

Protection Juridique Legal Village Business Patrimoine Copropriété

Conditions générales



PROTECTION JURIDIQUE LEGAL VILLAGE BUSINESS PATRIMOINE COPROPRIÉTÉ

DISPOSITIONS SPECIALES

PROTECTION JURIDIQUE PATRIMOINE COPROPRIETE	3
Legal Insurance Services	3
OPTION ALL RISK	5
OPTION RECOUVREMENT DES CHARGES.....	5

DISPOSITIONS SPECIALES

PROTECTION JURIDIQUE PATRIMOINE COPROPRIETE

Les mots en italique sont définis dans les dispositions communes, sous le titre « Définitions ».

Legal Insurance Services

Article 1 - Qui est assuré et dans quelles circonstances

1.1. Quelles sont les personnes assurées et dans quelles circonstances ?

- L'association des copropriétaires qui a souscrit le contrat pour l'ensemble des sinistres couverts concernant le bien assuré.
- le conseil de copropriété et les membres du conseil de copropriété, dans l'exercice de leurs fonctions au sein du conseil.
- le syndic en exercice s'il agit en qualité de syndic bénévole, dans l'exercice de ses missions pour le compte du preneur d'assurance.
- Les copropriétaires s'il y a un dommage à leur partie privative du bien assuré. Notre intervention est limitée aux garanties Recours civil extra-contractuel (article 2.1.); défense pénale (article 2.2.) , Sinistre contractuel assurance (article 2.4.) Contre-expertise après incendie (article 2.5.) , médiation entre assurés (article 2.12.) , et ce dans les limites qui y sont mentionnées.

1.2. Quel est le bien assuré ?

L'immeuble désigné dans les conditions particulières et tel qu'il est assuré dans la police d'assurance incendie globale souscrite par les copropriétaires ;

Les parties communes et les parties privatives dans les limites prévues à l'article 1.1., telles que définies par l'acte de base, de l'immeuble désigné dans les conditions particulières et soumis au régime de copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis précisé dans le livre 3 du Code Civil ainsi que toute disposition légale ou réglementaire qui le complète ou le remplace, et toute disposition équivalente de droit étranger

Le Contenu : Il s'agit des biens meubles qui se trouvent dans les parties communes du bâtiment ou le jardin commun et qui appartiennent aux assurés et sont destinés à l'usage collectif des occupants ou les biens meubles dans les parties privatives .

Il comprend notamment :

- les engins de jardinage
- les containers à déchets
- les produits de nettoyage et d'entretien
- les accessoires de natation ou d'entretien de piscine et bain à bulles, le mobilier de piscine et bain à bulles.

Il ne comprend pas :

- les biens qui se trouvent dans des constructions délabrées, vouées à la démolition ou constructions non autorisées, les véhicules automoteurs, les valeurs, les animaux
- les marchandises : Approvisionnements, matières premières, denrées, produits en cours de fabrication, produits finis, emballages, déchets, propres à l'exploitation professionnelle ou aux travaux d'entretien et de réparation ainsi que les biens appartenant à la clientèle.
- Les biens à usage professionnel, autre que les marchandises.

1.3. Quels éléments donnent droit à la garantie ?

La garantie est acquise chaque fois que l'événement rencontré entre dans le cadre d'un sinistre couvert et que ce même événement n'est pas repris dans les exclusions.

Article 2 - Sinistres couverts

2.1. Recours civil extra-contractuel

La garantie est acquise en cas de sinistre relatif à des actions en dommages et intérêts basées sur une responsabilité civile extracontractuelle (en dehors de tout contrat) pour un dommage au bien assuré et causé par un tiers.

La garantie inclut la constitution de la partie civile et la déclaration de la personne lésée devant la juridiction pénale pour tout dommage encouru par un assuré dans les conditions précisées ci-dessus.

2.2. La défense pénale

La garantie est acquise en cas de sinistre impliquant la défense pénale de l'assuré lorsqu'il est poursuivi devant un tribunal répressif pour des infractions aux lois, arrêtés, décrets et/ou règlements relatifs au bien assuré.

