal au seuil indiqué. L'enjeu du conflit correspond au montant principal demandé par l'assuré ou exigé par un tiers, sans tenir compte des intérêts, des frais de défense ou des clauses pénales.

- i Cette limitation ne s'applique qu'aux conflits évaluable en argent.

Le tableau des garanties

Le tableau des garanties indique, par type de conflit, le **plafond de garantie**, le **seuil d'intervention** et/ou le **délai d'attente** éventuel ainsi que l'**étendue territoriale**.

- i Un conflit concret est toujours réglé selon les dispositions de la garantie la plus spécifique sous laquelle il peut y avoir une couverture pour ce conflit.
- i Si un conflit n'est pas couvert par une garantie indiquée, il n'est jamais assuré.

	Plafond de garantie	Délai d'attente	Seuil d'intervention	Territoire	Définition
Vous et Euromex 1					
Garantie Euromex	2 500 € / constitution	-	-	mondial	1.1
Avantages 2					
Avance de fonds	50 000 €	-	-	mondial	2.1
Insolvabilité	30 000 €	-	-	mondial	2.2
Caution	30 000 €	-	-	mondial	2.3
Assistance Commission d'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence	-	-	-	Belgique	2.4
BIEN IMMOBILIER 3					
Recours civil (y compris les troubles de voisinage)	200 000 €	12 mois (*)	-	mondial	3.1
Dommages fortuits lors de l'exécution d'un contrat	50 000 €	-	-	mondial	3.2
Assistance Salduz	500 €	-	-	mondial	3.3
Défense devant un tribunal pénal	200 000 €	-	-	mondial	3.4
Défense contre l'action d'un tiers	200 000 €	-	Franchise police RC	mondial	3.5
Conflit avec l'assureur incendie	200 000 €	-	-	mondial	3.6
Conflit avec les assureurs du bâtiment	200 000 €	-	-	mondial	3.7
Conflit avec l'assureur Tous Risques Chantier	200.000 €	-	Franchise police TRC	mondial	3.8
Conflit avec l'assureur de la responsabilité décennale	200 000 €	-	-	mondial	3.9
Frais de recherche	1 500 €	-	-	mondial	3.10
État des lieux contradictoire	1 500 €	-	-	mondial	3.11

(*) 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.

1 Vous et Euromex

1.1 Garantie Euromex

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

- si le conflit a trait au caractère garanti ou non d'un litige déclaré ;
- si le conflit n'a pas été résolu, en dépit de l'intervention de l'Ombudsman des Assurances ;
- et si un tribunal ordinaire vous a définitivement donné raison.

i Les trois conditions doivent être remplies de manière cumulative.

i Notre intervention et le plafond de garantie sont diminués de l'indemnité de procédure due.

2 Avantages (avantages supplémentaires acquis en cas de sinistre garanti)

2.1 Avance de fonds

Nous avançons l'indemnité pour les dommages à condition que l'obligation d'indemnisation d'un tiers identifié et/ou de son assureur soit établie et que, pour l'estimation de ces dommages, un accord ait été conclu avec ce tiers ou son assureur. Peu importe ici que le dommage soit matériel, corporel ou immatériel, pourvu que sa réparation soit garantie dans la présente police.

i Cette garantie est limitée aux dommages causés par un tiers avec lequel vous n'avez pas de contrat et qui n'agit pas non plus en tant que sous-traitant, aidant ou fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle.

i Cette garantie ne s'applique pas si l'obligation d'indemnisation résulte de crimes intentionnels ou d'actes de violence contre des personnes, des biens ou des avoirs.

En procédant au paiement ou à l'avance, nous sommes subrogés dans vos droits à concurrence de ce montant et pouvons exercer tous vos recours contre le tiers débiteur et/ou son assureur. Vous nous apporterez toute votre coopération à cet égard afin que nous puissions récupérer l'avance. Si vous recevez le montant de l'avance payée par nous directement de la contrepartie, de son assureur ou de toute autre partie, vous procéderez spontanément et immédiatement au remboursement de cette avance à notre égard.

