Van Dessel

Programme d'assurance IPI pour les agents immobiliers

concordia

Verzekeringskantoor Van Dessel S.A., courtier d'assurances agréé par la FSMA
sous le numéro d'entreprise 0446.433.491- RPM Anvers, division Malines

Programme d'assurance pour les agents immobiliers
Numéro de police : 730.390.160

Entre : **IPI**
Institut Professionnel des Agents Immobiliers
Rue de Luxembourg 16 B
B- 1000 Bruxelles
Tel : +32 2 505 38 50
info@ipi.be

Ci-dessous dénommé : le souscripteur de la police

Et : **AXA Belgium sa**
Place du Trône 1
1000 Bruxelles

Ci-dessous dénommé : l'assureur

Avec les intermédiaires : **NV Van Dessel Insurance Brokers**
Misstraat 112
B-2590 BERLAAR
Tel.: +32 2 669 22 23
ipi@vandessel.be

NV CONCORDIA
Sassevaartstraat 46 / 301
B-9000 GENT
Tel. : +32 9 264 11 11
vastgoed@concordia.be

Ci-dessous dénommé : les courtiers

Prise d'effet : 31.12.2023 à 24h

Échéance annuelle : 31.12 à 24h

Durée : 3 ans
avec prolongation de 3 ans

Table des matières

PREAMBULE 4
DEFINITIONS GENERALES 5
TITRE I : RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION ET 6
RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE 6
ARTICLE 1 – ASSUREES 8
ARTICLE 2 – ACTIVITES ASSUREES 8
ARTICLE 3 – GARANTIES 9
ARTICLE 4 – NOTION DE 'TIERS' 12
ARTICLE 5 – MONTANTS ASSURES/FRANCHISES 12
ARTICLE 6 – TERRITORIALITE 15
ARTICLE 7 – DUREE DE LA GARANTIE 15
ARTICLE 8 – EXCLUSIONS 16
ARTICLE 9 – SINISTRES 18
ARTICLE 10 – RECOURS ET ABANDON DE RECOURS 19
TITRE II : CAUTIONNEMENT 20
ARTICLE 11 – OBJET DE LA GARANTIE 21
ARTICLE 12 – CONDITIONS D'OCTROI DU CAUTIONNEMENT 21
ARTICLE 13 – MONTANT DU CAUTIONNEMENT 22
ARTICLE 14 – ANTERIORITE 22
TITRE III : PROTECTION JURIDIQUE 23
ARTICLE 15 – GARANTIES 24
ARTICLE 16 – DUREE DE LA GARANTIE 24
ARTICLE 17 – ETENDUE DE LA COUVERTURE 25
ARTICLE 18 – EXCLUSIONS 25
ARTICLE 19 – REGLEMENT ENTRE L'ASSURE ET L'ASSUREUR EN CAS DE SINISTRE 26
TITRE IV : CONDITIONS COMMUNES AUX TITRES I, II ET III 27
ARTICLE 20 – MONTANT DE LA PRIME 27
ARTICLE 21 – COMMISSION MIXTE 27
TITRE V : CONDITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES 28
ARTICLE 22 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR 28
ARTICLE 23 – MODIFICATION DU RISQUE 28
ARTICLE 24 – PRISE D'EFFET - ECHEANCE - DUREE DU PROGRAMME 28
ARTICLE 25 – NON-PAIEMENT 29
ARTICLE 26 – REMBOURSEMENT DE PRIMES PAR L'ASSUREUR 29
ARTICLE 27 – CONCOURS D'ASSURANCE 29
ARTICLE 28 – ARBITRAGE 29
ARTICLE 29 – GESTION / NOTIFICATIONS 30

PREAMBULE

Le programme d'assurance est souscrit par l'IPI et couvre tous les agents immobiliers (personnes physiques et morales) qui sont inscrits au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires de l'IPI.
Personne ne peut en être exclu.

La police est rédigée de manière identique en français et en néerlandais, tant en ce qui concerne la police initiale qu'en ce qui concerne les avenants qui seront établis ultérieurement. En cas de divergence entre la version francophone et la version néerlandophone de la police, l'assuré bénéficiera de la version qui lui est la plus favorable.

Pour des raisons administratives, la version néerlandophone de la police porte le numéro 730.390.160 et la version francophone porte le numéro 730.390.159.

La gestion de la police, en ce compris la gestion des sinistres, sera répartie entre les 2 courtiers :
- Pour les agents immobiliers qui ont fait choix du rôle linguistique francophone, Van Dessel est désigné comme courtier.
- Pour les agents immobiliers qui ont fait choix du rôle linguistique néerlandophone, Concordia est désigné comme courtier.

Il est précisé que pour les agents immobiliers dont le bureau est établi en Belgique germanophone, Van Dessel ou Concordia interviendra comme courtier en fonction de leur choix du rôle linguistique francophone ou néerlandophone.

La couverture du programme est acquise conformément aux conditions telles que déterminées par le Code de déontologie de l'IPI concernant l'assurance Responsabilité Civile Exploitation, Professionnelle et Cautionnement.
L'assureur déclare que les conditions de ce contrat satisfont au minimum aux conditions relatives à l'assurance et au cautionnement fixées par arrêté royal.

Les conditions particulières qui suivent, complètent les dispositions des conditions générales imprimées de l'assureur portant les références :
- Nr. 4353057 – 03/2023 – RC PROFESSIONNELLE DES AGENT IMMOBILIERS
- Nr. 4185467 - 12/2021 – RC EXPLOITATION
- Nr. 4185452 - 03/2021 – LEXIQUE
- Nr. 4185455 - 03/2021 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Les conditions générales ne demeurent d'application que dans la mesure où elles sont plus avantageuses pour l'assuré, ainsi que pour les questions non traitées par les conditions particulières sans pouvoir en rien réduire la portée des dites conditions particulières.

EXCLUSION SANCTIONS

L'assureur ne fournira aucune garantie au titre du présent contrat et ne sera obligée de payer aucune somme au titre d'un sinistre ou de fournir aucun bénéfice au titre du présent contrat dans la mesure où la fourniture d'une telle garantie, le paiement d'un tel sinistre ou la fourniture d'un tel bénéfice l'exposerait à une quelconque sanction, prohibition ou restriction édictée par les résolutions de l'Organisation des Nations Unies ou par les sanctions économiques ou commerciales prévues par les lois, les règlements ou les directives édictées par l'Union Européenne, le Royaume-Uni ou les Etats-Unis d'Amérique.

