

## ■ Conditions Générales

*Assurance R.C. Agents Immobiliers*

<b>Table des matières</b>	<b>PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>Pages</b>
	Les assurés	2
	Les activités assurées	2
	Montant de la garantie	2
	Durée du contrat	3
	Tiers	3
	<b>DEUXIEME PARTIE : LES GARANTIES</b>	
	<b>Chapitre I : LA GARANTIE EXPLOITATION</b>	
	Votre responsabilité assurée	4
	Pollution	4
	Les troubles de voisinage	5
	<b>Chapitre II : LA GARANTIE RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE</b>	
	Votre responsabilité assurée	6
	Reconstitution des dossiers perdus ou détruits	7
	Les frais de réfection des actes	7
	<b>Chapitre III : LA GARANTIE COMPROMIS</b>	
	Le risque assuré	8
	Bénéficiaires	8
	Le montant de la garantie	8
	Durée de la garantie	8
	Conditions d'application	9
	Obligations en cas de sinistre	9
	<b>TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS COMMUNES POUR TOUTES LES GARANTIES</b>	
	Exclusions	10
	Effet du contrat	10
	Résiliation du contrat	11
	Obligations en cas de sinistre	11
	Fonctionnement de la garantie dans le temps	12

## PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES

---

### Article 1 : Les assurés

1. Les personnes physiques qui exercent en qualité d'indépendant la profession d'agent immobilier agréé I.P.I.
2. Les sociétés ou associations dont l'objet social est l'activité professionnelle d'agent immobilier, et dans lesquelles les mandataires en charge de la gestion journalière sont des agents immobiliers agréés I.P.I.

---

### Article 2 : Les activités assurées

Nous assurons les activités que l'I.P.I. juge conformes à la déontologie et reconnaît comme normales dans le cadre de l'exercice de la profession d'agent immobilier, au sens des dispositions de l'Arrêté royal du 06 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice d'agent immobilier, en d'autres termes, celui qui réalise, pour le compte de tiers et à titre d'indépendant, que ce soit comme activité principale ou complémentaire :

- a. des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;
- b. des activités d'administrateur de biens assurant :
  - soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;
  - soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.
- c. des activités d'expert en biens immobiliers et en fonds de commerce sans que ces qualités doivent être reconnues par l'I.P.I.

---

### Article 3 : Montant de la garantie

1. Pour la garantie Exploitation :

Dommages corporels	6.197.338,12 EUR par sinistre
Dommages matériels	619.733,81 EUR par sinistre
Dommages immatériels	619.733,81 EUR par sinistre
Franchise pour les dommages matériels	185,92 EUR

2. Pour la garantie Responsabilité Professionnelle :

Dommages corporels	1.239.467,62 EUR par sinistre
Dommages matériels	247.893,52 EUR par sinistre
Dommages immatériels	247.893,52 EUR par sinistre
Franchise pour les dommages matériels	20 % avec un minimum de 247,89 EUR et un maximum de 2.478,94 EUR
Vol ou détournement par le personnel ou des tiers	29.747,22 EUR par sinistre

Toutefois, notre intervention se limite à 2.478.935,25 EUR par année d'assurance.

3. Pour la garantie Compromis (pour autant que mentionné dans les Conditions Particulières) :

Maximum 123.946,76 EUR par événement donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de compromis signés par le ou les acquéreurs.

---

#### **Article 4 : Durée du contrat**

L'assurance est contractée pour une durée de trois ans.

Elle continue par périodes successives d'une durée égale à la période initiale à l'exclusion des années non entières à moins que l'une des parties n'ait déclaré par lettre recommandée à la poste, trois mois avant la fin de la période en cours, son intention de la faire cesser.

---

#### **Article 5 : Tiers**

1. Sont considérés comme "tiers" au sens de la garantie RC Exploitation, toute personne autre que :

- les préposés et salariés des assurés lorsque ceux-ci, pour les dommages subis, bénéficient de la législation sur les accidents du travail.

