

CONDITIONS GENERALES Assurance de la responsabilité civile professionnelle des agents immobiliers

Article 1

Définitions

Pour l'application de la présente garantie, on entend par :

- 1. Année d'assurance** La période, égale ou inférieure à 12 mois consécutifs, comprise entre :
 - la date d'effet du contrat et la date de la première échéance principale, ou
 - deux échéances principales, ou
 - la dernière échéance principale et la date de résiliation ou d'expiration du contrat.

- 2. Assurés**
 - le *preneur d'assurance*,
 - ses associés, gérants, administrateurs et préposés dans l'exercice de leurs fonctions,
 - les stagiaires et collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions au service du *preneur d'assurance*.

- 3. Assureur** AXA Belgium S.A. d'Assurances, agréée sous le n° 0039, établie à 1170 Bruxelles, Boulevard du Souverain 25 - R.C. Bruxelles 16.511.

- 4. Atteinte à l'Environnement**
 - toute présence, émission, décharge, dispersion, rejet, déversement ou dépôt de toute substance solide, liquide ou gazeuse altérant l'atmosphère, l'air, le sol ou les eaux, y compris toute présence ou dispersion d'amiante, fibres d'amiante ou produits contenant de l'amiante,
 - toute production de bruits, odeurs, fumées, vibrations, ondes, radiations, rayonnements ou modification de température,y compris les frais d'assainissement et de déblayage y relatifs.

- 5. Atteinte Nucléaire** Toute modification du noyau atomique, toute radioactivité, toute production de radiations ionisantes de toute nature, toute manifestation de propriétés nocives de combustibles ou substances nucléaires ou produits radioactifs, y compris les frais d'assainissement et de déblayages y relatifs.

- 6. Dommages Corporels** Toute atteinte à l'intégrité physique d'une personne ainsi que ses conséquences pécuniaires ou morales.

7. **Dommege Immatériel** Tout préjudice pécuniaire qui résulte de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit, à la jouissance d'un bien.
8. **Dommege Matériel** Tout endommagement, destruction ou perte de choses.
9. **Frais de Sauvetage** Ceux découlant :
- des mesures demandées par l'*assureur* aux fins de prévenir ou d'atténuer les conséquences du sinistre;
 - des mesures raisonnables prises d'initiative par l'*assuré* pour prévenir ou pour en prévenir ou en atténuer les conséquences, à condition que ces mesures soient urgentes, c'est-à-dire que l'*assuré* doit les prendre sans délai, sans avoir la possibilité d'avertir et d'obtenir l'accord préalable de l'*assureur*, sous peine de nuire aux intérêts de celui-ci.
- S'il s'agit de mesures pour prévenir un sinistre, il doit y avoir en outre un danger imminent, c'est-à-dire que si ces mesures ne sont pas prises, il en résultera immédiatement et certainement un sinistre.
10. **Période d'Assurance** La période comprise entre la date d'effet et la date de résiliation ou d'expiration du contrat.
11. **Période de Postériorité** La période de 36 mois qui s'écoule à partir de la date d'effet de la résiliation ou de l'expiration du contrat. Elle fait partie de l'*année d'assurance* précédant immédiatement la résiliation ou l'expiration et ne constitue pas une nouvelle *année d'assurance*.
12. **Tiers** Toute personne, physique ou morale, autre que :
- les *assurés*;
 - le conjoint ou la personne vivant habituellement avec l'*assuré* et à la condition qu'ils habitent sous son toit et soient entretenus par lui, ses parents et alliés en ligne directe.

