

■ Conditions générales

Pack Bailleur

■ Conditions générales

Table des matières

Préambule		4
Garanties assurées		5
1. Protection juridique Bailleur		5
1.1. Prestations assurées		5
1.1.1. Volet Aide juridique		5
1.1.2. Volet Protection juridique		5
1.2. Dispositions propres au volet Aide juridique		6
1.2.1. Limite d'intervention*		6
1.2.2. Seuil d'intervention* et provision*		6
1.2.3. Délai d'attente*		6
1.3. Dispositions propres au volet Protection juridique		7
1.3.1. Limite d'intervention*		7
1.3.2. Seuil d'intervention* et provision*		7
1.3.3. Délai d'attente*		7
1.4. Exclusions spécifiques à la garantie « Protection juridique Bailleur »		8
2. Assurance Loyers impayés		9
2.1. Objet de la garantie		9
2.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Loyers impayés »		9
2.3. Règlement de sinistre*		9
2.3.1. Limite d'intervention*		9
2.3.2. Seuil d'intervention*		9
2.3.3. Délai d'attente*		9
2.3.4. Indemnisation		9
3. Assurance Dégâts locatifs		11
3.1. Objet de la garantie		11
3.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Dégâts locatifs »		11
3.3. Règlement de sinistre*		11
3.3.1. Limite d'intervention*		11
3.3.2. Seuil d'intervention*		11
3.3.3. Délai d'attente*		11
3.3.4. Evaluation des dégâts locatifs		12
3.3.5. Indemnisation		12
4. Forfait relocation		13
4.1. Objet de la garantie		13
4.2. Quels sont les événements assurés ?		13
4.3. Règlement de sinistre*		13
4.3.1. Indemnisation		13
4.3.2. Délai d'attente*		13
4.3.3. Délai de paiement		13
5. Property Assist		14
5.1. Définition		14
5.2. Objet du service		14
5.3. Prestations assurées		14
5.4. Prise d'effet de la garantie		14

■ Conditions générales

Dispositions administratives	1. Les obligations du preneur d'assurance lors de la souscription du contrat	15
	2. Les obligations du preneur d'assurance en cours du contrat	15
	2.1. Aggravation de risque	15
	2.2. Diminution du risque	16
	3. Obligations de l'assuré en cas de sinistre*	16
	3.1. Obligation de prévention	16
	3.2. La déclaration	16
	3.3. La transmission d'information	16
	3.4. Sanctions	17
	3.5. Indemnités de procédure et frais	17
	4. A partir de quel moment l'assureur couvre-t-il le risque?	17
	5. Quelle est la durée du contrat?	17
	6. Quand le preneur d'assurance doit-il payer la prime?	17
	7. Comment mettre fin au contrat ?	18
	8. Résiliation après sinistre*	18
	9. Que se passe-t-il en cas de modification du tarif?	18
	10. Que se passe-t-il en cas de décès du preneur d'assurance ?	19
	11. Domicile	19
	12. Droit de subrogation	19
Lexique		20

■ Conditions générales

Préambule

Le but du Pack Bailleur est d'offrir à l'assuré une aide juridique en cas de litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail* et une couverture contre les risques de perte financière définis en conditions générales auxquels l'assuré peut être confronté dans le cadre de ce même contrat de bail*. Le Pack Bailleur n'est pas une extension des garanties existantes de l'assurance incendie Top Habitation ; seules les présentes conditions générales sont d'application dans le cadre du Pack Bailleur.

« Vous / l'assuré » désigne :

le preneur d'assurance, c'est-à-dire la personne qui a souscrit le contrat, il doit s'agir du propriétaire et bailleur* du bien immobilier loué*.

« Nous / l'assureur » désigne :

AG Insurance sa, entreprise inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro 0404.494.849 établie à B-1000 Bruxelles, Bd. E. Jacqmain 53 agréée sous le numéro 0079.

La gestion des dossiers relatifs aux garanties assurées dans le Pack Bailleur, à l'exception du service « Property Assist », est confiée à notre service spécialisé et distinct appelé "Providis".

« Le contrat » désigne :

le contrat d'assurance visé dans les présentes conditions générales, désigné sous le nom commercial de « Pack Bailleur ».

Votre contrat se compose de deux parties :

- les conditions générales décrivent nos engagements réciproques et le contenu des garanties et des exclusions, et
- les conditions particulières mentionnent les données qui vous sont personnelles et la garantie que vous avez souscrite. Elles complètent les conditions générales et les annulent dans la mesure où elles leur seraient contraires.

Comment consulter votre contrat?

La table des matières vous donne une vue d'ensemble des conditions générales de votre contrat.

Le lexique précise la portée exacte des mots marqués d'un astérisque (*).

Que faire si vous êtes victime d'un sinistre* ?

Pour vérifier qu'il s'agit d'un sinistre* assuré, consultez les conditions particulières de votre contrat et la garantie concernée dans les conditions générales. Les mesures à prendre sont détaillées dans le point « obligations de l'assuré en cas de sinistre* » des présentes conditions générales.

Où pouvez-vous vous renseigner ?

Si vous avez des questions ou des problèmes relatifs à ces conditions générales ou à un sinistre*, vous pouvez toujours vous adresser à votre intermédiaire d'assurances ou à nos services.

N'hésitez pas à les consulter, ils mettront tout en oeuvre pour vous servir au mieux.

Sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez adresser votre plainte par écrit :

AG Insurance sa
Service de l'Ombudsman
Boulevard Emile Jacqmain 53
1000 Bruxelles
E-mail : ombudsman@aginsurance.be

Si la solution proposée par la compagnie ne vous donne pas satisfaction, sans préjudice de votre droit d'exercer un recours en justice, vous pouvez soumettre le litige à :

Ombudsman des Assurances
Square de Meeûs 35
1000 Bruxelles
E-mail : info@ombudsman.as

Législation applicable

La loi belge s'applique au présent contrat qui est notamment régi par la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre qui spécifie, entre autres, que le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans (articles 34 et 35).