DEFINITIONS GENERALES

Souscripteur
L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) agissant pour le compte de qui il peut appartenir.

Agent Immobilier
L'agent immobilier agréé IPI (personne physique ou morale) tel que décrit à l'article 2 de la Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Assuré
L'agent immobilier (personne physique ou morale) inscrit au tableau de l'IPI ou sur la liste de stagiaires de l'IPI et assuré par la présente police.

TITRE I :
RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION ET RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

DEFINITIONS

Dommages corporels
Toute atteinte à l'intégrité physique d'une personne ainsi que les conséquences pécuniaires ou morales qui en découlent.

Dommages matériels
La détérioration, la destruction ou la perte en totalité ou en partie de choses ou d'animaux.

Dommages immatériels
Tout préjudice pécuniaire résultant de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit ou à la jouissance d'un bien et en particulier, la perte de marchés, de clientèle, de réputation commerciale, de bénéfices, la privation de jouissance de biens mobiliers et/ou immobiliers, l'arrêt de production et autres préjudices de même nature.

Par Dommages immatériels purs, on entend
Tout préjudice pécuniaire qui n'est pas la conséquence de dommages corporels ou matériels.

Par Dommages immatériels consécutifs, on entend
Tout préjudice pécuniaire qui est la conséquence de dommages corporels ou matériels couverts par ce contrat.

Atteintes à l'environnement
- La présence, l'émission, le rejet, la dispersion, l'écoulement ou le dépôt de substances solides, liquides ou gazeuses qui endommage l'atmosphère, l'air, le sol ou l'eau, la présence ou la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante.
- Par exemple l'odeur, le bruit, les vibrations, les modifications de température, les ondes, les radiations, les rayonnements en ce compris les frais d'assainissement et de nettoyage qui en résulte.

Période d'assurance
La période entre la date d'effet et la date de fin de la police.
Pour l'agent immobilier, il s'agit de la période durant laquelle il bénéficie de la qualité d'adhérent.

Période de postériorité
La période qui prend effet à compter de la date de la résiliation de la police ou à la date à laquelle l'agent immobilier perd sa qualité d'assuré.

Accident
Tout événement soudain, non intentionnel et imprévisible pour l'agent immobilier assuré, ses organes et ses préposés dirigeants.

Frais de sauvetage
Les frais résultants :
- des mesures requises par l'assureur pour prévenir ou limiter les conséquences d'un sinistre ;
- des mesures raisonnablement exposées d'initiative par l'assuré pour prévenir les dommages ou en prévenir ou en limiter les conséquences, à condition que ces mesures aient eu un caractère urgent, de sorte que l'assuré devait les prendre immédiatement, sans être en mesure d'avertir d'abord l'assureur et de demander son accord sans nuire à ses intérêts.

S'il s'agit de mesures visant à prévenir un sinistre, il doit en outre y avoir danger imminent, de sorte que l'absence de ces mesures entraînerait la survenance immédiate et certaine du sinistre.

Sinistre
On entend par sinistre, toute demande en réparation introduite par écrit contre un ou plusieurs assurés ou contre l'assureur dans le cadre de la couverture.
Constituent un seul et même sinistre, dont la date est celle de la première demande en réparation :
- les demandes en réparation basées sur ou résultant d'un même fait générateur ;
- les demandes en réparation basées sur ou résultant de faits générateurs communs, connexes, successifs et/ou répétés, quel que soit le nombre de victimes.

La date du sinistre est la date à laquelle l'assuré, ou, à défaut l'assureur, reçoit la demande en réparation ou l'assignation écrite, ou la date à laquelle l'assuré signale pour la première fois à l'assureur les faits susceptibles de donner lieu à une demande en réparation par des tiers.
La date la plus ancienne étant déterminante.

Terrorisme
Une action ou une menace d'action organisé clandestinement à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel, soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités, soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

ARTICLE 1 – ASSUREES

Sont assurés :

1.1. Les personnes physiques qui exercent les activités d'agent immobilier à titre indépendant et qui sont inscrites au tableau de l'IPI, sur la liste des stagiaires de l'IPI.

Les personnes qui ont déposé une déclaration préalable auprès de l'IPI pour exercer des activités d'agents immobilier à titre temporaire et occasionnel ne sont pas couvertes par cette police ;

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/lesquelles la (ou les) personne(s) physique(s) (point 1.1.) exerce(nt) les activités d'agent immobilier ou a (ont) la direction effective du (des) département(s) au sein desquels l'activité est exercée ;

1.3. Les personnes morales qui exercent les activités d'agent immobilier et qui sont inscrites à l'IPI ;

1.4. Les associés, administrateurs, gérants et dirigeants dans l'exercice de leurs activités d'agent immobilier dans le cadre de la personne morale assurée (points 1.2. et 1.3.) ;

1.5. Le personnel, les stagiaires et autres collaborateurs (permanents ou occasionnels) d'une personne physique ou d'une personne morale lorsqu'ils agissent pour le compte de l'agent immobilier autorisé à exercer la profession d'agent immobilier, ci-après dénommés « les préposés », 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.

ARTICLE 2 – ACTIVITES ASSUREES

2.1. Sont assurées, 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 3.78 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.

ARTICLE 3 – GARANTIES

3.1. Responsabilité civile exploitation / Responsabilité professionnelle

A. RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION

L'assureur couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile extracontractuelle pouvant incomber aux assurés en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers pendant l'exercice des activités assurées.

Par extension, la responsabilité contractuelle est également couverte si elle résulte d'un fait qui a lui seul est susceptible de donner lieu à une responsabilité extracontractuelle ; toutefois, la couverture est limitée au montant des indemnités qui seraient dues si un fondement extracontractuel avait été donné à l'action en responsabilité.

La garantie RC Exploitation couvre notamment :

1. Les dommages causés par les enseignes et panneaux publicitaires et hampes de drapeaux, où qu'ils soient situés.

2. Les dommages causés par les ascenseurs et/ou appareils de levage dont l'agent immobilier est responsable.

3. Les activités et travaux supplémentaires accessoires de l'assuré se rattachant à l'exploitation (de ce dernier,) tels que les travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation, y compris ceux des immeubles, leurs abords, trottoirs et cours, l'installation et le démontage du matériel.