- La garantie comprend les frais exposés pour la défense du mandataire ad hoc désigné dans le cadre de l'article 2bis des dispositions préliminaires du code d'instruction criminelle et les frais inhérents à cette désignation.
- Un recours en grâce est également couvert pour autant que le sinistre impliquant la défense pénale de l'assuré soit lui-même couvert. L'assuré bénéficie d'un recours en grâce par sinistre s'il est condamné à une peine privative de liberté.
- Pour les actes criminels intentionnels, La garantie sera accordée lorsque l'assuré est poursuivi et que la décision passée en force de chose jugée l'acquitte ou s'il bénéficie d'un non-lieu en raison de l'absence d'éléments constitutifs de l'infraction ou en raison d'un défaut de preuves. Il n'y a pas de couverture en cas de non-lieu en raison de la prescription ou d'une faute procédurale.
- La garantie n'est jamais accordée en cas d'une procédure devant la cour d'assises, même en cas d'acquittement ou d'un non-lieu.
- Sans préjudice de ce qui est prévu ci-dessus dans l'article relatif à la défense pénale, pour l'appréciation de la garantie, il est expressément fait référence au réquisitoire du Parquet ou à la citation.

2.3. Défense civile en cas de conflit d'intérêt avec l'assureur de responsabilité

La garantie est acquise en cas de sinistre relatif au bien assuré impliquant la défense civile extracontractuelle de l'assuré, contre une action en dommages et intérêts poursuivie par un tiers en cas de conflit d'intérêts avec son assureur responsabilité civile, dont le contrat n'est ni résilié, ni suspendu.

2.4. Sinistre contractuel assurance

La garantie est acquise pour la défense des intérêts de l'assuré, résultant de litiges liés à l'interprétation et à l'exécution d'une police d'assurance souscrite par l'assuré, concernant le bien assuré et à l'exception des litiges relatifs au recouvrement des primes, taxes, frais et indemnités de résiliation à charge de l'assuré.

2.5. Contre-expertise après incendie

La garantie est acquise en cas de sinistre relatif à la défense des intérêts de l'assuré en ce qui concerne la fixation des dommages résultant d'un sinistre frappant un contrat d'assurance « incendie » et périls connexes » couvrant le bien assuré. Nous intervenons dans les frais d'un contre-expert si l'assureur incendie n'a pas entièrement pris ces frais à sa charge.

2.6. Droit social

La garantie est acquise en cas de sinistre relatif au droit social et qui est de la compétence des tribunaux du travail uniquement avec les employés ou les ouvriers de l'association des copropriétaires dans le bien assuré.

En cas de suspicion de fraude sociale, et/ou d'ouverture d'une information répressive, la Compagnie peut différer son intervention jusqu'à la clôture de l'information pénale et le cas échéant, en cas de poursuites pénales, jusqu'au moment où une décision d'acquittement coulée en force de chose jugée clôture le litige de l'assuré.

2.7. Droit administratif

- La garantie est acquise pour tous les litiges relatifs au bien assuré, devant les instances juridiques et administratives y compris les procédures devant le Conseil d'Etat. Cependant la garantie n'est acquise pour la défense des intérêts de l'assuré que lorsque la décision relative administrative porte préjudice à l'assuré, exclusivement à titre individuel.
- La garantie est acquise pour la défense des intérêts de l'assuré lorsqu'une sanction administrative communale relative au bien assuré lui est réclamée.
- La garantie n'est pas acquise pour toutes les procédures de sanctions administratives communales ou provinciales ouvertes sur des faits volontaires.
- La garantie est acquise en cas de sinistre relatifs à la défense des intérêts juridiques de l'assuré concernant exclusivement les litiges relatifs au bien assuré liés à la fixation de l'indemnité, au caractère d'utilité publique, au non-respect de la procédure, la justification de la procédure d'extrême urgence lors d'une expropriation totale ou partielle ordonnée par les autorités publiques

2.8. Droit fiscal

- La garantie est acquise en cas de sinistre relatif et vous opposant à l'administration fiscale belge en matière de revenu immobilier relatif au bien assuré et pour autant que vous soyez taxé uniquement en Belgique.
- En cas de suspicion de fraude fiscale et/ou d'ouverture d'une information répressive, la Compagnie peut différer son intervention jusqu'à la clôture de l'information pénale et, le cas échéant en cas de poursuites pénales, jusqu'au moment où une décision d'acquiescement coulée en force de chose jugée clôture le litige de l'assuré.
- La garantie ne sortira pas ses effets sur un sinistre relatif à l'exercice d'imposition des revenus relatifs à l'année précédant la prise d'effet de la présente police.