■ Conditions générales

Garanties assurées

1. Protection juridique Bailleur

1.1. Prestations assurées

1.1.1. Volet Aide juridique

En cas de litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail* du bien immobilier loué*, nous informons l'assuré sur ses droits et obligations et lui fournissons les renseignements juridiques utiles pour la sauvegarde de ses intérêts dans le cadre de ce litige.

1.1.2. Volet Protection juridique

a) Objet de la garantie

Nous prenons en charge la défense des intérêts de l'assuré, dans une procédure amiable ou judiciaire, en cas de litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail* du bien immobilier loué* et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et dans les conditions particulières applicables à la présente garantie.

En cas de procédure en conciliation ou de procédure judiciaire, seuls les litiges tombant sous la compétence d'autorités judiciaires belges et pour lesquels le droit civil belge est d'application peuvent donner lieu à une intervention de la garantie « Protection juridique Bailleur ».

b) Procédure amiable

La recherche d'une solution à l'amiable sera toujours privilégiée.

Nous nous engageons à faire valoir les droits de l'assuré à l'amiable et, si nécessaire, par une procédure en conciliation en lui fournissant des services appropriés et en prenant en charge les frais qui en résultent.

Nous conseillons et aidons l'assuré en vue de réunir tous les éléments de preuve nécessaires à la constitution d'un dossier afin d'obtenir auprès de la partie adverse une solution négociée au mieux des intérêts de l'assuré.

En cas de procédure en conciliation, l'assuré a le choix de s'y présenter personnellement sans l'assistance d'un avocat ou avec l'assistance d'un avocat désigné par l'assureur.

Nous n'acceptons aucune proposition sans l'accord de l'assuré.

c) Procédure judiciaire

1) Étendue de la garantie

En l'absence d'une solution à l'amiable, nous prenons en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts civils de l'assuré en cas de procédure judiciaire introduite par l'assuré contre le locataire* dans le cadre d'un litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail*.

Nous prenons également en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts civils de l'assuré en cas de procédure judiciaire introduite par le locataire* contre l'assuré dans le cadre d'un litige relatif aux droits et obligations inhérents au contrat de bail*.

2) Prise en charge des coûts

Dans la mesure de la limite d'intervention*, nous prenons en charge le paiement des frais et honoraires engagés avec notre accord préalable relatifs :

- aux expertises et enquêtes ;
- à l'intervention d'un avocat ;
- à l'intervention d'un huissier ;
- à une procédure en justice (en ce compris l'indemnité de procédure que l'assuré pourrait être condamné à payer) ;
- à l'expulsion d'un locataire* sur décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée.

Restent à charge de l'assuré:

- les frais et honoraires engagés par l'assuré avant qu'il n'ait demandé notre intervention sauf urgence justifiée ;
- les amendes, les décimes additionnels et les transactions avec le Ministère Public ;
- les montants que l'assuré serait condamné à payer en montant principal et accessoire ou toute autre dépense résultant de la décision définitive ayant acquis force de chose jugée rendue par l'autorité judiciaire compétente.

■ Conditions générales

3) Comment protégeons-nous les intérêts de l'assuré ?

- Libre choix de l'avocat

Lorsqu'il faut recourir à une procédure judiciaire ou chaque fois que surgit un conflit d'intérêts entre l'assuré et l'assureur, l'assuré a la liberté de choisir un avocat ou toute autre personne ayant les qualifications requises par la loi applicable à la procédure pour défendre, représenter ou servir ses intérêts.

Nous prenons en charge les frais et honoraires qui découlent de l'intervention d'un seul avocat ou expert à moins que l'assuré n'ait été obligé de prendre un autre avocat ou expert pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Lorsque la désignation d'un expert ou d'un contre-expert se justifie, l'assuré pourra le choisir librement.

Toutefois, l'assuré supportera lui-même les frais et honoraires supplémentaires qui résulteraient du choix d'un expert exerçant à l'étranger.

- Clause d'objectivité

En cas de divergence d'opinion entre l'assuré et l'assureur quant à l'attitude à adopter pour régler le sinistre*, l'assuré pourra, sans préjudice de la possibilité d'engager une procédure judiciaire, demander une consultation écrite à l'avocat qui s'occupe de l'affaire ou à un avocat de son choix, conformément aux dispositions du point 3.1.

Ce droit sera rappelé dans la notification que nous adresserons à l'assuré pour confirmer notre position ou marquer notre refus de suivre le point de vue de l'assuré.

Si cet avocat confirme la thèse de l'assuré, nous prendrons en charge, quelle que soit l'issue de la procédure, les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation.

Si cet avocat confirme notre thèse, nous cesserons notre intervention après avoir remboursé la moitié des frais et honoraires de la consultation. Si, dans cette hypothèse, l'assuré entame à ses frais la procédure et obtient un meilleur résultat que ce qu'il aurait obtenu en acceptant notre point de vue et celui de l'avocat, alors dans ce cas, nous prendrons en charge les frais et honoraires, y compris ceux de la consultation

- Direction du procès

L'assuré, assisté par l'avocat saisi, assure la direction du procès en concertation avec nous. Nous devons être tenus informés au préalable des mesures envisagées et être avisés régulièrement de l'état de la procédure. L'assuré s'engage à faire diligence pour nous permettre ainsi qu'à l'avocat saisi, d'instruire le dossier en temps utile ainsi que d'assurer le bon avancement de la procédure.

En cas de transaction, l'assuré s'engage à nous soumettre, la teneur du projet de protocole afin que nous puissions donner notre accord exprès sur le mode de répartition des frais et honoraires.

1.2. Dispositions propres au volet Aide juridique

Sauf dispositions contraires stipulées dans les présentes conditions générales ou en conditions particulières :

1.2.1. Limite d'intervention*

Il n'y a pas de limite d'intervention* appliquée.

1.2.2. Seuil d'intervention* et provision*

Il n'y a ni seuil d'intervention*, ni provision* appliqués.

1.2.3. Délai d'attente*

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué.