4. La responsabilité résultante d'atteintes accidentelles à l'environnement, à condition qu'elles soient imputables à un manquement dans l'exécution de sa mission ou de son mandat. Le terme "Atteintes accidentelles à l'environnement" signifie que les dommages sont la conséquence d'un accident.

5. Les demandes en réparation pour troubles de voisinage fondées sur l'article 3.101 du Code civil. Si les dommages relèvent du champ d'application du point 4, les conditions auxquelles cet article subordonne l'octroi de la couverture sont également d'application.

6. Dommages causés à des tiers par des travaux ordinaires d'entretien, de réparation ou de nettoyage du matériel, des installations et des bâtiments des assurés

7. Les dommages causés à l'occasion de manifestations commerciales, publicitaires, sociales, culturelles et sportives organisées par les assurés ou auxquelles ils participent, y compris les congrès, expositions, foires, séminaires, voyages culturels, foires, marchés, etc.

8. Les dommages causés par les services sociaux et médicaux, y compris les dommages résultant de la responsabilité personnelle du personnel médical agissant pour le compte des agents immobiliers assurés

B. RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

1. L'assureur couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle tant contractuelle qu'extracontractuelle des assurés en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers dans l'exercice des activités assurées, et résultant notamment:
   - d'omissions, oublis, retards, inexactitudes, erreurs de fait ou de droit, d'inobservations de délais, d'erreurs à l'occasion de la transmission d'informations, de documents ou de fonds et, de manière générale, de toute faute généralement quelconque;
   - de la perte, du vol, de la détérioration ou de la disparition, pour quelque cause que ce soit, de tout objet et notamment de minutes, pièces, valeurs ou documents quelconques, qui leur sont confiés ou non, ou de clefs ou de mécanismes divers d'ouverture et de fermeture appartenant à des tiers et dont les assurés sont détenteurs, même si ces pertes, vols, détériorations et/ou disparitions sont causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée.

2. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber aux assurés en raison de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion ou de l'action des eaux, causés aux immeubles et à leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de leurs activités ou auxquels l'assuré a accès pour cet exercice, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou un manquement dans l'exercice de ces activités.

3. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber aux assurés en raison de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de l'action des eaux, de défauts d'entretien, de prévoyance, ou de vétusté, causés à des tiers, par les immeubles ou leur contenu auxquels l'assuré a accès ou qui lui sont confiés dans l'exercice de leurs activités, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exercice de ces activités.

4. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber aux assurés visés à l'article 1, points 1.1. à 1.4., en cas de vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis par les préposés au préjudice des tiers.

Ci-après, quelques cas spécifiques, énumérés à titre d'exemple, dans lesquels la responsabilité professionnelle de l'assuré peut être engagée :

1. le transfert d'un acompte au vendeur d'un bien immobilier alors que l'assuré aurait négligé de bonne foi de vérifier l'existence de créanciers privilégiés éventuels;

2. l'absence ou l'insuffisance d'assurance pour les risques incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, explosion, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété, résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une faute de l'assuré;

3. l'exécution de travaux non urgents sans l'accord de l'Assemblée générale, ou le dépassement du devis;

4. les conséquences du licenciement abusif du personnel d'entretien;

5. l'absence ou le défaut de diligence dans la mise en œuvre d'une procédure à l'encontre des propriétaires défaillants;

6. l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de sa responsabilité décennale;

7. la réception de travaux non exécutés ou mal exécutés sans formuler de réserves.

3.2. Cas spécifique

A. GARANTIE VOL ET DETOURNEMENT COMMIS PAR LE PERSONNEL ET VOL COMMIS PAR DES TIERS

Le présent contrat couvre les assurés visés à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3.:

1. en cas de vol commis par les préposés des assurés visés à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3, ou par des tiers ;

2. en cas de détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis par les préposés des assurés visés à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3. ;

3. en cas de vol commis avec ou sans effraction dans les locaux des assurés visés à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3;

4. en cas de vol avec ou sans violence sur la personne des assurés visés à l'article 1, points 1.1. et 1.5., lorsqu'il est commis par un tiers au préjudice des assurés visés à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3. ou de leur clientèle.

Pour le remboursement des frais de remplacement, de reconstitution ou de réparation des valeurs monnayées ou monnayables, des pièces ou valeurs mobilières, dont l'agent immobilier peut justifier par tout moyen de preuve qu'il en est le détenteur dans l'exercice de ses activités professionnelles ou qu'elles lui appartiennent à titre professionnel.

On entend par "valeurs monnayées ou monnayables" notamment les espèces, billets de banque, devises étrangères, chèques (à l'exclusion des formules non signées par un tiers autorisé), créances négociables, billets à ordre et lettres de change et, d'une manière générale, toutes monnaies scripturales, y compris les moyens de paiement électroniques que l'assuré a en sa possession dans le cadre de son activité professionnelle.
La couverture est soumise aux règles suivantes :

- l'assurance est souscrite au premier risque, sans application de la règle proportionnelle;
- une série d'actes punissables commis par une seule et même personne au service de l'agent immobilier constitue un seul et même sinistre;

Le vol des espèces monnayées et des valeurs mobilières n'est garanti, après la fermeture des locaux professionnels de l'agent immobilier et le départ du personnel, que si ces objets sont enfermés dans un coffre-fort qui est ancré dans un local qui est fermé à clé.

Sont exclus :

- le vol, le détournement, la malversation et l'escroquerie commis :
  - au détriment de l'agent immobilier par ses associés, gérants ou administrateurs,
  - au détriment de l'agent immobilier par son conjoint ou la personne avec laquelle il cohabite habituellement, ou par leurs parents et alliés en ligne directe,
  - par un préposé de l'agent immobilier dont de ce dernier sait qu'il a été condamné pour des actes similaires par le passé (et pour lesquels la condamnation n'a pas encore été effacée de son casier judiciaire);
- vol, détournement de fonds, faute professionnelle, fraude pour lesquels aucune plainte n'a été déposée,
- vol commis lors du transport d'argent en dehors des locaux de l'entreprise.