Article 2

Objet de la garantie

A. Dans les limites et aux conditions du présent contrat, l'*assureur* prend en charge :

1. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, tant contractuelle qu'extra-contractuelle, des *assurés* en raison de *dommages corporels, matériels* ou *immatériels* causés à des *tiers*, en ce compris leurs clients, dans l'exercice des activités professionnelles définies en conditions particulières, soit par leur fait personnel, soit par le fait de leurs collaborateurs permanents ou occasionnels, ayant la qualité d'associés ou non, de leurs stagiaires, des membres de leur personnel ou de manière générale de toute personne dont ils sont civilement et/ou contractuellement responsables et qui résultent :
 - a) d'omissions, oublis, retards, inexactitudes, erreurs de fait ou de droit, d'inobservations de délais, d'erreurs à l'occasion de la transmission d'informations, de documents ou de fonds et, de manière générale, de toute faute généralement quelconque;

- b) de la perte, du vol, de la détérioration ou de la disparition, pour quelque cause que ce soit, de tout objet et notamment de minutes, pièces, valeurs ou documents quelconques, confiés ou non, ou de clefs ou de mécanismes divers d'ouverture et de fermeture appartenant à des *tiers* et dont les *assurés* sont détenteurs, même si ces pertes, vols, détériorations et/ou disparitions sont causés par l'eau, le feu, l'incendie, l'explosion ou la fumée.
- 2. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut incomber à l'*assuré* en raison des *dommages matériels* résultant d'incendie, d'explosion ou de l'action des eaux, causés aux immeubles et leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de son mandat, à la condition qu'ils soient imputables à un manquement dans l'exécution dudit mandat.
- 3. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut incomber à l'*assuré* en raison de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de l'action des eaux, de défaut d'entretien, de prévoyance ou de vétusté, causés à des *tiers*, y compris les clients, par les immeubles ou leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de son mandat, à la condition qu'ils soient imputables à un manquement dans l'exécution dudit mandat.

B. Sont comprises dans la garantie :

- 1. La responsabilité résultant du transfert d'acompte entre les mains du vendeur d'un immeuble alors que l'*assuré* a négligé de bonne foi de vérifier si ce dernier n'avait pas de dette frappée de privilège.
- 2. Dans le chef de l'administrateur de biens :
 - a) les demandes en réparation fondées sur l'absence ou l'insuffisance d'assurance, en ce compris les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété, résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une erreur de l'agent immobilier;
 - b) les demandes en réparation fondées sur les travaux non urgents exécutés sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires ou sur le dépassement du devis;
 - c) les demandes en réparation fondées sur le licenciement abusif du personnel d'entretien;
 - d) les demandes en réparation fondées sur les défauts de diligence ou d'absence de mise en oeuvre de procédure à l'encontre des propriétaires défaillants;
 - e) les demandes en réparation fondées sur l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de la garantie décennale;
 - f) les demandes en réparation fondées sur le fait que l'*assuré* a réceptionné des travaux non ou mal exécutés sans formulation de réserves;
 - g) 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.

C. Ne font pas partie de l'objet de la garantie :

- a) les dommages subis personnellement par l'*assuré*;
- b) la responsabilité résultant d'opérations étrangères à l'activité de services garantie, et notamment :
 - tous actes accomplis en qualité de fondateur, administrateur, gérant d'affaires, porte-fort, curateur de faillite, commissaire au sursis, séquestre judiciaire, exécuteur testamentaire, liquidateur amiable ou judiciaire;
 - toute prestation de consultance en matière d'environnement;
 - toute consultation financière et/ou gestion financière du patrimoine d'autrui;
 - toute opération de promotion et/ou de construction immobilière;
 - toute opération de gérance de biens mobiliers et valeurs mobilières;
 - toute opération interdite aux *assurés* et/ou réservée en monopole à d'autres professionnels par les lois et règlements;
- c) les conséquences de la responsabilité civile pouvant incomber à l'*assuré* personnellement pour les fautes commises en sa qualité de mandataire social;
- d) les demandes en réparation ayant pour objet la contestation d'honoraires et de frais;
- e) les amendes judiciaires, transactionnelles, fiscales, administratives, disciplinaires ou économiques, les dommages à caractère punitif ou dissuasif (tels que "les punitive damage" ou "exemplary damages" de certains droits étrangers), ainsi que les frais judiciaires de poursuites répressives, lorsqu'ils sont à charge des *assurés* personnellement;
- f) les demandes en réparation résultant, directement ou indirectement, de toute *atteinte nucléaire* et de toute *atteinte à l'environnement*;
- g) les demandes en réparation de tout *dommage corporel* ou *matériel* relevant de responsabilités faisant l'objet de garanties de responsabilité civile exploitation ou après exécution de travaux/livraison de produits.