■ Conditions générales

1.3. Dispositions propres au volet

Protection juridique

Sauf dispositions contraires stipulées dans les présentes conditions générales ou en conditions particulières :

1.3.1. Limite d'intervention*

La limite d'intervention* par litige est fixée à un montant équivalent à 12 mois de loyer*. Toute série de litiges présentant des rapports de connexité est réputé constituer un seul et même litige.

1.3.2. Seuil d'intervention* et provision*

a) Dans le cadre de la procédure amiable

Il n'y a ni seuil d'intervention*, ni provision* appliqués.

b) Dans le cadre de la procédure judiciaire

Pour tous litiges relatifs à des loyers* impayés :

- Un seuil d'intervention* est toujours appliqué, lequel correspond au montant de la garantie locative*.

Lorsque l'enjeu du litige* est inférieur au montant de cette garantie locative*, nous n'intervenons pas.

- Il n'y a pas de provision* appliquée.

Pour tous litiges relatifs à des dégâts locatifs :

- Il n'y a pas de seuil d'intervention* appliqué ;

- Une provision de 350,00 EUR est appliquée par litige, uniquement lorsque l'enjeu du litige* est inférieur au montant de la garantie locative*.

Pour tous litiges autres que ceux relatifs à des loyers* impayés et/ou à des dégâts locatifs :

- Il n'y a pas de seuil d'intervention* appliqué ;

- Une provision de 350,00 EUR est appliquée quel que soit l'enjeu du litige*.

Les seuils d'intervention* et provision* ne sont jamais d'application en cas de litige faisant l'objet d'une procédure judiciaire introduite par le locataire* contre l'assuré.

La provision* est totalement ou partiellement remboursée à l'assuré à concurrence de l'indemnité de procédure qui lui a été accordée par décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée.

Le montant de l'indemnité de procédure revient à l'assureur, sous déduction de la provision* éventuelle versée par l'assuré.

1.3.3. Délai d'attente*

a) Dans le cadre de la procédure amiable

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué.

b) Dans le cadre de la procédure judiciaire

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Bailleur.

Pour tout contrat de bail* conclu postérieurement à la prise d'effet du Pack Bailleur, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de ce contrat de bail*.

En cas de reprise d'un contrat de bail* en cours par un nouveau locataire, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de la reprise de ce contrat de bail*.

Seuls les litiges survenant en cours de contrat de bail* et après l'expiration du/des délais d'attente* peuvent donner lieu à l'introduction d'une procédure judiciaire visée dans la présente garantie.

Pour déterminer la date de survenance du litige, il convient de se référer à la date des faits donnant lieu au litige.

■ Conditions générales

1.4. Exclusions spécifiques à la garantie « Protection juridique Bailleur »

L'assuré ne peut pas bénéficier de la garantie « Protection juridique Bailleur » pour :

- les litiges relatifs à des poursuites pénales, administratives, fiscales ou traitant du droit civil des personnes ;
- les litiges mettant en cause des sociétés de crédit, le voisinage, les administrations et autorités publiques, les sociétés immobilières, les syndicats (professionnels ou non);
- les litiges se rattachant directement ou indirectement à l'un des événements et/ou sinistres suivants :
 - la guerre ou des faits de même nature et la guerre civile ;
 - la réquisition sous toutes ses formes, l'occupation totale ou partielle du bien immobilier loué* ou des environs immé-

diats du bien immobilier loué* par une force militaire ou de police ou par des combattants réguliers ou irréguliers, la mise en quarantaine pour raisons sanitaires, entre autres, du bien immobilier loué* ou des environs immédiats du bien immobilier loué* ;

- les dommages au bien immobilier loué* ou son contenu qui sont assurables par une assurance incendie.

Si le litige à l'origine de la demande d'intervention est visé dans les exclusions reprises ci-dessus, l'assuré ne peut prétendre à l'intervention de l'assureur, ni via la garantie « Protection juridique Bailleur », ni via les garanties « Assurance Loyers impayés » et/ou « Assurance Dégâts locatifs ».

■ Conditions générales

2. Assurance Loyers impayés

2.1. Objet de la garantie

Nous prenons en charge le montant des loyers* impayés par le locataire* et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et conditions particulières applicables à la présente garantie.

La garantie « Assurance Loyers impayés » n'est acquise que si l'assureur a ouvert pour le même litige la garantie « Protection juridique Bailleur » et qu'une procédure judiciaire est introduite.

2.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Loyers impayés »

En plus des exclusions spécifiques à la garantie « Protection Juridique Bailleur », l'assuré ne peut pas faire appel à la garantie « Assurance Loyers impayés » :

- si le non-paiement des loyers* fait suite à une action concertée de plusieurs locataires et/ou occupants du même immeuble dans lequel le bien immobilier loué* se situe;

- si l'assuré ne respecte pas ses obligations légales et/ou contractuelles à l'égard du locataire* ;
- si seules les charges (communes et/ou privatives) ne sont pas payées à l'assuré ;
- si la garantie « Assurance Loyers impayés » est déjà intervenue pour défaut de paiement du même locataire* au cours d'une période de 36 mois précédant la nouvelle demande d'intervention visée par la présente garantie.

2.3. Règlement de sinistre*

2.3.1. Limite d'intervention*

L'intervention totale est limitée à une somme maximale équivalente à 12 fois le montant du loyer*.

l'expiration du/des délai(s) d'attente* peuvent donner lieu à l'intervention de la présente garantie.

2.3.2. Seuil d'intervention*

Pour tous litiges relatifs à la garantie « Assurance Loyers impayés », nous n'intervenons pas si l'enjeu du litige* est inférieur au montant de la garantie locative*.

2.3.4. Indemnisation

a) Paiement d'une avance

Sans devoir attendre la décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée, l'assuré a droit à une partie de l'indemnité contractuelle éventuelle à titre d'avance.

L'avance correspond au montant des loyers* impayés en cours de contrat de bail* et après l'expiration du/des délai(s) d'attente à concurrence d'un montant maximum équivalent à la garantie locative*.

L'assureur versera cette avance à l'assuré si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

2.3.3. Délai d'attente*

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Bailleur.