2.9. Litige avec les voisins

La garantie est acquise :

- En cas de sinistre relatif à un trouble de voisinage anormal et excessif conformément au Code Civil, pour autant que ce trouble de voisinage ne soit pas préexistant à la souscription de la police. Il ne doit pas être lié à l'exercice d'une activité professionnelle de l'assuré. Nous n'intervenons pas pour les actions préventives telles que prévues dans l'article 3.102 du Code civil.
- En cas de sinistre relatif à la mitoyenneté du bien assuré

2.10. Droit réel

La garantie est acquise en cas de sinistre portant sur des droits réels suivants : l'usufruit, l'usage, l'habitation, les servitudes, les privilèges et les hypothèques.

2.11. Contractuel immeuble

La garantie est acquise :

- En cas de sinistre portant sur l'entretien, la réparation ou le contrat d'entretien du bien assuré ;
- En cas de sinistre relatif au bien assuré portant sur l'achat, la mise en place, l'entretien ou la réparation des biens réputés immeubles par incorporation ;

2.12. Médiation entre copropriétaires

Nous prenons en charge la défense des droits de l'assuré dans le cadre d'une procédure de médiation extrajudiciaire reconnue, en matière de conflits entre copropriétaires concernant le bien assuré. Indépendamment des frais de nos propres services exposés pour gérer à l'amiable le sinistre, nous prenons en charge, pour la défense des intérêts de l'assuré.

- les honoraires et frais du médiateur agréé par la Commission fédérale de médiation et les honoraires et frais d'avocats et de conseil technique éventuel à concurrence de 2.500 EUR par sinistre et par année d'assurance.

OPTION ALL RISK

Pour autant que l'option « All Risk » soit précisée aux conditions particulières du contrat, les garanties ci-dessus (article 2.1. à article 2.12.) et la garantie ci-dessous (article 2.13) sont assurées.

2.13. Sinistres couverts All Risk :

Tous les sinistres en relation avec le bien assuré mentionnée aux conditions particulières sont couverts sauf ceux qui sont expressément exclus aux articles 3 des dispositions spéciales et 13 des dispositions communes.

OPTION RECOUVREMENT DES CHARGES

Pour autant que l'option « RECOUVREMENTS DES CHARGES » soit précisée aux conditions particulières du contrat, la garantie ci-dessous (article 2.14) est assurée

2.14. Recouvrement des charges pour l'ACP

La garantie recouvrement de charges est acquise uniquement au profit de l'association des copropriétaires en cas de sinistre impliquant un recours de cette dernière contre des propriétaires des différents lots du bien assuré, et ce en vue de la récupération des charges communes propres à la gestion de l'ensemble du bien désigné aux conditions particulières. Avant de faire appel à cette garantie, vous vous engagez à adresser au moins une mise en demeure recommandée en vue de récupérer les charges impayées

Article 3 - Sinistres non couverts

Outre les cas de non-assurance cités à l'article 13 des dispositions communes, sont exclus, les sinistres en relation avec :