ARTICLE 4 – NOTION DE 'TIERS'

4.1. Sont considérées comme "tiers" au sens de la garantie visée à l'article 3.1 point A (RC Exploitation), toutes personnes autres que les assurés.
Il est précisé que les préposés des assurés sont considérés comme tiers lorsque pour les dommages subis, ceux-ci ne bénéficient pas d'une indemnisation sur base de la loi sur les accidents du travail.

4.2. Sont considérées comme "tiers" au sens de la garantie visée à l'article 3.1 point B (RC Professionnelle), toute personne autre que :

- L'agent immobilier (personne physique ou morale) ayant occasionné le sinistre.
- Les agents immobiliers, faisant partie de la même société ou association que l'agent immobilier qui a causé le dommage et qui en est responsable.
- La société dont l'agent immobilier qui a causé le dommage est gérant ou administrateur délégué, s'il est personnellement responsable.
- Les associés, les préposés, les collaborateurs ou stagiaires de l'agent immobilier, dont la faute est à l'origine du sinistre ou y a contribué.
- Le conjoint de l'agent immobilier responsable ou la personne cohabitant habituellement avec lui ainsi que ses parents et alliés en ligne directe à condition qu'ils habitent sous le même toit et soient entretenus par lui.

ARTICLE 5 – MONTANTS ASSURES/FRANCHISES

5.1. 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, en ce compris, jusqu'à concurrence des mêmes limites, les dommages imputables à un incendie, au feu, à la fumée, à une explosion, à une atteinte à l'environnement ou aux troubles de voisinage

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. La garantie vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie visée à l'article 3, point 3.2., est plafonnée à :

30 000 EUR par sinistre

Les montants susmentionnés aux points A à C sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui précédant celui du mois précédant la publication au Moniteur belge de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (base 2013 = 100).

D. Frais de sauvetage, intérêts, honoraires et frais

Les frais de sauvetage, les intérêts afférents à l'indemnité due en principal, les frais afférents aux actions civiles ainsi que les honoraires et frais des avocats et des experts sont entièrement pris en charge par l'assureur, pour autant que leur total et le total des indemnités dues en principal par sinistre n'excèdent pas la somme totale assurée.

Au-delà de la somme totale assurée, les frais de sauvetage d'une part et les intérêts, honoraires et frais d'autre part, sont limités à :
- 961.853,90 EUR lorsque la somme totale assurée n'excède pas 4.809.269,48 EUR
- 961.853,90 EUR plus 20 % de la partie de la somme totale assurée comprise entre 4.809.269,48 EUR et 24.046.347,36 EUR
  4.809.269,48 EUR plus 10 % de la partie de la somme totale assurée qui excède 24.046.347,36 EUR avec un maximum de 19.237.077,89 EUR.

Ces montants sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de janvier 2023, soit 220,72 (base 1988 = 100).

Les intérêts et frais précités sont à charge de l'assureur pour autant qu'ils portent exclusivement sur des prestations assurées par le présent contrat. L'assureur n'est par conséquent pas tenu de s'acquitter d'intérêts et frais liés à des prestations non assurées.

Ils n'incombent à l'assureur que dans la proportion de son engagement. La proportion des engagements respectifs de l'assureur et de l'assuré à l'occasion d'un sinistre pouvant donner lieu à application du présent contrat est déterminée par le pourcentage de la part de chacun dans l'évaluation du montant total en jeu.

En ce qui concerne les frais de sauvetage, l'assuré s'engage à informer dès que possible l'assureur des mesures qu'il a prises. Il est précisé, pour autant que de besoin, que restent à charge de l'assuré les frais découlant des mesures tendant à prévenir un sinistre pris en l'absence de danger imminent ou lorsque le danger imminent est écarté.

Si l'urgence et la situation de danger imminent sont dues au fait que l'assuré n'a pas pris en temps utile les mesures de prévention qui lui incombent normalement, les frais ainsi engagés ne sont pas considérés comme des frais de sauvetage à charge de l'assureur.

5.2. Franchises (par sinistre)

Responsabilité civile exploitation
Responsabilité civile professionnelle
Garantie vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers

Pour quelque sinistre que ce soit, la franchise est fixée à 10 % du montant du dommage, avec un minimum de 250 EUR et un maximum de 2 500 EUR.

Les montants précités sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois précédant la publication au Moniteur belge de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (base 2013 = 100).

Remarques

1. L'assureur verse au tiers lésé le montant total de l'indemnité qui lui revient et récupère la franchise auprès de l'agent immobilier.

2. La franchise est calculée sur la base du montant total des indemnités et des intérêts y afférents.

ARTICLE 6 – TERRITORIALITE

La garantie s'applique aux faits survenus dans le monde entier pour les activités assurées exercées :
- à partir d'un siège d'exploitation ou bureau établi en Belgique et qui concernent des biens immobiliers situés dans un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 (Espace Economique Européen) ou en Suisse et/ou ;
- à partir du siège d'exploitation dans un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 (Espace économique européen) ou en Suisse pour les activités d'intermédiation portant sur 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 d'un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 (Espace Economique Européen) ou de la Suisse.

ARTICLE 7 – DUREE DE LA GARANTIE

7.1. Nonobstant les conditions générales de la Responsabilité Civile Exploitation, la couverture s'applique aux demandes introduites pendant la période de validité du contrat et pendant la période durant laquelle l'agent immobilier a la qualité de membre de l'IPI, pour un sinistre survenu pendant cette période.

7.2. La couverture est également acquise pour les demandes en réparation formulées par écrit contre l'assuré ou l'assureur pendant la période de postériorité de 36 mois et qui ont trait :
- aux dommages survenus pendant la période d'assurance, pour autant que le risque ne soit pas couvert par un autre assureur à l'issue de cette période, quelles que soient les modalités, conditions et couvertures établies par ce nouvel assureur
- aux actes et faits susceptibles de donner lieu à des dommages, survenus et notifiés par l'assuré à l'assureur pendant la période d'assurance.

7.3. La couverture s'applique également aux demandes formulées pendant la période de validité du contrat pour des dommages survenus jusqu'à un maximum de 5 ans avant la prise d'effet du contrat, à condition que l'assureur précédent ne soit pas tenu d'accorder une couverture et que l'assuré n'en ait pas eu connaissance au moment de la prise d'effet du contrat.