Pour tout contrat de bail* conclu postérieurement à la prise d'effet du Pack Bailleur, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de ce contrat de bail*.

En cas de reprise d'un contrat de bail* en cours par un nouveau locataire, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de la reprise de ce contrat de bail*.

Seuls les loyers totalement ou partiellement impayés en cours de contrat de bail* et après

- l'assuré a fourni à l'assureur les documents et renseignements demandés. En particulier, l'assuré fournit le décompte des loyers* impayés en faisant apparaître les éventuelles sommes qui lui ont été versées par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier, et
- une procédure judiciaire est introduite pour le litige concerné.

■ Conditions générales

b) Calcul et délai de paiement de l'indemnité contractuelle

1. L'indemnité contractuelle revenant à l'assuré en vertu de la présente garantie « Assurance Loyers impayés » est calculée conformément à la décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie, à concurrence de la limite d'intervention* et sous déduction :

- du montant des loyers* impayés durant le délai d'attente* éventuels, et
- des éventuelles sommes relatives à l'arriéré de loyers* assuré dans la présente garantie « Assurance Loyers impayés » versées à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier.

Si le montant de l'avance ayant été versé à l'assuré est inférieur ou égal au montant de l'indemnité contractuelle tel que calculé ci-dessus, l'intervention de l'assureur équivaut à la différence entre ces deux montants.

2. Le paiement de l'indemnité contractuelle se fait à défaut d'exécution de la décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée par le locataire condamné et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 30 jours à dater de la signification de la décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie.

c) Droit de recours de l'assureur

Conformément au principe indemnitaire, l'indemnité contractuelle due par l'assureur se limite au préjudice subi par l'assuré. L'indemnité contractuelle ne peut être la source d'un enrichissement de l'assuré au regard de sa situation hors sinistre*. Ceci implique notamment que:

1. si le montant de l'avance ayant été versé à l'assuré est supérieur au montant de l'indemnité contractuelle calculé en vertu des présentes conditions générales versé à l'assuré, l'assuré est tenu de rembourser à l'assureur dans le mois le montant de l'avance à concurrence de ce qui excède le montant de cette indemnité contractuelle.

Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer le montant en question ;

2. si le locataire* ou toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier paye à l'assuré des sommes comprises dans l'indemnité contractuelle calculée en vertu des présentes conditions générales versée à l'assuré par l'assureur, ces sommes sont restituées à l'assureur dans le mois de leur encaissement.

Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer les sommes en question ;

3. si la garantie locative* est libérée au profit de l'assuré, en application d'une décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée rendue en ce sens, pour compenser totalement ou partiellement les loyers* impayés, l'assuré doit restituer à l'assureur le montant de la garantie locative* alloué à la compensation du préjudice subi par le non-paiement des loyers* compris dans l'indemnité contractuelle versée à l'assuré.

Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer le montant en question.

■ Conditions générales

3. Assurance Dégâts locatifs

3.1. Objet de la garantie

Nous intervenons, en cas de refus de paiement par le locataire*, dans les frais de remise en état du bien immobilier loué* ayant subi des dégâts locatifs et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et conditions particulières applicables à la présente garantie.

Les dégâts matériels pouvant donner lieu à l'intervention de la présente garantie doivent être constatés dans le bien immobilier loué* après comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie. Ces dégâts

matériels doivent, au surplus, être imputables au locataire*.

L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie doivent être datés et dressés contradictoirement; à défaut, l'assuré ne peut faire appel à la présente garantie « Assurance Dégâts locatifs ».

La garantie « Assurance Dégâts locatifs » n'est acquise que si l'assureur a ouvert pour le même litige la garantie « Protection juridique Bailleur » et qu'une procédure judiciaire est introduite.

3.2. Exclusions spécifiques à la garantie « Assurance Dégâts locatifs »

En plus des exclusions spécifiques à la garantie « Protection juridique Bailleur », l'assuré ne peut pas bénéficier de la garantie « Assurance Dégâts locatifs » pour :

- les dommages dont l'assuré avait connaissance avant la souscription du Pack Bailleur;
- les dommages résultant de l'usage normal,

de la vétusté ou de la force majeure ;

- les dommages causés par des transformations au bien immobilier loué* autorisées par l'assuré ;
- les dommages commis par le locataire* dans les parties communes ;
- les dommages aux biens meubles, y compris lorsqu'il font partie de l'objet du contrat de bail*.

3.3. Règlement de sinistre*

3.3.1. Limite d'intervention*

L'intervention totale est limitée à une somme maximale équivalente à 12 fois le montant du loyer*.

3.3.2. Seuil d'intervention*

Pour tous litiges relatifs à la garantie « Assurance Dégâts locatifs », nous n'intervenons pas si l'enjeu du litige* est inférieur au montant de la garantie locative*.

3.3.3. Délai d'attente*

Le délai d'attente* est de 4 mois à dater de la prise d'effet du Pack Bailleur.

Pour tout contrat de bail* conclu postérieurement à la prise d'effet du Pack Bailleur,

un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de ce contrat de bail*.

En cas de reprise d'un contrat de bail* en cours par un nouveau locataire, un nouveau délai d'attente* de 4 mois sera appliqué. La date de départ de ce nouveau délai d'attente* est la date de prise d'effet de la reprise de ce contrat de bail*.

Seuls les dégâts locatifs causés par le locataire* après la conclusion du contrat de bail* et après l'expiration du/des délai(s) d'attente* peuvent donner lieu à l'intervention de la présente garantie.

■ Conditions générales

3.3.4. Evaluation des dégâts locatifs

Dès réception des documents et renseignements demandés, l'assureur procède à une première estimation des dégâts locatifs sur base notamment des factures et/ou devis reprenant le détail des travaux à effectuer en vue de la réparation des dégâts locatifs constatés. Les factures et/ou devis de travaux de réparation doivent être établis par un/ des entrepreneur(s) enregistré(s).