- 3.1. les actions collectives ;
- 3.2. des placements financiers, la détention de parts sociales ou d'autres participations, des litiges en matière de caution, aval, reprise de dettes ainsi qu'aux contrats d'assurances de « caution », « crédit »
- 3.3. des procédures devant les tribunaux internationaux ou supranationaux ;
- 3.4. le droit des associations ; les associations momentanées, les participations ;
- 3.5. un manquement tel aux normes de prudence ou de sécurité, aux lois, règles ou usages propres aux activités assurées alors que les conséquences dommageables (sinistres) de ce manquement étaient – suivant l'avis de toute personne normalement compétente en la matière – presque inévitables ;
- 3.6. les répétitions multiples, en raison de l'absence de précautions, de sinistres de même origine ;
- 3.7. l'acceptation et la réalisation d'un travail ou d'une mission, alors que l'assuré était conscient qu'il ne disposait manifestement ni de la compétence ou de la technique requise, ni des moyens matériels ou humains appropriés, pour exécuter ce travail ou cette mission dans le respect de ses engagements, et dans les conditions de sécurité et d'efficacité suffisantes pour des tiers ;
- 3.8. l'insolvabilité de l'assuré ;
- 3.9. des pollutions graduelles et/ou non accidentelles ;
- 3.10. l'environnement ou urbanisme en cas de manquement aux lois et règlements en vigueur en cette matière, dont toute personne normalement compétente en la matière a connaissance ou aurait dû avoir connaissance ;
- 3.11. une faute lourde commise par l'assuré dont nous démontrons qui est la cause, même partiellement du sinistre. Par faute lourde on entend : infractions intentionnelles contre l'intégrité physique ou psychique, fraude et/ou escroquerie, vol, violence, agression, vandalisme.
- 3.12. la construction, la transformation ou la démolition du bien assuré, dès lors que :

3.12.1. Les travaux sont légalement ou réglementairement soumis à autorisation (permis de bâtir, ...) émanant de l'autorité publique compétente et/ou à intervention d'un architecte ;

3.12.2. Les travaux en relation avec l'entretien ou la réparation de l'immeuble qui ont été entamés ou effectués pendant l'exécution des travaux décrits dans l'article 3.12.1. et /ou dans les 6 mois qui suivent leur réception définitive des travaux décrits dans l'article 3.12.1.

Néanmoins, la compagnie apportera une assistance à l'assuré pour la constitution du dossier, ainsi que les modalités d'introduction de la demande auprès d'une entité de règlement extra-judiciaire des conflits compétente pour son sinistre;

- 3.13. les recours civils tendant à l'indemnisation d'un dommage subi par l'assuré résultant de la mauvaise exécution d'une convention même si le cocontractant, où l'agent d'exécution ou le sous-traitant de ce cocontractant, est rendu responsable sur une autre base quelle qu'elle soit. Nous couvrons cependant le recours civil extra contractuel contre une partie adverse qui a commis une faute avec l'intention de causer un dommage. Cette exclusion n'est pas applicable pour les garanties mentionnées dans les articles 2.4. (Sinistre contractuel assurance), 2.5 (contre-expertise après incendie) 2.6. (Droit Social), 2.10. (Droit réel), 2.11. (contractuel immeuble), 2.13. les sinistres couverts dans l'option All Risk, 2.14. les sinistres couverts dans l'option recouvrement des charges

- 3.14. les litiges entre assurés et ce par dérogation à ce qui est mentionné dans l'article 6 des Dispositions Communes
Cette exclusion n'est pas applicable pour les garanties 2.12. Médiation entre copropriétaires et 2.14 recouvrement de charges pour l'association des copropriétaires.

De plus, notre assistance juridique est acquise au copropriétaire lésé pour un recours civil extracontractuel (article 2.1.) à l'encontre du copropriétaire responsable pour un dommage matériel à la partie privative ou son contenu, sous condition qu'une assurance responsabilité civile intervienne pour le dommage subi.

De plus, notre assistance juridique est acquise à l'association des copropriétaires pour un recours civil extracontractuel (article 2.1.) à l'encontre du copropriétaire responsable pour un dommage matériel aux parties communes ou son contenu, sous condition qu'une assurance responsabilité civile intervienne pour le dommage subi.

Article 4 - Prestations assurées

4.1. Nos plafonds d'interventions, seuils d'intervention, délai d'attente et territorialité par sinistre :

RISQUES COUVERTS	PLAFONDS	ARTICLES	SEUIL D'INTERVENTION	DELAI D'ATTENTE	TERRITORIALITE
Recours civil extra-contractuel	200.000 €	2.1	—	—	BELGIQUE
Défense pénale	200.000 €	2.2	—	—	
Défense civile extra-contractuelle	200.000 €	2.3	350 €	—	
Contractuel assurances	20.000 €	2.4	350 €	—	
Contre-expertise après incendie	65.000 €	2.5	350 €	—	
Droit social	20.000 €	2.6	—	3 MOIS	
Droit administratif	20.000 €	2.7	—		
Droit fiscal	20.000 €	2.8	—		
Litige avec les voisins	20.000 €	2.9	—		
Droit réel	20.000 €	2.10	—		
Contractuel immeuble	20.000 €	2.11	—		
Médiation entre copropriétaires	2.500 €	2.12	350 €		
Option All Risk	15.000 €	2.13	—		
Option recouvrement des charges	5.000 € par sinistre et par année d'assurance	2.14	1.000 €		