7.4. En cas de doute, la survenance du dommage est déterminée au moment du fait générateur de responsabilité.

7.5. La garantie reste acquise à l'assuré en cas de cessation définitive d'activité, et en cas de décès, à ses héritiers et ayants droit, pour des faits ou actes survenus avant la cessation de ses activités professionnelles ou avant son décès mais pendant la durée de son affiliation à l'IPI, à condition que la réclamation soit faite dans le délai légal de prescription.

ARTICLE 8 – EXCLUSIONS

Sont exclus de la garantie du présent Titre :

a. Les dommages résultant d'activités qui ne relèvent pas des activités professionnelles assurées définies à l'article 2, et notamment :

- Tous les actes posés en qualité de curateur de faillite, de séquestre, d'exécuteur testamentaire, d'administrateur, de gérant, de fondateur, de liquidateur, d'administrateur provisoire, d'expert judiciaire ou en vertu d'un quelconque autre mandat judiciaire ne concordant pas avec les activités définies à l'article 2.1 (points 1 à 3).
  Par expert judiciaire, il y a lieu d'entendre un agent immobilier désigné par le Tribunal comme expert pour, dans le cadre d'une procédure, entendre les parties, essayer de les réconcilier et, le cas échéant, communiquer ses conclusions et son avis dans un rapport d'expertise destiné au Tribunal.

- Les dommages résultant de demandes d'indemnisation fondées 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:
  • toute forme de conseil relatif à des transactions portant sur des instruments financiers et/ou des valeurs (mobilières) et/ou immobilières, à l'exception des évaluations de biens immobiliers dans le cadre des activités visées à la section 2.1.1.
  • toute forme de services et d'activités d'investissement portant sur des instruments financiers et/ou des valeurs mobilières et/ou immobilières
  • Les activités de gestion financière du patrimoine d'une personne morale, y compris :
    - les conseils et opérations en matière de structure du capital
    - le conseil et les opérations de fusion et d'acquisition
    - la gestion de trésorerie (en particulier, toutes les techniques permettant une meilleure gestion des flux financiers et de la trésorerie).
    - la gestion des financements et/ou des investissements
    - les opérations de trésorerie
  • la gestion du patrimoine d'une personne physique.

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.

Pascal Vermeulen (Signature)
Digitally signed by Pascal Vermeulen (Signature)
Date: 2023.12.01 15:32:58 +01'00'

c. Les dommages résultants :
   - D'un acte délictueux intentionnel; sont toutefois couverts les conséquences civiles d'une violation du secret professionnel;
   - Les dommages causés intentionnellement par un assuré. Toutefois, si l'assuré qui a causé intentionnellement le sinistre n'est ni l'agent immobilier ni aucun de ses associés, gérants, administrateurs, organes ou mandataires sociaux, la garantie reste acquise aux autres assurés. Dans ce cas, l'assureur conserve son droit de recours contre cet assuré responsable;
   - 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 dommages causés par d'autres assurances obligatoires.

   La responsabilité de l'assuré demeure néanmoins couverte pour les dommages occasionnés par :
   - des chariots élévateurs, des engins automoteurs ou autres véhicules automoteurs dont la vitesse maximale ne dépasse pas 30 km/h, à condition que ces véhicules ne soient pas immatriculés et dans la mesure où ils se trouvent dans l'enceinte de l'entreprise ou dans l'enceinte des terrains des clients et à leurs abords immédiats.
   - tout engin électrique non soumis à la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs, ou à une disposition analogue de droit étranger.

g. Les dommages résultant d'atteintes à l'environnement, sans préjudice de la couverture prévue au point 4 de l'article 3.1. point A.

h. Les dommages résultant de la présence d'amiante ou de la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante, dans la mesure où ces dommages sont la conséquence des propriétés nocives de l'amiante.

i. 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.

j. 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'I.T.A.A.) ou un réviseur d'entreprises (membre de l'IRE).

k. Les dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.

l. Les dommages résultants directement ou indirectement de :
- la modification du noyau atomique,
- la radioactivité,
- la production de radiations ionisantes de toute nature,
- la manifestation de propriétés nocives de combustibles – ou substances – nucléaires ou de produits – ou déchets – radioactifs.

ARTICLE 9 – SINISTRES

9.1. Obligations de l'assuré en cas de sinistre

Dans la mesure du possible, la déclaration de sinistre doit préciser la cause, les circonstances et les conséquences probables du sinistre, ainsi que les noms, prénoms et domicile des témoins et des préjudiciés.

L'assuré est tenu de prendre toute mesure raisonnable en vue de prévenir ou de limiter les conséquences du sinistre.

L'assuré transmet à l'assureur tout acte judiciaire ou extrajudiciaire relatif au sinistre dans les huit jours qui suivent sa notification, signification ou remise ou, si ce n'est pas possible, dès que possible.

Toute reconnaissance de responsabilité, transaction, fixation des dommages, promesse d'indemnisation de même que tout paiement fait par l'assuré sans l'accord écrit de l'assureur autorise celui-ci à diminuer ou à se faire rembourser l'indemnité convenue à concurrence du préjudice subi. La simple reconnaissance de la matérialité des faits et la prise en charge des premiers secours pécuniaires ou médicaux par l'assuré ne peuvent entraîner le refus d'intervenir de l'assureur.

9.2. Direction du litige

Au civil, l'assureur est subrogé dans les droits et obligations des assurés.

A partir du moment où la garantie est due et pour autant qu'il y soit fait appel, l'assureur est tenu de prendre fait et cause pour l'assuré, dans les limites de la couverture.

En ce qui concerne les intérêts civils et dans la mesure où les intérêts de l'assureur et ceux de l'assuré coïncident, l'assureur a le droit de contester, en lieu et place de l'assuré, la réclamation de la personne lésée, qu'il peut toutefois indemniser s'il y a lieu.

Les interventions de l'assureur n'impliquent aucune reconnaissance de responsabilité dans le chef de l'assuré et ne peuvent lui causer préjudice.

En cas de procédure devant un tribunal pénal, l'assuré choisit librement et à ses propres frais ses moyens de défense, même si les intérêts civils ne sont pas réglés. L'assureur peut intervenir volontairement, dans les mêmes conditions que si l'affaire était portée devant un tribunal civil.

Dans ce cas, l'assureur se limite à déterminer la responsabilité de l'assuré et l'importance des montants réclamés par la partie lésée.