3.3.5. Indemnisation

a) Paiement d'une avance

Sans devoir attendre la décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée, l'assuré a droit à une partie de l'indemnité contractuelle éventuelle à titre d'avance.

L'avance correspond au montant de l'estimation des frais de remise en état du bien immobilier loué* au-delà de la garantie locative* avec un maximum équivalent à la garantie locative*.

L'assureur versera cette avance à l'assuré si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- l'assuré a fourni à l'assureur les documents et renseignements demandés. En particulier, l'assuré fournit le détail du montant réclamé au locataire* à titre d'indemnisation des dégâts locatifs, en faisant apparaître les éventuelles sommes qui lui ont été versées à ce titre par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier, et
- une procédure judiciaire est introduite pour le litige concerné.

b) Calcul et délai de paiement de l'indemnité contractuelle

1. L'indemnité contractuelle revenant à l'assuré en vertu de la présente garantie « Assurance Dégâts locatifs » est calculée conformément à la décision judiciaire définitive ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie, à concurrence de la limite d'intervention*, sous déduction :

- d'un montant équivalent au montant de la garantie locative*, et
- des éventuelles sommes relatives aux dégâts locatifs assurés dans la présente garantie « Assurance Dégâts locatifs » versées à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier.

Si le montant de l'avance ayant été versée à l'assuré est inférieur ou égal au montant de l'indemnité contractuelle calculé en vertu des présentes conditions générales, l'intervention de l'assureur équivaut à la différence entre ces deux montants.

2. Le paiement de l'indemnité contractuelle se fait à défaut d'exécution de la décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée par le locataire condamné et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 30 jours à dater de la signification de la décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée sur le litige visé par la présente garantie.

c) Droit de recours de l'assureur

Conformément au principe indemnitaire, l'indemnité contractuelle due par l'assureur se limite au préjudice subi par l'assuré. L'indemnité contractuelle ne peut être la source d'un enrichissement de l'assuré au regard de sa situation hors sinistre*. Ceci implique notamment que:

1. si le montant de l'avance ayant été versé à l'assuré est supérieur au montant de l'indemnité contractuelle calculé en vertu des présentes conditions générales versé à l'assuré, l'assuré est tenu de rembourser à l'assureur dans le mois le montant de l'avance à concurrence de ce qui excède le montant de cette indemnité contractuelle.

Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer le montant en question ;

2. si le locataire* ou toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier vient à payer à l'assuré des sommes comprises dans l'indemnité contractuelle calculée en vertu des présentes conditions générales versée à l'assuré, ces sommes sont restituées à l'assureur dans le mois de leur encaissement. Si l'assuré ne s'exécute pas, l'assureur se réserve le droit d'exercer un recours contre l'assuré pour récupérer les sommes en question.

■ Conditions générales

4. Forfait relocation

4.1. Objet de la garantie

En cas de survenance, en cours de contrat de bail*, d'un événement assuré par la présente garantie justifiant la fin anticipée du contrat de bail* notifiée à l'initiative du locataire* ou à l'initiative de toute personne agissant au nom

et pour le compte de ce dernier, nous vous versons une indemnité équivalente à 1 fois le montant du loyer* et ce, dans les conditions et limites décrites dans les présentes conditions générales et conditions particulières applicables à la présente garantie.

4.2. Quels sont les événements assurés ?

Peuvent donner lieu au versement de l'indemnité forfaitaire visée dans la présente garantie, s'ils sont la cause de la fin anticipée du contrat de bail* notifiée à l'initiative du locataire* ou à l'initiative de toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier:

- le décès du locataire* ou de toute personne domiciliée et résidant avec le locataire* à l'adresse du bien immobilier loué* ;
- l'invalidité permanente totale ou partielle d'au moins 25% du locataire* ou de toute personne domiciliée et résidant avec le locataire* à l'adresse du bien immobilier loué*, dans la mesure où cette invalidité empêche de jouir pleinement du bien immobilier loué*.

4.3. Règlement de sinistre*

4.3.1. Indemnisation

L'intervention correspond à un montant forfaitaire équivalent à 1 fois le montant du loyer*.

4.3.2. Délai d'attente*

Il n'y a pas de délai d'attente* appliqué. La garantie sort ses effets dès la souscription du Pack Bailleur.

Pour pouvoir bénéficier de l'intervention, la résiliation anticipée du contrat de bail* notifiée à l'initiative du locataire* ou à l'initiative de toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier doit intervenir au cours des 12 mois de la survenance de l'événement assuré.

4.3.3. Délai de paiement

Le paiement de l'indemnité se fait endéans les 30 jours à dater de la réception des pièces justificatives de la survenance d'un événement assuré donnant lieu à la demande d'intervention de la présente garantie.

Les délais ci-dessus sont suspendus :

- lorsque vous n'avez pas satisfait aux obligations mises à votre charge et décrites au point « obligations de l'assuré en cas de sinistre* ». Dans ce cas, les délais ne courent qu'à partir du lendemain du jour où vous avez satisfait à ces obligations, sans préjudice du respect des délais impartis pour la déclaration de sinistre* ;
- lorsque nous vous avons fait connaître par écrit les raisons indépendantes de notre volonté qui retardent la décision d'intervention.

■ Conditions générales

5. Property Assist

N° de tel : 02/664 43 80

5.1. Définition

Pour l'application du présent service on entend par :

L'assistant : le prestataire de services agissant pour le compte de l'assureur dans le cadre de l'exécution du présent service « Property Assist ». Il reçoit les appels, organise et

coordonne la mise en œuvre des prestations assurées par le présent service.

Les coordonnées de l'assistant sont mentionnées en conditions particulières. L'assureur se réserve le droit de changer d'assistant en cours de contrat.

5.2. Objet du service

Le but du service « Property Assist » est de mettre à la disposition de l'assuré, via l'assistant, un réseau de professionnels qualifiés pour l'exécution de travaux d'entretien, de réparation ou de remise à neuf du bien immobilier loué*. Ce service est accessible tous les jours, 24h sur 24.