Si l'assuré intente une procédure de règlement de sinistre par voie de médiation et par l'intermédiaire d'un médiateur agréé par la Commission fédérale de Médiation, telle qu'instituée par la loi les montants indiqués à l'article 4.1 sont majorés de 10% que la médiation aboutisse ou non.

4.2. Indépendamment des frais de ses propres services exposés pour gérer à l'amiable le sinistre, la Compagnie prend en charge jusqu'à concurrence des montants indiqués à l'article 4.1. mais sans jamais dépasser un montant maximum de 200.000 € par sinistre

4.2.1. les frais exposés pour la défense des intérêts juridiques de l'assuré comme définis à l'article 9 des dispositions communes. Ce n'est pas d'application pour la garantie dans article 2.12 Médiation entre copropriétaires.

4.2.2. Insolvabilité du tiers responsable

Lorsqu'à la suite d'un sinistre couvert, en application de la garantie « Recours civil extracontractuel » (article 2.1.), un assuré subit un dommage causé par un tiers dûment identifié et reconnu insolvable, la Compagnie prend en charge le dommage de l'assuré, jusqu'à concurrence de 15.000 € par sinistre dans la mesure où aucun organisme public ou privé ne peut en être déclaré débiteur. Si l'assuré conteste l'étendue ou l'évaluation de ses dommages, la prestation de la Compagnie n'est alors due que sur base d'un jugement définitif accordant à l'assuré le remboursement des dommages résultant de ce sinistre.

Si plusieurs assurés peuvent bénéficier de la prestation et si le montant de l'ensemble des dommages est supérieur au maximum prévu de 15.000 € par sinistre, les indemnités sont payées par priorité au preneur d'assurance, aux ayants droits et ensuite aux autres assurés au marc le franc.

La prestation n'est pas due lorsque les dégâts au bien assuré résultent de de terrorisme, d'un vol, d'une tentative de vol, d'extorsion, d'une fraude, d'une tentative de fraude, d'une effraction, d'une agression, d'un acte de violence, de vandalisme ou les infractions mentionnées en titre 5 " les faux " du livre 2 du Code Pénal.

4.2.3. L'avance de franchise Responsabilité Civile

Lorsque le tiers responsable reste en défaut de payer à l'assuré la franchise de sa police d'assurance de "Responsabilité Civile", la Compagnie procède à l'avance du montant de cette franchise, jusqu'à concurrence de 1.250 €, pour autant que la responsabilité, totale ou partielle, de ce tiers ait été établie de manière incontestable et que son assureur ait confirmé son intervention à la Compagnie. Si ce tiers verse le montant de la franchise à l'assuré, ce dernier est tenu d'en informer la Compagnie et de lui rembourser immédiatement le montant.

4.2.4. Frais de recherche

Nous intervenons pour prendre en charge les frais de recherche pour autant que les trois conditions suivantes soient réunies : un dommage au bien assuré, qu'un tiers responsable soit identifiable et que les frais de recherche ne puissent pas être pris en charge par un assureur couvrant le risque incendie et assurance technique. Notre intervention est limitée à maximum 1.500 €.

4.2.5. Etat des lieux contradictoire

Nous intervenons pour la prise en des frais afin d'établir un état des lieux contradictoire préalable à l'exécution de travaux (privés ou publics) dans le voisinage. Notre intervention est limitée à 500 €

Article 5 - Indexation

La prime est automatiquement adaptée à l'échéance annuelle selon l'indice ABEX

www.legalvillage.be



Legal Village est la marque protection juridique d'AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous le n° 0039 (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979)
Siège social : Place du Trône 1, B-1000 Bruxelles • Tél. : 02 678 61 11 • Internet : www.axa.be
N° BCE: TVA BE 0404.483.367 RPM Bruxelles