2.2 Insolvabilité

Si un tiers identifié se révèle insolvable, nous vous payons ce que ce tiers vous doit selon la décision judiciaire définitive.

i Cette garantie est limitée aux dommages causés par un tiers avec lequel vous n'avez pas de relation contractuelle et qui n'agit pas en qualité de sous-traitant, d'auxiliaire ou de fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle.

i La garantie ne s'applique pas lorsque le dommage est la conséquence de délits ou d'actes de violence intentionnels contre des personnes, des biens ou des avoirs.

2.3 Caution

Nous payons la caution exigée par les autorités après un accident.

i Le remboursement de la caution nous revient. Vous renoncez à tous vos droits à cet égard en notre faveur. Vous remplirez toutes les formalités pour obtenir le remboursement de la caution. Si les autorités ne libèrent pas la caution ou ne la libèrent que partiellement, vous nous rembourserez entièrement vous-même.

2.4 Assistance Commission d'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence

Nous fournissons une protection juridique dans le cadre de la demande d'intervention de la Commission d'aide financière aux victimes d'actes intentionnels de violence.

3 BIEN IMMOBILIER

3.1 Recours civil

Nous fournissons une protection juridique pour la récupération de vos dommages dus à la détérioration ou à la destruction du bien assuré, causée par un tiers avec lequel vous n'avez pas de relation contractuelle et qui n'agit pas non plus en tant que sous-traitant, auxiliaire ou fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle.

Nous fournissons également une protection juridique pour les demandes fondées sur l'article 3.101 du Code civil (troubles anormaux de voisinage) pour l'indemnisation des dommages matériels causés au bien immobilier assuré.

Si vos dommages sont causés par des vices à un immeuble voisin et qu'il y a un risque de dommages permanents parce que le tiers ne remédie pas volontairement à ces défauts, nous l'y obligerons, au besoin par voie judiciaire. Cette partie de la garantie n'est pas acquise si la cause de vos dommages résulte de plantations sur le terrain voisin.

Nous fournissons également une protection juridique lorsque vous subissez des dommages directement ou indirectement liés à un cyber-risque.

3.2 Dommages fortuits lors de l'exécution d'un contrat

Nous fournissons une protection juridique en cas de recours pour vos dommages causés par un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle. Cette garantie s'applique également aux dommages accidentels causés par le sous-traitant, l'auxiliaire ou le fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle.

- i La protection est limitée aux dommages causés aux biens qui ne font pas spécifiquement l'objet du contrat.
- i Lorsque nous n'intervenons pas dans le recours contre votre cocontractant, nous n'intervenons pas non plus dans le recours contre son sous-traitant, son auxiliaire ou son fournisseur.
- i Les réclamations fondées sur le droit des contrats ne sont pas couvertes par cette garantie.

3.3 Assistance Salduz

Nous fournissons une protection juridique si vous êtes interrogé en tant que suspect pour un délit non intentionnel pour lequel votre détention peut être ordonnée.

Notre intervention se limite au remboursement des frais et honoraires que vous avez payés à votre avocat personnel pour la concertation confidentielle préalable à votre premier interrogatoire et à l'assistance pendant cet interrogatoire.

Si vous êtes interrogé pour un délit intentionnel, le remboursement sera effectué dès que vous ne serez plus considéré comme suspect. Cela peut ressortir de toutes les pièces justificatives (une ordonnance de non-lieu, un acquittement par un juge pénal, ...).

3.4 Défense devant un tribunal pénal

Nous fournissons une protection juridique si vous devez comparaître devant une juridiction d'instruction ou pénale pour un délit non intentionnel ou une infraction non intentionnelle à une mesure de sécurité ou de prévention légalement obligatoire au travail.

Si vous devez comparaître pour des délits intentionnels, les frais de votre défense seront remboursés à condition que vous bénéficiiez finalement d'un acquittement ou d'un non-lieu pour des motifs autres que la prescription ou le vice de procédure.

3.5 Défense contre l'action d'un tiers

Nous fournissons une protection juridique si un tiers avec lequel vous n'avez pas de relation contractuelle et qui n'agit pas en tant que sous-traitant, auxiliaire ou fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle, vous reproche une faute ou une négligence pour laquelle il réclame des dommages-intérêts.