Article 3

Exclusions

Sont exclues de la garantie :

1. Toute demande en réparation fondée, directement ou indirectement, sur :
 - a) tout fait intentionnel commis par un *assuré* ou avec sa complicité; toutefois si l'auteur responsable de celui-ci est un stagiaire, un collaborateur ou un préposé non dirigeant dont le preneur d'assurance, ses associés, gérants et administrateurs doivent répondre, sans complicité, ni connivence dans leur propre chef, l'*assureur* indemnifiera le tiers lésé, sous réserve du recours contre l'auteur responsable;
 - b) la participation, directe ou indirecte, à l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux.

2. Toute demande en réparation fondée sur des engagements particuliers consentis par les *assurés* et qui aggravent leur responsabilité civile telle qu'elle résulte des textes légaux et en tous cas, la prise en charge de la responsabilité du fait d'autrui, les pénalités conventionnelles, les abandons de recours.
3. Les demandes en réparation fondées sur des fautes dont seul le propriétaire du bien immobilier faisant l'objet de la mission de l'*assuré* doit répondre.
4. Les demandes en réparation fondées sur la délivrance ou l'oubli de délivrance d'attestation relative à la qualité du sol.
5. Les demandes en réparation fondées sur la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du code civil).

Article 4

Période de garantie

1. La garantie s'applique aux demandes en réparation formulées par écrit à l'encontre de l'*assuré* ou de l'*assureur* pendant la *période d'assurance* pour un dommage survenu durant cette même période.
2. La garantie s'applique également aux demandes en réparation, formulées par écrit à l'encontre de l'*assuré* ou de l'*assureur* pendant la *période de postériorité*, qui se rapportent :
 - à un dommage survenu pendant la *période d'assurance* pour autant qu'à la fin de celle-ci, le risque ne soit pas couvert par un autre assureur et ce, quelles que soient les modalités, conditions et garanties fixées par le nouvel assureur;
 - à des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés par l'*assuré* à l'*assureur* pendant la *période d'assurance*.
3. La garantie s'applique également aux réclamations formulées après la date de résiliation du contrat, pendant la durée de la prescription légale, pour autant que les conditions suivantes soient réunies :
 - le fait générateur de responsabilité à l'origine du dommage est intervenu pendant la période de validité du contrat;
 - toutes les primes échues sont payées;
 - le contrat a pris fin en raison du décès de l'*assuré* ou de l'arrêt de ses activités professionnelles pour des raisons autres que d'ordre disciplinaire ou d'ordre pénal."
4. En cas de doute, la survenance du dommage sera fixée au moment où est intervenu le fait générateur de responsabilité.
5. La garantie, ainsi définie, reste acquise aux *assurés* qui arrêtent leur activité professionnelle d'agent immobilier et passe aux héritiers et ayants-droit en cas de décès.

Article 5

Etendue territoriale

1. La garantie couvre les demandes en réparation formulées dans le monde entier pour les activités exercées par l'*assuré* en Belgique et se rapportant à des biens immobiliers situés en Belgique.
2. Par ailleurs, en cas de procédure, la garantie n'est acquise que si l'*assuré* est attiré devant une juridiction sise sur le territoire de l'Union Européenne ou de la Suisse.