2. Sont considérés comme "tiers" au sens de la garantie RC Professionnelle, toute personne autre que :

- les assurés appartenant à la même société ou association d'agents immobiliers ou au même cabinet ou encore au même groupement d'activités professionnelles que l'assuré auteur du dommage ou responsable de celui-ci;
- les collaborateurs ou stagiaires de l'assuré auteur du dommage ou responsable de celui-ci, impliqués dans le même sinistre;
- les membres du personnel des assurés dans l'exercice de leurs fonctions à leur service;
- les ascendants, descendants et conjoints des assurés, ainsi que tous les autres membres de leur famille demeurant sous leur toit.

## DEUXIEME PARTIE : LES GARANTIES

### CHAPITRE I : LA GARANTIE EXPLOITATION

---

#### Article 6 : Votre responsabilité assurée

A. Nous vous assurons lorsque votre responsabilité extracontractuelle est mise en cause pour des dommages causés à des tiers, en ce compris vos clients, soit par votre fait personnel, soit par le fait des personnes dont vous serez reconnus responsables, soit par le fait de vos biens et animaux, au cours ou à l'occasion de l'exercice de vos activités et missions légales d'agent immobilier.

Nous vous assurons en particulier pour :

1. les dommages causés par les enseignes, panneaux publicitaires et hampes de drapeaux où qu'ils soient situés;
2. les dommages causés par les ascenseurs et appareils de levage dont l'agent immobilier est responsable;
3. les activités et travaux accessoires se rattachant à votre exploitation, 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.

**B. Dans le cadre de la garantie Exploitation, nous ne vous assurons pas pour :**

1. les dommages causés par les biens meubles ou immeubles faisant partie du patrimoine de votre entreprise mais ne servant pas à l'exploitation de votre entreprise;
2. les dommages résultant d'opérations financières;
3. sous réserve des frais de reconstitution des dossier perdus ou détruits, les dommages causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée lorsque la responsabilité des assurés comme propriétaires, locataires ou occupants des bâtiments peut normalement être couverte pour ces dommages par une assurance incendie;
4. sous réserve des frais de reconstitution des dossiers perdus ou détruits, les dommages survenus à l'occasion de l'usage de tout moyen de locomotion en tant que conducteur ou passager.

---

#### Article 7 : Pollution

A. Nous assurons votre responsabilité pour les dommages causés à des tiers résultant d'une pollution consécutive à un accident trouvant son origine dans les activités de l'entreprise.

Cette garantie est limitée pour les dommages matériels et immatériels consécutifs à 123.946,76 EUR par sinistre et par année d'assurance.

**B. Nous ne vous assurons pas pour:**

1. les dommages immatériels purs;
2. les dommages causés ou aggravés par l'inobservation de la réglementation relative à la protection de l'environnement, dans la mesure où cette inobservation est tolérée ou ne pouvait pas être ignorée, avant la survenance de la pollution, par le preneur d'assurance, les dirigeants de l'entreprise ou par les responsables techniques (notamment ceux chargés des questions de pollution).

---

**Article 8 : Les troubles de voisinage**

A. Nous assurons votre responsabilité en votre qualité d'exploitant de bâtiments ou de lieux servant à l'entreprise assurée pour les dommages dont la réparation est demandée sur base de l'article 544 du Code civil.

S'il s'agit de dommages causés par la pollution, ils sont inclus dans la garantie, mais les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 7 restent également d'application.

Cette garantie est limitée pour les dommages matériels et immatériels consécutifs à 123.946,76 EUR par sinistre et par année d'assurance.