L'assuré est tenu de comparaître personnellement lorsque la procédure le requiert. Lorsque, par négligence, l'assuré ne comparaît pas ou ne donne pas suite à une mesure d'instruction ordonnée par le tribunal, il est tenu d'indemniser le préjudice subi par l'assureur.

Les indemnités de procédure obtenues à l'issue d'une procédure dans laquelle l'assureur a défendu les intérêts de l'assuré reviennent à l'assureur.

ARTICLE 10 – RECOURS ET ABANDON DE RECOURS

L'assureur renonce expressément à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre les personnes dont les assurés pourraient être rendus civilement responsables, tant contractuellement qu'extra-contractuellement, sauf si et dans la mesure où la responsabilité de ces personnes est effectivement couverte par une assurance ou que les dommages résultent d'un acte délictueux intentionnel, d'un acte intentionnel ou d'une faute lourde de ces personnes, tels que définis à l'article 8c ci-dessus.

TITRE II :
CAUTIONNEMENT

DEFINITIONS

Assuré
Il y a lieu de se référer à l'article 1. (1.1.- 1.2.-1.3.) du Titre I.

La Caution
L'assureur qui délivre le cautionnement, c'est-à-dire AXA Belgium.

Indélicatesse
Tout acte délictueux ou malhonnête qui a pour conséquence un détournement de fonds ou de biens appartenant à un tiers.

Sinistre
Toute demande en réparation introduite par écrit à l'encontre un ou plusieurs assurés ou à l'encontre l'assureur et pour laquelle l'assureur est tenu de se conformer à ses engagements en matière de cautionnement, conformément aux conditions de la présente couverture.

Tiers
Il y a lieu de se référer à l'article 4.2 du Titre I.

Année d'assurance
La période de maximum 12 mois consécutifs qui sépare :

- la date à laquelle l'agent immobilier devient membre IPI et la date de la première échéance principale, ou
- deux échéances principales, ou
- la dernière échéance principale et la date de fin de la police ou de la perte de qualité de membre IPI.

Territorialité
Il y a lieu de se référer à l'article 6 du Titre I.

Terrorisme
Il y a lieu de se référer au Titre I Définitions – Terrorisme.

ARTICLE 11 – OBJET DE LA GARANTIE

Le cautionnement est accordé pour les créances des clients et des tiers à l'égard de l'assuré visé à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3, relatives à des fonds, des effets ou des valeurs confiés à l'assuré dans le cadre de ses activités, telles que définies à l'article 2 du Titre I du présent programme, et dont l'assuré n'est pas le destinataire final.

Le cautionnement couvre également l'indélicatesse des assurés visés à l'article 1, points 1.1., 1.2. et 1.3.

ARTICLE 12 – CONDITIONS D'OCTROI DU CAUTIONNEMENT

12.1. Le cautionnement concerne exclusivement les créances des clients et des tiers vis-à-vis de l'agent immobilier et qui portent sur des fonds, des titres ou des valeurs confiés à l'agent immobilier pour qu'il les remette à des clients ou à d'autres tiers en vertu d'une mission ou d'un mandat confié à l'agent immobilier dans le cadre d'une opération visée à l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;

12.2. Le cautionnement ne peut être accordé que si les trois conditions suivantes sont réunies :

A. la créance est née après la date d'entrée en vigueur de la garantie financière et avant la date de sa cessation;

B. il s'agit d'une créance incontestable et exigible au moment où l'intervention de l'assureur est sollicitée;

C. L'agent immobilier ou la personne morale qui fait usage de l'agrément d'agent immobilier dans le cadre exclusif des activités visées à l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier est insolvable.

Par "insolvable", il y a lieu d'entendre :

- être déclaré en faillite;
- être admis en réorganisation judiciaire (loi du 31.01.2009);
- ne pas avoir donné suite à un commandement de payer après obtention d'un titre judiciaire exécutoire.

12.3. Sont exclus les dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.

ARTICLE 13 – MONTANT DU CAUTIONNEMENT

Le montant de la garantie s'élève, par sinistre et par année d'assurance, à 250 000 EUR par agent immobilier.

Ce montant est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois précédant la publication au Moniteur belge de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (base 2013 = 100).

ARTICLE 14 – ANTERIORITE

Par dérogation à l'article 12.2 point A, il est précisé que la garantie est également acquise pour des créances qui sont nées jusqu'à maximum 5 ans avant la prise d'effet de la garantie financière pour autant que le tiers n'ait pas été en mesure de déclarer le sinistre à l'assureur précédent en raison du fait que la condition exigée par l'article 12.2 point C n'était pas remplie et ce malgré qu'il ait effectivement entrepris des démarches en ce sens.

Cette condition n'est cependant pas d'application pour les créances nées durant la période de 6 mois précédant la date de fin de la police précédente.

TITRE III :
PROTECTION JURIDIQUE

DEFINITIONS

Assuré
Il y a lieu de se référer à l'article 1 du Titre I.

Période d'assurance
La période entre la date d'effet et la date de fin de la police durant laquelle l'agent immobilier bénéficie de la qualité d'adhérent.

Tiers
Il y a lieu de se référer à l'article 4.1 du Titre I.

Territorialité
Il y a lieu de se référer à l'article 6 du Titre I.

Terrorisme
Une action ou une menace d'action organisé clandestinement à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel, soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités, soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

ARTICLE 15 – GARANTIES

Défense pénale
L'assureur couvre les frais de défense pénale de l'assuré poursuivi pour infraction aux lois, arrêtés, décrets et/ou règlements commises dans le cadre des activités décrites et résultant d'omissions, d'imprudences, de négligences ou d'actes involontaires.
Ne sont pas couvertes les violations des lois et règlements belges et étrangers régissant la circulation des véhicules à moteur.

Recours civil
L'assureur couvre également les frais pour exercer un recours, à l'amiable ou dans le cadre d'une procédure judiciaire, contre un tiers dont la responsabilité civile extracontractuelle pourrait être engagée dans le cadre des activités assurées (article 2).

Insolvabilité des tiers
Si, par suite de l'application de la garantie « Recours civil », un assuré subit un dommage corporel du fait d'un tiers responsable dûment identifié et déclaré insolvable, l'assureur paiera le dommage à l'assuré. Si l'assuré conteste l'étendue ou l'estimation du dommage, l'intervention de l'assureur ne sera due qu'à concurrence du montant fixé par une décision judiciaire définitive accordant à l'assuré l'indemnité résultant de cette réclamation.

