



# CONDITIONS PARTICULIÈRES

# ACP All-risk



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

## Les assurés

1. L'association des copropriétaires
2. Le conseil de copropriété
3. Le syndic
4. Le commissaire aux comptes
5. Les sous-associations et les organismes associés, si les lots ont été inclus dans la police
6. 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.

Le conseil de copropriété, le syndic, le commissaire aux comptes, les sous-associations et les organismes associés de même que le ou les propriétaires de lots privés, sont considérés comme des « tiers » en cas de conflit avec l'association des copropriétaires.

## Le champ d'application

Les garanties s'appliquent aux situations conflictuelles liées aux activités de l'association des copropriétaires ou aux biens immobiliers mentionnés dans la police.

## L'ACP assurée

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

Les biens mobiliers appartenant à l'association des copropriétaires sont également garantis.

## 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, conformément aux 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.

## Le plafond de garantie

C'est le montant maximum pour lequel nous intervenons dans les frais. Le tableau des garanties détaille les 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

La couverture s'applique en Belgique. 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

Un seuil d'intervention est d'application pour certaines garanties. Le tableau des garanties précise le seuil d'intervention applicable aux différentes garanties. 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 clauses pénales.

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

## Le tableau des garanties

Le tableau des garanties précise, pour chaque 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 conformément aux 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
<b>Vous et Euromex</b> <span style="float: right;"><b>1</b></span>					
Garantie Euromex	2 500 € /constitution	-	-	mondial	<b>1.1</b>
<b>Avantages</b> <span style="float: right;"><b>2</b></span>					
Avance de fonds	50 000 €	-	-	mondial	<b>2.1</b>
Insolvabilité	30 000 €	-	-	mondial	<b>2.2</b>
Caution	30 000 €	-	-	mondial	<b>2.3</b>
Assistance Commission d'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence	-	-	-	Belgique	<b>2.4</b>
<b>ACP</b> <span style="float: right;"><b>3</b></span>					
Recours civil (y compris les troubles de voisinage)	200 000 €	12 mois (*)	-	mondial	<b>3.1</b>
Dommages fortuits lors de l'exécution d'un contrat	50 000 €	-	-	mondial	<b>3.2</b>
Assistance Salduz	500 €	-	-	mondial	<b>3.3</b>
Défense devant un tribunal pénal	200 000 €	-	-	mondial	<b>3.4</b>
Défense contre l'action d'un tiers	200 000 €	-	Franchise police RC	mondial	<b>3.5</b>
Conflit avec l'assureur incendie	200 000 €	-	-	mondial	<b>3.6</b>
Conflit avec les assureurs du bâtiment	200 000 €	-	-	mondial	<b>3.7</b>
Conflit avec l'assureur Tous Risques Chantier	200 000 €	-	Franchise police TRC	mondial	<b>3.8</b>
Conflit avec l'assureur de la responsabilité décennale	200 000 €	-	-	mondial	<b>3.9</b>
Frais de recherche	1 500 €	-	-	mondial	<b>3.10</b>
État des lieux contradictoire	1 500 €	-	-	mondial	<b>3.11</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> <span style="float: right;"><b>4</b></span>					
Conflit relatif aux contrats d'entretien et de réparation	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>4.1</b>
Conflit relatif à une rénovation sans permis	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>4.2</b>
Conflit relatif à une expropriation	50 000 €	3 mois	-	Belgique	<b>4.3</b>
Conflit de travail avec le personnel	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>4.4</b>
Conflit avec une administration fiscale	50 000 €	3 mois	-	Belgique	<b>4.5</b>
Conflit avec des voisins ou riverains	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>4.6</b>
<b>ACP ALL-RISK</b> <span style="float: right;"><b>5</b></span>					
Tout autre conflit non exclu	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>5.1</b>
Extension du droit des biens	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>5.2</b>
Extension du droit des contrats	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>5.3</b>
Extension du droit administratif	50 000 €	3 mois	350 €	Belgique	<b>5.4</b>

## 1 Vous et Euromex

### 1.1 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** 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 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.

### 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 aux victimes d'actes intentionnels de violence.

## 3 ACP

### 3.1 Recours civil (y compris les troubles de voisinage)

Nous fournissons une protection juridique pour récupérer vos dommages matériels, corporels et/ou immatériels vis-à-vis du ou des tiers responsables avec lesquels vous n'avez pas de relation contractuelle et qui n'agissent 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) concernant les 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 le preneur d'assurance subit des dommages directement ou indirectement liés à un cyber-risque.