**B. Nous ne vous assurons pas pour :**

- 1. les dommages immatériels purs;**
- 2. la reprise contractuelle des obligations du maître de l'ouvrage.**

## CHAPITRE II : LA GARANTIE RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

---

### Article 9 : Votre responsabilité assurée

A. Nous assurons votre responsabilité civile professionnelle, tant contractuelle qu'extra-contractuelle, pour tout dommage ou préjudices corporels, matériels et immatériels causés à des tiers, en ce compris vos clients, dans l'exercice de vos activités d'agent immobilier telles qu'elles sont notamment définies à l'article 3 de l'Arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, soit par votre fait personnel, soit par le fait de vos collaborateurs - permanents ou occasionnels, ayant la qualité d'associés ou non -, de vos stagiaires, des membres de votre personnel ou de manière générale, de toute personne dont vous êtes civilement et/ou contractuellement responsables.

La garantie est acquise en cas de responsabilité du chef de :

1. négligence, oubli, retard, inexactitude, erreur de fait ou de droit, non-respect des délais, erreurs à l'occasion de transfert d'informations, de documents ou de fonds et, en règle générale n'importe quelle erreur;
2. perte, vol, endommagement ou disparition, quelle qu'en soit la cause, de minutes d'actes, de pièces ou valeurs ou de tout autre document, confié ou non; de clés ou de différents mécanismes d'ouverture ou de fermeture appartenant à des tiers et dont les assurés sont les dépositaires, même si lesdits perte, vol, endommagement et/ou disparition ont été causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée;
3. incendie, explosion ou dégâts des eaux occasionnés à des biens immeubles et leur mobilier qui sont confiés à l'assuré dans l'exercice de son mandat à la condition que ces événements soient dus à un manquement dans l'exercice dudit mandat;
4. incendie, explosion, dégâts des eaux, manque d'entretien et de précaution, qui proviennent de la vétusté et qui sont causés à des tiers, y compris leurs clients, par des biens immeubles et leur matériel confiés aux assurés dans l'exercice de leur mandat, à la condition que ces événements soient dus à un manquement dans l'exercice dudit mandat.

B. Couvertures spécifiques qui ressortent habituellement de la responsabilité professionnelle :

1. le transfert d'acompte entre les mains du vendeur d'un immeuble alors que vous auriez négligé de bonne foi de vérifier si ce dernier ne fait pas l'objet de créances privilégiées;
2. l'absence ou l'insuffisance d'assurance, en ce compris les risques incendie, dégâts des eaux, bris de vitrage, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une erreur de votre part;
3. les travaux non urgents exécutés sans l'accord de l'assemblée générale ou le dépassement notoire du devis;
4. le licenciement abusif du personnel d'entretien;
5. les défauts de diligence ou d'absence de mise en oeuvre de procédure à l'encontre des propriétaires défaillants;
6. la réception de travaux non ou mal exécutés sans formulation de réserve;
7. l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de la garantie décennale;
8. les conséquences dommageables résultant du versement de toute somme à un entrepreneur non enregistré aux termes de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux (Moniteur belge du 06.04.1991).

C. Le détournement ou le vol commis par le personnel ou des tiers :

Nous couvrons le remboursement :

- des espèces, billets de banque, devises étrangères et chèques
- des créances négociables telles que billets à ordre, et lettres de change et, de manière générale, toutes monnaies scripturales, y compris les moyens de paiement électroniques qui sont détenus par l'assuré dans le cadre de son activité
- les pièces ou valeurs mobilières dont il justifie par tout moyen de preuve être dépositaire ou lui appartenant lorsqu'ils sont consécutifs à
  - un vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie
  - un vol commis avec ou sans effraction à l'intérieur des locaux de l'assuré
  - un vol commis avec ou sans agression sur la personne de l'assuré