Sont disponibles des professionnels qualifiés pour l'exécution de:

- travaux de plomberie ;
- travaux de maçonnerie ;
- travaux de peinture ;
- travaux de menuiserie (bois, Alu, PVC);
- travaux relatifs au recouvrement du sol (parquet, carrelage) ;

- travaux de vitrerie ;
- travaux d'électricité ;
- travaux relatifs à la serrurerie ;
- travaux relatifs à la sécurité;
- travaux relatifs à l'installation de chauffage ;
- travaux relatifs à la toiture ;
- travaux de plafonnage ;
- travaux de plâtre ;
- travaux de débouchage d'égoût ;
- travaux de ferronnerie ;
- travaux de ramonage.

Cette liste est susceptible d'être modifiée par l'assistant, moyennant l'accord de l'assureur.

5.3. Prestations assurées

L'assistant met en contact l'assuré et un professionnel qualifié pour l'exécution des travaux décrits par l'assuré. L'assistant garantit un premier contact entre l'assuré et le professionnel qualifié endéans les 48 heures, ainsi que la remise d'un devis à l'assuré quelques jours après la visite du professionnel qualifié.

Le coût et les modalités d'exécution des travaux à effectuer par le professionnel qualifié

font l'objet d'un accord entre l'assuré et le professionnel qualifié.

Le coût des travaux et l'ensemble des frais fixés par le professionnel qualifié restent à charge de l'assuré.

En cas de travaux à effectuer en cours de location, il appartient à l'assuré, et sous sa seule responsabilité, de permettre l'accès au bien immobilier loué* au professionnel qualifié.

5.4. Prise d'effet de la garantie

L'assuré peut faire appel à ce service dès la souscription du Pack Bailleur, tant en cours

de contrat de bail* qu'après le départ du locataire* en fin de contrat de bail* ou avant la mise en location du bien immobilier loué*.

■ Conditions générales

Dispositions administratives

1. Les obligations du preneur d'assurance lors de la souscription du contrat

1. Le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer exactement toutes les circonstances connues de lui et qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour l'assureur des éléments d'appréciation du risque.

2. Si le preneur d'assurance ne remplit pas l'obligation de déclaration visée au point 1 et que l'omission ou l'inexactitude intentionnelles dans la déclaration induisent l'assureur en erreur sur les éléments d'appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul.

Les primes échues jusqu'au moment où l'assureur a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude intentionnelles dans la déclaration sont dues à l'assureur.

3. Lorsque l'omission ou l'inexactitude dans la déclaration ne sont pas intentionnelles, l'assureur propose de modifier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude. La modification du contrat prend effet au jour où l'assureur a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude.

Si la proposition de modification du contrat est refusée par le preneur d'assurance ou si

au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans les quinze jours.

Néanmoins, si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque, il peut résilier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude.

4. Si un sinistre* survient avant que la modification du contrat ou la résiliation visées au point 3 ait pris effet, l'assureur :

- fournit la prestation convenue lorsque l'omission ou la déclaration inexacte ne peut être reprochée au preneur d'assurance ;
- fournit une prestation, selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer s'il avait régulièrement déclaré le risque, lorsque l'omission ou la déclaration inexacte peut être reprochée au preneur d'assurance;
- rembourse exclusivement la totalité des primes payées, lorsqu'il apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque dont la nature réelle est révélée par le sinistre*.

2. Les obligations du preneur d'assurance en cours du contrat

2.1. Aggravation de risque

1. Le preneur d'assurance a l'obligation de déclarer exactement et dans les plus brefs délais, les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance des événements assurés.

2. Lorsque le risque de survenance de l'événement assuré s'est aggravé de telle sorte que, si l'aggravation avait existé au moment de la souscription, l'assureur n'aurait consenti l'assurance qu'à d'autres conditions, l'assureur doit, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation, proposer la modification du contrat avec effet rétroactif au jour de l'aggravation.

Si la proposition de modification du contrat est refusée par le preneur d'assurance ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans les quinze jours.

Néanmoins, si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé, il peut résilier le contrat dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation.

3. Si un sinistre* survient avant que la modification du contrat ou la résiliation visées au point 2 ait pris effet, l'assureur fournit la prestation convenue si le preneur d'assurance a rempli l'obligation de déclaration de l'aggravation visée au point 1.

■ Conditions générales

Si un sinistre* survient alors que le preneur d'assurance n'a pas rempli l'obligation de déclaration de l'aggravation visée au point 1, l'assureur:

- fournit la prestation convenue lorsque le défaut de déclaration ne peut être reproché au preneur d'assurance;
- fournit une prestation selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer si l'aggravation du risque avait été prise en considération, lorsque le défaut de déclaration peut être reproché au preneur d'assurance;
- rembourse exclusivement la totalité des primes payées, s'il apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé ;
- peut refuser sa garantie si le preneur d'assurance a agi dans une intention frauduleuse en ne déclarant pas l'aggravation du risque. Les primes échues jusqu'au moment

où l'assureur a eu connaissance de la fraude lui sont dues à titre de dommages et intérêts.

2.2. Diminution du risque

Lorsque, au cours de l'exécution du contrat, le risque de survenance de l'événement assuré a diminué d'une façon sensible et durable au point que, si la diminution avait existé au moment de la souscription, l'assureur aurait consenti l'assurance à d'autres conditions, celui-ci accorde une diminution de la prime à due concurrence à partir du jour où il a eu connaissance de la diminution du risque.

Si l'assureur et le preneur d'assurance ne parviennent pas à un accord sur la prime nouvelle dans un délai d'un mois à compter de la demande de diminution formée par le preneur d'assurance, ce dernier peut résilier le contrat.

3. Obligations de l'assuré en cas de sinistre*

3.1. Obligation de prévention

L'assuré doit prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir et atténuer les conséquences du sinistre*.

3.2. La déclaration

L'assuré est tenu d'avertir l'assureur par écrit, de façon circonstanciée, de la survenance du sinistre* dès que possible et au plus tard dans les 30 jours à compter de la survenance du sinistre*.