Si plusieurs assurés ont droit à l'intervention et si le préjudice total dépasse le montant maximum par sinistre prévu à l'article 17, l'indemnité est payée en priorité à l'agent immobilier, à ses ayants droit et ensuite proportionnellement aux autres assurés.

En cas de terrorisme, d'acte intentionnel d'un tiers, de vol, de tentative de vol, de vandalisme, de violence, d'atteinte à la fidélité publique et de dommage moral, la couverture n'est pas accordée. Toutefois, l'assureur aidera l'assuré à introduire une demande auprès du Fonds d'aide financière aux victimes d'actes intentionnels de violence.

ARTICLE 16 – DUREE DE LA GARANTIE

La garantie couvre les sinistres pour lesquels une intervention est demandée pendant la période d'assurance pour des sinistres survenus pendant la période d'assurance.

Le sinistre est réputé s'être produit au moment où l'assuré a commencé ou est réputé avoir commencé à enfreindre une obligation ou prescription légale (pour ce qui concerne la défense pénale) ou au moment où les dommages se sont produits (pour ce qui concerne la défense civile).

Les règles concernant l'antériorité telles que prévues à l'article 7.3.2. s'appliquent également au présent Titre.

ARTICLE 17 – ETENDUE DE LA COUVERTURE

L'assureur s'engage, après épuisement de toutes les possibilités de règlement amiable, à prendre en charge un montant de **20 000 EUR maximum** par sinistre (pour 'Insolvabilité des tiers', la garantie est sous-limitée à un montant maximum de 7 500 EUR par sinistre), à condition que ces frais aient été engagés avec son accord écrit :

1. les honoraires et frais d'avocat, d'huissier de justice, d'experts et/ou d'arbitres dont l'intervention est requise pour l'application des garanties du présent Titre;
2. les frais de procédure, y compris les indemnités de procédure.

ARTICLE 18 – EXCLUSIONS

18.1. La garantie ne sera pas accordée :

1. En cas de dommages causés par le risque de circulation, quel que soit le moyen de locomotion (terrestre, aérien, maritime ou fluvial). La responsabilité de l'assuré demeure néanmoins couverte, dans le cadre de la couverture RC Exploitation, pour les dommages occasionnés par des trucks, des engins automoteurs ou autres véhicules automoteurs dont la vitesse maximale ne dépasse pas 30 km/h, à condition que ces véhicules ne soient pas immatriculés et dans la mesure où ils se trouvent dans l'enceinte de l'entreprise ou dans l'enceinte des terrains des clients et à leurs abords immédiats.

2. En cas de dommages, subis par les préposés, qui peuvent donner lieu à une demande d'indemnisation dans le cadre de la loi sur les accidents du travail ou en cas de dommages lors d'un accident sur le chemin du travail.

3. En cas de dommages matériels à des biens personnels tels que lunettes, vêtements ou véhicule.

4. En cas de dommages subis par les personnes occasionnellement mises à la disposition des assurés.

5. En ce qui concerne la couverture "recours civil", pour les sinistres relevant de la responsabilité civile professionnelle.

6. En cas de litiges relatifs à la présente assurance Protection juridique.

7. Pour les dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou d'engins nucléaires, de tous les actes de violence à motivation collective, accompagnés ou non d'une rébellion contre l'autorité.

18.2. La compagnie peut refuser d'exercer le recours s'il résulte des renseignements recueillis que le tiers, dont la responsabilité est mise en cause, est insolvable.

ARTICLE 19 – REGLEMENT ENTRE L'ASSURE ET L'ASSUREUR EN CAS DE SINISTRE

19.1. Lorsqu'il est nécessaire de recourir à une procédure judiciaire ou administrative, l'assuré dispose du libre choix de l'avocat ou de toute autre personne présentant les qualifications requises par les normes légales de procédure pour le défendre, le représenter ou servir ses intérêts. Les dispositions relatives au libre choix de l'avocat sont fixées au titre 2, article 7 des conditions générales ci-jointes.

Si l'assuré change d'avocat, l'assureur ne prend en charge que les honoraires et frais qu'aurait entraîné l'intervention d'un seul avocat. Lorsque l'assuré use de sa faculté de choisir lui-même son avocat, il s'engage, si l'assureur lui en fait la demande, à solliciter du Conseil de l'Ordre des avocats du barreau concerné qu'il fixe le montant des honoraires de son avocat.

19.2. L'assuré bénéficie également du libre choix de l'expert ou du contre-expert. Les dispositions relatives au libre choix de l'expert sont fixées au titre 2, article 7 des conditions générales ci-jointes.

19.3. L'assureur peut refuser de prendre en charge les frais résultants d'actions judiciaires ou de l'usage de moyens de droit :

- si le point de vue de l'assuré apparaît à l'assureur déraisonnable ou dénué de chances suffisantes de réussite ;
- si l'assuré a refusé une proposition raisonnable d'accord amiable émanant de la partie adverse.

Si les points de vue de l'assuré et de l'assureur divergent concernant l'un de ces points, l'assuré peut consulter l'avocat qui s'occupe de l'affaire ou, à défaut, un avocat de son choix.

Si ce dernier confirme le point de vue de l'assureur, l'assuré supporte la moitié des frais de consultation.

Si l'assuré poursuit néanmoins la procédure, l'assureur remboursera les frais de la consultation restés à la charge de l'assuré ainsi que les frais de procédure, si l'assuré a obtenu un meilleur résultat que celui qu'il aurait obtenu s'il avait accepté le point de vue de l'assureur.

Si cet avocat confirme le point de vue de l'assuré, l'assureur accorde sa garantie, y compris les honoraires et frais de la consultation.

19.4. L'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré à l'égard des tiers en ce qui concerne le remboursement des frais qu'il a avancés.

TITRE IV :
CONDITIONS COMMUNES AUX TITRES I, II ET III

ARTICLE 20 – MONTANT DE LA PRIME

Le souscripteur s'engage à payer la prime annuelle telle que reprise dans l'addendum au présent contrat.

ARTICLE 21 – COMMISSION MIXTE

21.1. La commission mixte est composée de huit membres, désignés respectivement par :
- Le Bureau de l'IPI ou ses représentants ayant droit de vote : 4 membres
- L'assureur : 2 membres
- Le courtier : 2 membres

Le nombre de membres peut être adapté en fonction des nécessités et des points à l'agenda.