**D. Dans le cadre de la garantie Responsabilité professionnelle, nous ne vous assurons pas pour :**

- 1. les opérations qui vous sont interdites par les lois et réglementations;**
- 2. les pertes subies par suite d'absence/et ou de l'insuffisance des sûretés ou d'assurances;**
- 3. toute conséquence de la négociation de prêts non assortis d'une sûreté réelle;**
- 4. les opérations de promotion, de construction immobilière et de gérant de biens mobiliers et de valeurs mobilières;**
- 5. les articles 1792 et 2270 du Code civil;**
- 6. les contestations relatives à toute question concernant le recouvrement de frais et honoraires;**
- 7. les dommages résultant des opérations effectuées en tant que marchands de biens et notamment les erreurs dans l'application des articles 62 et 71 du Code des droits d'enregistrement;**
- 8. les opérations financières et la gestion financière de l'agence et notamment d'insolvabilité ou de rétention d'honoraires contestés;**
- 9. le non-versement ou la non-restitution de fonds, effets, titres et valeurs;**
- 10. les amendes judiciaires, disciplinaires ou transactionnelles et les frais de justice relatifs aux instances pénales, sauf s'ils sont recouverts contre vous en votre qualité de civilement responsable de vos collaborateurs, stagiaires ou membres de votre personnel.**

---

#### **Article 10 : Reconstitution des dossiers perdus ou détruits**

Le remboursement des frais nécessaires à la reconstitution de dossiers individuels de vos clients à la suite d'un vol, de leur destruction ou de leur perte, que vous en soyez ou non responsable, pour autant que la reconstitution soit nécessaire et dans la mesure où celle-ci est exclusivement effectuée par un tiers.

---

#### **Article 11 : Les frais de réfection des actes**

Les actes erronés qui vous sont imputés par des tiers ne sont pas couverts si au moment de la plainte, ces actes peuvent être rétablis ou corrigés sans autre préjudice que les frais de rétablissement ou de correction.

Si le rétablissement ou la correction des actes précités ne peuvent être effectués que par une personne autre que vous-mêmes, vos associés, collaborateurs, stagiaires ou membres de votre personnel, nous garantissons le remboursement des frais nécessairement encourus que vous devez au tiers préjudicié en vertu d'un accord mutuel ou d'une décision de justice.

## CHAPITRE III : LA GARANTIE COMPROMIS

**Cette garantie est d'application pour autant qu'elle soit mentionnée dans les Conditions Particulières**

---

### **Article 12 : Le risque assuré**

A. Nous assurons le décès accidentel de l'acquéreur du bien qui fait l'objet du compromis.

Par décès accidentel il faut entendre le décès en relation de causalité avec un événement soudain, involontaire, extérieur à l'organisme de la victime et survenu moins de 6 mois avant la date du décès, mais postérieur à la date de signature du compromis.

Par compromis de vente il faut entendre toute convention établie dans ces matières et conformément aux procédures reprises dans l'article 16.3.

### **B. Nous ne vous assurons pas pour le décès résultant :**

- d'alcoolisme
  - de toxicomanie
  - d'un acte intentionnel de l'agent immobilier
  - de la maladie
  - du suicide
  - des réactions nucléaires
  - de la pratique d'un sport dangereux comme : saut en parachute, saut en élastique, ski acrobatique, alpinisme, spéléologie, plongée sous-marine, utilisation d'U.L.M., prototype, montgolfière,...
  - d'émeutes, d'agressions collectives, de guerres et similaires.
- 

### **Article 13 : Bénéficiaires**

Les bénéficiaires sont les ayants droit ou coacquéreurs de l'acquéreur décédé.

---

### **Article 14 : Le montant de la garantie**

A. Le montant de la garantie est égal au prix de vente, majoré des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des acomptes ou des arrhes déjà versés par l'acquéreur.

La somme totale des obligations de l'assureur est limitée en toute hypothèse à 123.946,76 EUR par événement donnant lieu à la garantie, quel que soit le nombre de compromis signés par le ou les acquéreurs.

### **B. Nous n'assurons pas les droits complémentaires et amendes inhérents à une insuffisance éventuelle de la valeur vénale revendiquée par l'administration fiscale.**

---

### **Article 15 : Durée de la garantie**

Le ou les acquéreurs bénéficient de la garantie de la police, de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique qui le sanctionne, pendant une durée maximale de 123 jours après la signature du compromis de vente ou la réalisation des conditions suspensives qu'il contient.