Dans le cadre d'un litige relatif à des loyers* impayés, l'assuré doit prévenir l'assureur endéans les 30 jours qui suivent le 2^{ème} terme de loyer totalement ou partiellement impayé, et ce même si les loyers* en question sont impayés au cours d'un délai d'attente.

Dans le cadre d'une demande d'intervention relative à la garantie « Forfait relocation », l'assuré doit prévenir l'assureur endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de demande écrite de résiliation anticipée du contrat de bail notifiée par le locataire* ou par toute personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier ou, en cas de décès du locataire*, notifiée par ses héritiers ou par tout représentant légal.

3.3. La transmission d'information

L'assuré doit fournir sans retard à l'assureur tous renseignements utiles et répondre aux

demandes de l'assureur pour déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre*.

Selon la nature du sinistre*, les renseignements et documents demandés seront, par exemple :

- une copie du contrat de bail* ;
- la preuve de la garantie locative* ;
- un décompte des loyers* impayés, en faisant apparaître les éventuelles sommes versées à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier ;
- un état des lieux d'entrée et/ou un état des lieux de sortie du bien immobilier loué*, lesquels doivent être datés et dressés contradictoirement ;
- un descriptif (éventuellement accompagné de photographies) des dégâts locatifs ;
- le détail du montant réclamé au locataire* à titre d'indemnisation des dégâts locatifs constatés, en faisant apparaître les éventuelles sommes versées à ce titre à l'assuré par le locataire* ou par toute autre personne agissant au nom et pour le compte de ce dernier ;
- une estimation des frais de réparation des dégâts locatifs sur base de factures et/ou devis établis par un/des entrepreneur(s) enregistré(s) ;
- des pièces justificatives de l'événement assuré donnant lieu à la demande d'intervention de la garantie « Forfait relocation » ;
- tous documents utiles tels que :

■ Conditions générales

- les documents relatifs à la procédure relative au litige donnant lieu à la demande d'intervention (convocations, citations, etc);
- tout échange de correspondance avec le locataire* (copie des courriers de rappel, mise en demeure, etc).

3.4. Sanctions

Si l'assuré ne remplit pas une de ses obligations prévues au point « Obligations de l'assuré en cas de sinistre* » et qu'il en résulte un préjudice pour l'assureur, celui-ci peut

réduire ses prestations à concurrence du préjudice qu'il a subi.

L'assureur peut décliner sa garantie si le non-respect par l'assuré de ces obligations résulte d'une intention frauduleuse.

3.5. Indemnités de procédure et frais

Conformément au principe indemnitaire, les frais récupérés à charge de tiers et l'indemnité de procédure reviennent à l'assureur, sous déduction de la/des éventuelle(s) provision(s)* versée(s) par l'assuré à l'assureur.

4. A partir de quel moment l'assureur couvre-t-il le risque?

Le contrat prend effet à la date fixée dans les conditions particulières.

5. Quelle est la durée du contrat?

La durée du contrat est mentionnée dans les conditions particulières et ne peut excéder 1 an.

A la fin de la période d'assurance, le contrat se reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an, sauf si l'une des parties s'y oppose par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise d'une lettre de

résiliation contre récépissé, au moins trois mois avant l'arrivée du terme du contrat.

Lorsque, entre la date de la conclusion du contrat et la date de sa prise d'effet, s'écoule un délai supérieur à un an, les parties peuvent résilier le contrat. Cette résiliation doit être notifiée au plus tard 3 mois avant la prise d'effet du contrat.

6. Quand le preneur d'assurance doit-il payer la prime?

1. Dès que le contrat est formé, la prime est due.

2. La prime majorée des taxes et des cotisations est annuelle et payable par anticipation après la réception d'une demande de paiement à domicile.

3. En cas de non paiement des sommes dues à l'échéance, une indemnité forfaitaire équivalente à la somme de 12,50 EUR (indice 111.31, août 2009 - base 2004=100) sera due par le preneur d'assurance à l'assureur, de plein droit et sans mise en demeure.

Cette indemnité varie annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, sur base de l'indice du mois de décembre de l'année précédente. En aucun cas, le montant ne pourra être inférieur à 12,50 EUR.

4. A défaut de paiement de la prime dans les 15 jours à compter du lendemain de la signification de l'exploit d'huissier ou du dépôt de la lettre recommandée de mise en demeure adressée au preneur d'assurance, la garantie est suspendue à l'expiration de ce délai.

Si la garantie a été suspendue, le paiement par le preneur d'assurance des primes échues, augmentées s'il y a lieu des intérêts, met fin à cette suspension.

5. Lorsque l'assureur a suspendu son obligation de garantie, il peut résilier le contrat s'il s'en est réservé la faculté dans la mise en demeure.

■ Conditions générales

Dans ce cas, la résiliation prend effet au plus tôt à l'expiration d'un délai d'au moins 15 jours à compter du premier jour de la suspension.

Si l'assureur ne s'est pas réservé la faculté de résilier le contrat dans la mise en demeure, la résiliation ne pourra intervenir que moyennant une nouvelle sommation.

6. La suspension des garanties ne porte pas atteinte au droit de l'assureur de réclamer les primes venant ultérieurement à échéance à condition que le preneur d'assurance ait été mis en demeure conformément aux dispositions du point 4.

Le droit de l'assureur est toutefois limité aux primes afférentes à deux années consécutives.

7. Comment mettre fin au contrat ?

La résiliation se fait par, lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier de justice ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

Sauf dans les cas où d'autres dispositions sont prévues dans le contrat, la résiliation n'a

d'effet qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du lendemain de la signification ou de la date du récépissé ou, dans le cas d'une lettre recommandée, à compter du lendemain de son dépôt à la poste.

8. Résiliation après sinistre*

L'assureur peut résilier le contrat, après chaque sinistre*, au plus tard un mois après le paiement ou le refus de paiement de l'indemnité. Le preneur d'assurance dispose du même droit.

La résiliation prend effet au plus tôt trois mois après la date de notification.