Vous n'avez pas droit à une protection juridique si :

- vous n'avez pas d'assurance RC valable ;
- vous n'avez pas de conflit d'intérêts avec votre assureur RC ;
- l'action du tiers n'est pas contestée par vous ;
- une indemnité est demandée pour un dommage qui ne résulte pas d'un événement soudain, imprévisible et non intentionnel.

3.6 Conflit avec l'assureur incendie

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflits avec l'assureur incendie, y compris ceux concernant l'évaluation des dommages.

En cas de conflit sur l'importance des dommages, nous payons les frais d'expertise que vous êtes légalement tenu de payer si vous ne pouvez pas ou pas suffisamment invoquer à cet effet la garantie « frais d'expertise » de votre police incendie.

3.7 Conflit avec les assureurs du bâtiment

Nous fournissons une protection juridique pour la défense de vos intérêts en cas de conflits avec les assureurs du bâtiment autres que l'assurance incendie et risques connexes.

3.8 Conflit avec l'assureur Tous Risques Chantier

Nous fournissons une protection juridique pour la défense de vos intérêts en cas de conflits avec l'assureur Tous Risques Chantier liés aux dommages causés aux biens immobiliers de tiers.

3.9 Conflit avec l'assureur de la responsabilité décennale

Nous fournissons une protection juridique dans le cadre de l'action directe que vous introduisez contre l'assureur de la responsabilité décennale de l'entrepreneur, de l'architecte ou de l'ingénieur en construction.

3.10 Frais de recherche

Nous payons les frais de recherche encourus pour déterminer la cause d'un sinistre et ainsi obtenir l'intervention de votre assureur incendie. Les frais de recherche ne sont payés que s'il s'avère, par la suite, qu'il s'agit d'un dommage non couvert par la police incendie.

3.11 État des lieux contradictoire

Si un tiers avec lequel vous n'avez pas de relation contractuelle et qui n'agit pas en qualité de sous-traitant, d'auxiliaire ou de fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle souhaite réaliser des travaux publics ou privés à proximité du bien immobilier assuré, vous pouvez, préalablement à ces travaux, faire effectuer un état des lieux. Nous payons les frais de cet état des lieux.

Jamais assuré

Les conflits et les situations suivants sont toujours exclus de la garantie, quel que soit le sujet auquel ils se rapportent :

- les montants à payer en principal et les montants supplémentaires auxquels vous êtes condamné.
- les amendes pénales et administratives, contributions, peines et transactions avec le Ministère public.
- la défense des intérêts d'un assuré en cas de conflit d'intérêts avec le preneur d'assurance.
- l'action contre un autre assuré, sauf si le dommage subi peut être réclamé directement à l'assureur RC de cet assuré.
- les conflits relatifs à la défense civile s'il n'y a pas de conflit d'intérêts avec l'assureur RC ou si un assuré ne dispose pas d'une assurance RC valide.
- 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 participé.
- 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 10 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 immobiliers que ceux énumérés sous la rubrique « Les biens immobiliers assurés ».
- une procédure devant la Cour Constitutionnelle ou une juridiction internationale ou supranationale.
- les frais ou honoraires payés par vous ou auxquels vous 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 des intérêts de tiers ou des intérêts qui vous sont cédés par renonciation aux droits litigieux ou par subrogation conventionnelle.
- les dommages au mobilier.
 - i** Cette exclusion ne s'applique pas si le mobilier appartient au preneur d'assurance et/ou au propriétaire du bien immobilier assuré.
- les frais judiciaires dans les affaires pénales.
- les mesures purement préventives.
 - i** Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 3.11 « État des lieux contradictoire ».
- les conflits relatifs aux contrats de bail et de location d'une durée inférieure à 3 mois.
- les conflits relatifs aux contrats de bail et de location.
 - i** Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 6.1 « récupération des dommages locatifs », ni à la garantie 6.2 « recouvrement des loyers impayés ».
- les frais et honoraires d'expulsion d'un locataire.
- les conflits relatifs à la démolition, la construction, la transformation ou la finition du bien immobilier assuré lorsqu'un permis légal et/ou l'intervention d'un architecte est ou était exigé(e) pour les travaux.
 - i** Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 3.8 « Conflit avec l'assureur Tous Risques Chantier ».
 - i** Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 3.9 « Conflit avec l'assureur de la responsabilité décennale ».
- les conflits relatifs au droit des sociétés et des associations.