---

### **Article 16 : Conditions d'application**

1. L'agent immobilier :

La garantie est d'application au compromis de vente signé à l'intervention de l'agent immobilier, membre de la I.P.I.

2. Le(s) acquéreur(s) :

- doivent être des personnes physiques engagées par le compromis à acquérir l'objet de ce dernier.
- en cas d'acquisition par des époux, chacun est assuré à concurrence de 100 % du capital assuré quel que soit le régime matrimonial.
- en cas d'acquisition conjointe par des acquéreurs non liés par les liens du mariage, chacun d'eux est assuré à due proportion des droits ou des biens à acquérir par lui.

3. Le compromis doit :

- attester l'existence de cette garantie;
- porter le cachet de l'agent immobilier ou être à son en-tête et être daté et signé par ses soins;
- prévoir le versement d'un acompte représentant au moins 5 % du montant du prix total;
- faire référence explicite soit reprendre intégralement les clauses et conditions d'assurance de la garantie "compromis" comme mentionné dans les articles 12 jusque 15 de ces conditions générales.

---

### **Article 17 : Obligations en cas de sinistre**

Documents à nous remettre en cas de sinistre :

- une photocopie du compromis de vente;
- une attestation de l'agent immobilier certifiant que l'accident ayant entraîné le décès est survenu pendant la durée de la garantie stipulée à l'article 15;
- une copie de l'extrait d'acte de décès du ou des acquéreurs;
- un certificat médical établissant le caractère accidentel du décès du ou des acquéreurs.

## TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS COMMUNES POUR TOUTES LES GARANTIES

---

### Article 18 : Exclusions

1) Les sinistres occasionnés par la guerre, la guerre civile, les émeutes ou les mouvements populaires, un acte de terrorisme ou de sabotage accompli dans le cadre d'actions concertées de terrorisme ou de sabotage ; l'assureur devant faire la preuve que le sinistre résulte d'un de ces faits.

2) Les dommages résultant d'une des fautes lourdes suivantes :

- l'infraction grave aux réglementations sur la sécurité ou aux lois, règlements ou usages propres aux activités assurées, de manière telle qu'il en résulte presque inévitablement un dommage;
- l'acceptation ou l'exécution de travaux alors même que l'assuré a ou devrait avoir conscience qu'il ne dispose pas de la compétence nécessaire, des connaissances techniques, des moyens humains et/ou matériels pour pouvoir exécuter correctement les engagements pris;
- le fait de ne pas prendre ou faire prendre les mesures de prévention nécessaires pour éviter la répétition de dommages résultant d'une même cause, notamment dans le but de diminuer les frais ou d'activer les travaux, alors même qu'un premier dommage est déjà survenu;
- les dommages causés ou aggravés par un acte illicite ou un acte qui résulte de la déloyauté, de l'abus de confiance ou de l'intention de nuire.

Lorsque le responsable a agi en tant que préposé, et non en tant que dirigeant, la garantie reste acquise au preneur d'assurance. Une franchise de 10 % du montant du sinistre avec un minimum de 123,95 EUR et un maximum de 2.478,94 EUR complémentaire à toute autre franchise prévue au contrat sera d'application.

3) les dommages résultant d'un fait ou d'un événement dont le preneur d'assurance avait connaissance lors de la souscription, et de nature à entraîner l'application de la garantie.

4) les sinistres résultant des effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome ou de la radio activité, ainsi que des effets de radiations provoquées par l'accélération artificielle de particules;

5) les dommages résultants de la perte de clients

6) les dommages causés dans un état d'ivresse

7) Les dommages résultant de la présence ou de la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante, pour autant que ces dommages résultent des propriétés nocives de l'amiante.

