

## **Programme d'assurance collectif RC Professionnelle, Exploitation et Cautionnement des agents immobiliers IPI**

### **Notice explicative**

#### **1. Assurés**

- 1.1 Les personnes physiques qui exercent la profession d'agent immobilier à titre indépendant et qui sont inscrits au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires de l'IPI.  
  
Il est précisé que les personnes ayant déposé une déclaration préalable auprès de l'IPI pour exercer des activités d'agents immobiliers temporaires et occasionnelles ne sont pas couverts par la présente police. Ils pourront être couverts par une police individuelle moyennant accord préalable.
- 1.2 La (ou les) personne(s) morale(s) qui n'est (ne sont) pas membre(s) de l'IPI et au sein de laquelle la personne physique (point 1.1 1<sup>er</sup> alinéa) exerce la profession d'agent immobilier ou a (ont) la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée;
- 1.3 La personne morale qui exerce la profession d'agent immobilier et qui est inscrite à l'IPI ;
- 1.4 Les associés, administrateurs et dirigeants dans l'exercice de leur fonction au service de la personne morale assurée (points 1.2 et 1.3) ;
- 1.5 Les préposés, collaborateurs (permanents ou occasionnels, ayant la qualité d'associés ou non) et stagiaires de même que toute autre personne pour laquelle les assurés énumérés aux points 1.1., 1.2. et 1.3 peuvent voir leur responsabilité engagée dans l'exercice des activités assurées.

#### **2. Activités assurées**

- 2.1 Les activités professionnelles d'agent immobilier telles qu'elles sont décrites à l'article 2 (4° à 7°) de la Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, en d'autres termes la personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle et en qualité d'indépendant exerce, à titre principal ou accessoire et pour le compte de tiers :
  1. des activités d'intermédiaire en vue de réaliser la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds de commerce ;
  2. des activités de syndic, qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 577-2 et suivants du Code civil ;
  3. des activités de régisseur, qui réalise des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic.

Complémentairement, sont également couvertes, les activités suivantes :

4. les activités de « relocator », c'est-à-dire tous actes d'intermédiation en matière immobilière (achat, location ou cession de biens immobiliers), en matière d'assistance et en conseil aux sociétés ou personnes qui s'établissent en Belgique ou changent de société;

5. les activités de courtage en vue de réaliser la vente de sociétés dont l'actif est principalement composé de biens immobiliers pour autant qu'il s'agisse de sociétés détenues par un actionnariat familial ou des sociétés dont l'actionnaire est une société (holding) détenue par un actionnariat familial.

Cette couverture ne s'applique pas aux SIR (sociétés immobilières règlementées), aux SICAFI (sociétés à capital fixe) et/ou toute autre forme de société immobilière cotée en bourse. Ce type d'activité peut être soumis au cas par cas à l'assureur et pourra, le cas échéant, être assuré par une police séparée.

- 2.2 Il est expressément convenu que l'assureur accordera sa couverture dans tous les cas où l'activité de l'agent immobilier aura été jugée par les membres du Bureau de l'IPI comme relevant de l'activité normale d'un agent immobilier.

## 6. Montants assurés

- a. Responsabilité civile exploitation (par sinistre)
- 1.250.000 EUR pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs
  - 250.000 EUR pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs
  - 250.000 EUR pour les dommages immatériels purs
- b. Responsabilité civile professionnelle (par sinistre)
- 1.250.000 EUR pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs
  - 250.000 EUR pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs
  - 250.000 EUR pour les dommages immatériels purs,
- c. Garantie vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers 30.000 EUR par sinistre
- d. Cautionnement (par sinistre et par année d'assurance) 250.000 EUR par agent immobilier

## 7. Franchises

- a. Responsabilité civile exploitation
- 10 % du montant du dommage, avec un minimum de 250 EUR et un maximum de 2.500 EUR
- b. Responsabilité civile professionnelle et garantie vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers
- 10 % du montant du dommage, avec un minimum de 250 EUR et un maximum de 2.500 EUR

## 8. Territorialité

La garantie s'applique aux faits survenus dans le monde entier pour les activités assurées exercées :

- au départ d'un siège d'exploitation ou bureau établi en Belgique et qui concernent des biens immobiliers situés dans un état membre de l'Union Européenne et/ou ;
- au départ d'un siège d'exploitation ou bureau établi sur un territoire de l'Union Européenne et qui concernent des activités d'intermédiation pour des biens immobiliers situés en Belgique.

Par ailleurs, en cas de procédure judiciaire, la couverture ne sera acquise que pour autant que l'assuré soit assigné devant une juridiction sise sur le territoire de l'Union Européenne ou de la Suisse.

## 9. Principales exclusions

- a. Les dommages résultant d'activités qui ne relèvent pas des activités professionnelles assurées, et notamment :
  - tous les actes posés en qualité de mandataire de justice (exception faite des missions d'expertises immobilières), d'exécuteur testamentaire, d'administrateur, de gérant, de fondateur, de liquidateur ou en vertu d'un quelconque autre mandat ne concordant pas avec les activités assurées ;
  - les dommages résultant d'opérations de promotion ou de construction immobilière et en particulier, les demandes en réparation basées sur la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil) ;
  - les dommages résultant de l'achat ou de la vente de biens ou droits immobiliers à titre personnel ;
  - les dommages résultant de transactions financières étrangères à la profession d'agent immobilier ;
  - les dommages résultant uniquement d'obligations contractuelles illégales ou non conformes aux usages ;
  - toute opération de gestion de biens mobiliers et valeurs mobilières.
  - Les conseils financiers portant sur le patrimoine de tiers.
- b. Toute demande en réparation fondée sur des engagements particuliers consentis par les assurés et qui aggravent leur responsabilité civile telle qu'elle résulte des textes de loi et en tout état de cause, la prise en charge de la responsabilité du fait d'autrui, les pénalités conventionnelles et les abandons de recours.
- c. Les dommages résultant :
  - d'un acte délictueux volontaire ; sont toutefois couvertes, les conséquences civiles de la violation du secret professionnel ;
  - d'un acte intentionnel ;

- d'une des fautes lourdes expressément et limitativement énumérées ici : l'état d'ivresse, d'intoxication alcoolique ou tout autre état similaire résultant de la consommation de produits autres que des boissons alcoolisées, pour autant que ces fautes lourdes soient la cause des dommages.

La garantie reste toutefois acquise aux assurés civilement responsables des personnes ayant commis ces actes, pour autant que ceux-ci se soient déroulés à leur insu. Dans ce cas, l'assureur peut exercer un recours contre l'auteur des actes précités, dont la responsabilité personnelle est engagée.

- d. Les dommages résultant du non-respect des conditions et formalités prévues dans l'assurance couvrant le risque de décès accidentel des acquéreurs d'un bien immobilier.
- e. Les contestations relatives aux honoraires et frais personnels.
- f. Les amendes judiciaires, transactionnelles, fiscales, administratives, disciplinaires ou économiques, les pénalités à caractère punitif ou dissuasif (tels que les « punitive damages » ou « exemplary damages » de certains droits étrangers), ainsi que les frais judiciaires de poursuites répressives, lorsqu'ils sont à charge des assurés personnellement.
- g. Les conséquences de l'évaluation des titres d'une société vendue, à laquelle il a été procédé sans consulter un expert-comptable (membre de l'IEC) ou un réviseur d'entreprises (membre de l'IRE).