La résiliation entre cependant en vigueur un

mois après sa notification, lorsque l'assuré a manqué à l'une des obligations nées de la survenance du sinistre*, dans l'intention de tromper l'assureur, à condition que l'assureur ait déposé plainte contre l'assuré devant un juge d'instruction avec constitution de partie civile ou l'ait cité devant la juridiction de jugement.

9. Que se passe-t-il en cas de modification du tarif

Lorsque l'assureur modifie son tarif, il peut appliquer cette modification dès l'échéance suivante, après avoir averti le preneur d'assurance de cette modification au moins quatre mois avant l'échéance annuelle.

Dans ce cas, le preneur d'assurance peut résilier son contrat jusqu'à 3 mois avant l'échéance annuelle.

Si l'assureur avise de cette modification moins de quatre mois avant l'échéance annuelle, le preneur d'assurance peut résilier son contrat dans les trois mois suivant la réception de cet avis.

La faculté de résiliation n'existe pas lorsque la modification du tarif résulte d'une opération d'adaptation générale imposée par les autorités compétentes et qui, dans son application, est uniforme pour toutes les compagnies.

■ Conditions générales

10. Que se passe-t-il en cas de décès du preneur d'assurance ?

En cas de décès du preneur d'assurance, le contrat est maintenu au profit des héritiers ou de tout autre nouveau titulaire de l'intérêt assuré qui restent tenus au paiement des primes.

Les héritiers, ou tout autre nouveau titulaire de l'intérêt assuré, peuvent toutefois résilier

le contrat par lettre recommandée à la poste dans les 3 mois et 40 jours du décès.

L'assureur peut également résilier le contrat par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé dans les 3 mois du jour où il a eu connaissance du décès.

11. Domicile

Le domicile des parties est élu de droit: celui de l'assureur à son siège social en Belgique, celui du preneur d'assurance à l'adresse de correspondance indiquée dans les conditions particulières ou à l'adresse qu'il aurait notifiée ultérieurement à l'assureur.

Pour être valables, les communications destinées à l'assureur doivent être adressées à son siège social ou à l'un de ses sièges régionaux en Belgique.

Les communications destinées au preneur d'assurance sont valablement faites, même à l'égard d'héritiers ou ayants cause, à l'adresse indiquée au contrat ou à toute autre adresse qui aurait été communiquée.

Si plusieurs preneurs d'assurance ont souscrit le contrat, toute communication que l'assureur adresse à l'un d'eux est valable à l'égard des autres.

12. Droit de subrogation

L'assureur qui a payé l'indemnité est subrogé, à concurrence du montant de celle-ci, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers responsables.

Si, par le fait de l'assuré, la subrogation ne

peut plus produire ses effets en faveur de l'assureur, celui-ci peut lui réclamer la restitution de l'indemnité versée dans la mesure du préjudice subi.

■ Conditions générales

Lexique

Bailleur = personne physique ou personne morale qui donne en location un bien immobilier lui appartenant à un locataire*.

Les sociétés de logement subsidiées par les autorités publiques ne peuvent être considérées comme bailleurs* au sens du présent contrat.

Bien immobilier loué = bien immobilier à usage d'habitation, situé sur le territoire belge, à laquelle l'assurance des « risques simples » définis par la législation incendie* s'applique, pris en location par une personne physique pour son usage principalement privé et qui y établit sa résidence principale.

Le bien immobilier loué* peut comporter accessoirement des bureaux ou des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale (pharmacies exceptées).

Le bien immobilier loué* est décrit en conditions particulières relatives au Pack Bailleur.

Sont notamment toujours exclus :

- les baux commerciaux, ruraux et professionnels ;
- les locations de villégiature ;
- les locations de logements d'étudiants ;
- les logements de fonction si le locataire* repris dans le contrat de bail* est l'employeur ou son représentant ;
- les locations saisonnières ;
- les locations de garages ou emplacements de parking faisant l'objet d'un contrat de bail* spécifique.

Sont par ailleurs toujours exclus :

- les sous-locations ;
- les biens immobiliers en colocation ;
- les biens immobiliers ne répondant pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que définies dans la législation en vigueur.

Contrat de bail = convention conclue entre le bailleur* et le locataire* relative à la location du bien immobilier loué*.

Le contrat de bail* doit avoir une durée minimum de 36 mois et être enregistré auprès du bureau d'enregistrement compétent et assorti d'une garantie locative*.

Délai d'attente = délai durant lequel la garantie concernée ne peut sortir ses effets.

Enjeu du litige = montant réclamé dans l'acte introductif d'une procédure judiciaire, à l'exclusion des intérêts judiciaires et de tous dépens ainsi que des astreintes.

Garantie locative = Caution d'un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer hors charges, qui protège le bailleur* lorsque le locataire* manque partiellement ou totalement à ses obligations relatives au bien immobilier loué* et prenant soit la forme d'un compte individualisé ouvert au nom du locataire* auprès d'une institution financière, soit d'une garantie bancaire qui permet au locataire* de constituer progressivement la garantie locative*.

Législation incendie = la loi du 25 juin 1992 sur la contrat d'assurance terrestre et l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples.

Limite d'intervention = montant au-delà duquel l'assureur n'intervient plus.

Locataire = personne physique ayant conclu le contrat de bail* avec le bailleur* pour le bien immobilier loué* et qui y établit sa résidence principale.

La notion de locataire* est étendue à son époux/se ou cohabitant légal domicilié et résidant à la même adresse.

Loyer (montant du) = montant mentionné aux conditions particulières correspondant au montant du loyer mensuel hors charges pour le bien immobilier loué*.

Le montant du loyer* mentionné dans les conditions particulières varie en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (base 100 en 1981) à chaque échéance annuelle du contrat.

Provision = le montant forfaitaire devant être versé par l'assuré à l'assureur sur première demande et préalablement à l'introduction d'une procédure judiciaire en vue de financer la première tranche de frais relatifs à cette procédure judiciaire.

Seuil d'intervention = montant en dessous duquel la garantie ne sort pas ses effets.

Sinistre = événement ou litige donnant lieu à la demande d'intervention en vertu des garanties assurées dans le Pack Bailleur.