---

### Article 19 : Effet du contrat

Les obligations résultant du présent contrat entrent en vigueur pour l'assuré dès la signature de la police et pour la compagnie d'assurance, dès le paiement effectif de la première prime provisoire et des frais qui y sont relatifs.

---

### **Article 20 : Résiliation du contrat**

Le contrat peut être résilié avant sa date d'expiration normale dans les cas et conditions ci-après :

1. Par l'assuré ou l'assureur :

Tous les ans moyennant préavis de trois mois au moins avant la date d'anniversaire du contrat.

2. Par l'assureur :

a) Après chaque déclaration de sinistre ; cette faculté cesse 30 jours après le paiement de l'indemnité ou la notification par l'assureur de son refus d'intervention.

b) En cas de modification du risque.

c) Dans tous les cas où le preneur encourt la déchéance.

3. De plein droit :

En cas de retrait de l'agrément de l'assureur.

---

### **Article 21 : Obligations en cas de sinistre**

1. Délai de déclaration :

L'assuré doit, dès qu'il a connaissance d'un sinistre et au plus tard dans les quinze jours, sauf cas fortuit ou de force majeure, en donner avis par écrit au siège social de l'assureur.

Le délai de déclaration de sinistre, s'il s'agit d'un vol, perte, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie, est réduit à 48 heures à compter du moment où l'assuré a eu connaissance de ces faits.

En cas de retard comme prévu aux alinéas précédents, l'assureur n'opposera aucune déchéance à l'assuré en cause.

2. Assurance "Responsabilité civile" :

Par dérogation aux dispositions du paragraphe 1. ci-dessus, lorsque l'assuré n'aura pas transmis à l'assureur un exploit d'ajournement dans les trente jours de sa notification et sauf cas fortuit ou de force majeure, il sera déchu de la garantie dès lors que cet exploit constituera le premier avis adressé à l'assureur pour le sinistre considéré.

L'assuré dont la responsabilité est mise en cause, doit joindre à sa déclaration une copie de la réclamation qui lui est faite, les pièces essentielles du dossier ainsi qu'un exposé des faits et son avis personnel sur la suite à donner notamment sur l'intérêt d'une transaction de nature à éviter les poursuites; il doit fournir tous concours utiles à l'assureur.

3. Dispositions communes :

Faute pour l'assuré de remplir les obligations prévues aux paragraphes 1. et 2. (alinéa 2) du présent article et sauf cas fortuit ou de force majeure, l'assureur peut lui réclamer une indemnité proportionnée au dommage que le manquement de l'assuré peut lui causer.

L'assuré qui fait sciemment de fausses déclarations sur la nature, les causes, les circonstances et les conséquences d'un sinistre, est déchu de tout droit à la garantie de ce sinistre.

---

**Article 22 : Fonctionnement de la garantie dans le temps**

1. La garantie s'applique aux demandes en réparation formulées par écrit à l'encontre de l'assuré ou de la compagnie pendant la période de validité du contrat pour les dommages survenus pendant cette même période.

2. La garantie s'applique également aux demandes en réparation formulées à l'encontre de l'assuré ou de la compagnie après la date de cessation de la garantie, dès lors qu'elles se rattachent à une même cause initiale survenue avant la date de cessation de la garantie et ayant déjà donné lieu à une première demande avant cette date.

Cette garantie s'exerce à concurrence des montants restant disponibles pour l'année d'assurance de survenance de la première demande.

3. Sont également prises en compte, à condition qu'elles soient formulées par écrit à l'encontre de l'assuré ou de la compagnie dans un délai de 36 mois à compter de la fin du contrat, les demandes en réparation qui se rapportent à :

- un dommage survenu pendant la durée du présent contrat si à la fin du contrat le risque n'est pas couvert par un autre assureur;
- des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés à la compagnie pendant la durée du contrat.

Les réclamations introduites durant cette période de 36 mois sont réputées l'avoir été pendant la dernière année d'assurance du contrat pour ce qui concerne le montant assuré, les franchises et les autres conditions applicables.