21.2. Elle se réunit :
- ordinairement, une fois par an, selon un calendrier à fixer par les membres
- extraordinairement, à la demande de l'IPI, de l'assureur ou du courtier, chaque fois que le besoin s'en fait sentir.

21.3. Les convocations sont adressées aux membres de la Commission mixte par les courtiers; elles contiennent l'ordre du jour.

21.4. Chaque réunion fait l'objet d'un procès-verbal, qui est diffusé parmi tous les membres.

21.5. La Commission a pour mission : :

a. d'émettre un avis consultatif sur :
- les cas complexes de responsabilité ;
- d'une manière générale, toute question utile à la gestion des sinistres ;

Dans le cadre de sa mission consultative et en vue de mettre au point des plans d'action possibles pour le secteur, la commission mixte peut, tout en tenant compte de la loi sur la vie privée et des limites qu'elle impose, discuter des sinistres pour lesquels il y a eu intervention et des sinistres pour lesquels l'assureur n'a pas pu intervenir. En outre, l'assureur établit chaque année à destination des membres de la commission la liste des demandes en réparation et des sinistres relevant de la garantie cautionnement;

b. de faire rapport à l'IPI sur tout élément utile pouvant concerner ses activités;

c. de définir la politique de prévention.

21.6. Tous les sinistres, sans la moindre exception, portés devant la Commission, sont traités de façon strictement confidentielle, sur la base de fiches anonymes.

TITRE V :
CONDITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES

ARTICLE 22 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR

A la souscription du programme, le souscripteur a l'obligation de déclarer exactement toutes les circonstances connues qu'il doit raisonnablement considérer comme pouvant influencer l'appréciation du risque par l'assureur.

L'assureur déclare connaître suffisamment le risque au moment de la réalisation du programme et dispense le souscripteur de la police de fournir de plus amples informations à son sujet.

En cas d'omission ou d'inexactitude, intentionnelle ou non, dans ces déclarations, les droits et obligations des assurés et de l'assureur sont régis conformément aux dispositions des articles 59 et 60 de la loi relative aux assurances du 4 avril 2014.

ARTICLE 23 – MODIFICATION DU RISQUE

En cas de diminution ou d'aggravation du risque, les droits et obligations des assurés et de l'assureur sont régis conformément aux dispositions des articles 80 et 81 de la loi relative aux assurances du 4 avril 2014.

ARTICLE 24 – PRISE D'EFFET - ECHEANCE - DUREE DU PROGRAMME

Le programme existe dès la signature de la police par l'assureur et le souscripteur de la police.
L'échéance du présent programme est fixée au 31 décembre, 24h de chaque année. Ce programme est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le 31 décembre 2023, 24h.

Il sera ensuite reconduit pour des périodes successives de trois ans, sauf résiliation par l'assureur ou le souscripteur de la police, par lettre recommandée déposée à la poste six mois au moins avant l'expiration de la période d'assurance en cours.

ARTICLE 25 – NON-PAIEMENT

25.1. Le non-paiement de la prime à l'échéance entraîne la suspension de la couverture ou la résiliation du contrat par l'assureur, après mise en demeure soit par exploit d'huissier, soit par une lettre recommandée à la poste. La mise en demeure consiste en une injonction de payer la prime dans un délai de quinze jours à compter du lendemain de la signification ou du dépôt de la lettre recommandée à la poste.

25.2. La suspension de la garantie est effective à l'expiration du délai de quinze jours stipulés au point 25.1.

25.3. Si la garantie a été suspendue, le versement des primes échues, augmentées le cas échéant des intérêts et des frais de recouvrement judiciaire, met fin à la suspension.

25.4. Lorsque l'assureur a suspendu son obligation de couverture, il peut résilier la police s'il s'est réservé cette possibilité dans la mise en demeure. Dans ce cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter du premier jour de la suspension.

25.5. La suspension de la couverture ne prive pas l'assureur du droit d'exiger les primes à échoir ultérieurement, à condition que le souscripteur soit mis en demeure conformément au point 25.1.

ARTICLE 26 – REMBOURSEMENT DE PRIMES PAR L'ASSUREUR

Si le programme d'assurance est résilié, pour quelque raison que ce soit, les primes payées pour la période d'assurance ultérieure à la prise d'effet de la résiliation sont remboursées dans les quinze jours suivant la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 27 – CONCOURS D'ASSURANCE

En cas de concours d'assurance, la charge du sinistre sera répartie conformément à l'article 99 de la Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

ARTICLE 28 – ARBITRAGE

Toute contestation relative à l'exécution et à l'interprétation du présent programme d'assurance peut être tranchée conformément aux dispositions de la loi du 24 juin 2013 sur l'arbitrage.

Le collège arbitral est composé de trois arbitres, dont le premier est désigné par le Président de l'IPI, le deuxième est désigné par l'assureur et le troisième, par les deux premiers.

A défaut d'accord concernant le choix du troisième arbitre, celui-ci est désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de première instance de l'arrondissement judiciaire dont fait partie l'IPI.

La partie qui succombe supporte les honoraires et les frais d'arbitrage qui lui sont propres ainsi que les honoraires et les frais du troisième arbitre, de même que ses frais de nomination.

ARTICLE 29 – GESTION / NOTIFICATIONS

Pendant toute la durée du programme d'assurance, le souscripteur et l'assureur confient irrévocablement la gestion du programme et l'encaissement des primes auprès de l'IPI aux courtiers Van Dessel Insurance Brokers NV et Concordia SA.

Ils lui confient de même l'organisation et l'animation de la Commission mixte.

Les communications et notifications destinées à l'assureur sont considérées comme valablement faites si elles sont adressées aux courtiers.

Les communications et notifications destinées au souscripteur de la police et aux agents immobiliers sont faites par l'assureur à leur dernière adresse connue de lui.

L'assureur déclare que les conditions de la police sont au moins conformes aux conditions d'assurance et de cautionnement prévues par l'AR du 29/09/2022 relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Fait à Bruxelles,

Le souscripteur

Nicolas Watillon
Président

Sandrine Galet
Vice-présidente

Olivier Morobé
Ondervoorzitter

Frederiek Thiers
Penningmeester
07 -12- 2023

L'assureur

Les courtiers d'assurance