**rechtsbijstand | protection juridique**

- i En cas de dommages matériels aux parties communes de la copropriété, les dommages aux lots privés peuvent également faire l'objet d'une réclamation, à condition qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêts avec le preneur d'assurance et que la réclamation ne soit pas dirigée contre un autre propriétaire d'un (autre) lot privé.
- i Lorsque les dommages au bâtiment se limitent à un ou des lots privés, nous assistons le(s) propriétaire(s) du ou des lots privés à condition qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêts avec le preneur d'assurance et que la réclamation ne soit pas dirigée contre un autre propriétaire d'un (autre) lot privé.

**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 d'un acquittement ou d'un non-lieu définitif 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 conflit avec l'assureur incendie de l'association des copropriétaires.

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.

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

**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.

i 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.

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

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflit contractuel avec un tiers, ainsi qu'en cas de conflit avec le sous-traitant, l'auxiliaire ou le fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle, chargé de l'entretien et de la réparation du bâtiment assuré et de ses équipements fixes.

**4.2 Conflit relatif à une rénovation sans permis**

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflit contractuel avec un tiers, ainsi qu'en cas de conflit avec le sous-traitant, l'auxiliaire ou le fournisseur d'un tiers avec lequel vous avez une relation contractuelle, dans le cas d'une rénovation qui ne nécessite pas de permis et/ou l'intervention d'un architecte.

**4.3 Conflit relatif à une expropriation**

Nous fournissons une protection juridique tant en cas de conflit quant au montant de l'indemnité d'expropriation dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique et d'intérêt général qu'en cas de conflit lié aux conditions légales d'une expropriation pour cause d'utilité publique et d'intérêt général.

**4.4 Conflit de travail avec le personnel**

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflit individuel du travail avec les employés de l'association des copropriétaires.

**4.5 Conflit avec une administration fiscale**

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

**4.6 Conflit avec des voisins ou riverains**

Nous fournissons une protection juridique en cas de conflit avec les utilisateurs et les propriétaires des biens voisins concernant le bornage, l'évacuation des eaux, la mitoyenneté des murs, la distance entre les constructions, les jours et vues et le droit de passage.

**5 ACP ALL-RISK (acquis si mentionné sur la feuille de police)****5.1 Tout autre conflit non exclu**

Nous fournissons une protection juridique pour tous les autres conflits qui ne sont pas spécifiquement décrits ou nommés parmi les autres garanties et qui n'ont pas été inclus dans la liste des exclusions générales sous la rubrique « Jamais assuré ».

**5.2 Extension du droit des biens**

Nous fournissons une protection juridique pour les conflits qui relèvent du droit des biens.

**5.3 Extension du droit des contrats**

Nous fournissons une protection juridique pour les conflits qui relèvent du droit des obligations contractuelles.

**5.4 Extension du droit administratif**

Nous fournissons une protection juridique pour les conflits qui relèvent du droit administratif.

**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, les contributions, les sanctions et les 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 les dommages subis peuvent être réclamés directement à l'assureur RC de cet assuré.
- les litiges entre les propriétaires de lots privés, sauf si les dommages subis peuvent être réclamés directement à l'assureur RC de cet assuré.
- les conflits résultant d'une guerre et d'émeutes, de troubles politiques ou civils auxquels vous avez vous-même participé.
- les conflits causés directement ou indirectement par des inondations ou par les propriétés de produits nucléaires, matières fissibles, produits radioactifs ou ionisants ou ceux relatifs à une exposition à des rayonnements non médicaux. Cette restriction ne s'applique pas lors d'un conflit avec l'assureur incendie.
- les conflits avec Euromex concernant l'application de la présente police, sauf s'ils sont expressément qualifiés d'assurés.
- les actions collectives émanant d'un groupe d'au moins 10 personnes, visant à faire cesser une nuisance commune liée à un même fait générateur et à réparer le dommage qui en découle.
- les conflits relatifs aux biens immobiliers autres 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 que vous avez payés ou auxquels vous vous êtes engagé avant la déclaration du sinistre ou sans notre accord, sauf s'ils concernent 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 frais de justice dans les affaires pénales.
- 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.
- mesures purement préventives.
  - i Cette exclusion ne s'applique pas à la garantie 3.11 « État des lieux contradictoire ».
- les conflits liés à l'absence d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises.
- les conflits concernant les revenus provenant d'activités professionnelles ou commerciales.
- les conflits liés aux contrats de bail et de location.
- les dommages causés aux biens mobiliers appartenant au propriétaire d'un lot privé.
- les conflits relatifs à la démolition, à la construction, à la transformation ou à la finition d'un bâtiment lorsqu'un permis légal et/ou l'intervention d'un architecte est ou était exigé 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 ».