Article 6

Montants garantis et limites d'engagement

1. La garantie est accordée par sinistre tant pour le principal que pour les frais et intérêts, au-delà des franchises supportées par l'*assuré*.
2. Constitue un sinistre toute demande en réparation formulée par écrit à l'encontre d'un ou de plusieurs *assurés* ou de l'*assureur* dans le cadre de la présente garantie.
3. Constituent un seul et même sinistre dont la date sera celle de la première demande en réparation :
 - toutes les demandes en réparation fondées sur ou résultant du même fait générateur de responsabilité;
 - toutes les demandes en réparation fondées sur ou résultant de faits générateurs communs, connexes, continus et/ou répétés, quelque soit le nombre de personnes lésées.
4. La date du sinistre est la date de la réception par l'*assuré*, ou à défaut par l'*assureur*, d'une demande en réparation écrite ou d'une assignation ou la date de la première déclaration par l'*assuré* à l'*assureur* de faits pouvant donner lieu à des demandes en réparation par des tiers.
La plus ancienne de ces dates est déterminante.
5. Pour l'indemnisation en principal, la garantie est due à concurrence des montants stipulés en conditions particulières.
Pour l'ensemble des demandes en réparation formulées pendant la *période de postériorité*, l'intervention maximale de l'*assureur* est égale à une fois le montant garanti par sinistre.
6. Le preneur d'assurance conserve à sa charge dans chaque sinistre une participation déterminée aux conditions particulières, qui s'applique sur le montant des indemnités et sur les frais, intérêts, dépens et honoraires de toute nature. La franchise n'est toutefois pas appliquée aux frais et honoraires lorsqu'il apparaît que l'*assuré* n'a commis aucune faute et que l'action du tiers est finalement écartée.

Article 7

Détournement par le personnel

1. L'*assureur* garantit, dans les limites fixées en conditions particulières, le vol, le détournement, la malversation, l'abus de confiance ou l'escroquerie commis au préjudice de l'agent immobilier ou de ses clients par ses préposés non dirigeants des espèces monnayées, des pièces et valeurs mobilières dont il justifie par tout moyen de preuve être dépositaire ou lui appartenant.
2. Par espèces monnayées, on entend les espèces, les billets de banque, les chèques (à l'exclusion des formules non signées par un tireur autorisé), les créances négociables telles que les billets à ordre et les lettres de change et de manière générale, toutes les monnaies scripturales y compris électroniques qui sont détenues par l'agent immobilier dans le cadre de son activité professionnelle.
3. Par vol, il y a lieu d'entendre :
 - le vol commis avec ou sans effraction, à l'intérieur des locaux de l'assuré,
 - le vol commis avec ou sans agression sur la personne de l'assuré ou de l'un de ses préposés.
4. Cette garantie est soumise aux règles suivantes :
 - a) le vol des espèces monnayées et des valeurs mobilières n'est garanti, après la fermeture des locaux professionnels de l'agent immobilier et le départ du personnel, que si ces objets sont enfermés dans un coffre-fort ancré au sol dans un local fermé à clé;
 - b) cette assurance est souscrite au premier risque, sans application de la règle proportionnelle;
 - c) une série d'actes délictueux commis par une seule et même personne au service de l'agent immobilier constitue un seul et même sinistre;
 - d) ne sont pas garantis :
 - 1° les vols, détournements, malversations, escroqueries commis au préjudice de l'agent immobilier par ses associés, gérants, administrateurs;
 - 2° les vols, détournements, malversations, escroqueries commis au préjudice de l'agent immobilier par son conjoint ou la personne vivant habituellement avec lui, leurs parents et alliés en ligne directe;
 - 3° les vols, détournements, malversations, escroqueries commis par un préposé de l'agent immobilier qui aurait déjà été, à la connaissance de celui-ci, l'auteur d'actes antérieurs de même nature;
 - 4° les détournements commis par des personnes pouvant engager l'agent immobilier sur leur seule décision ou leur seule signature;
 - 5° les vols, détournements, malversations, escroqueries pour lesquels aucune plainte n'a été déposée;
 - 6° les vols commis au cours du transport de fonds effectué à l'extérieur des locaux professionnels.

1. Attestation

L'assureur déclare que les conditions du contrat satisfont au minimum aux conditions relatives à l'assurance fixées dans le code de déontologie de l'IPI et les directives relatives à l'assurance et au cautionnement prises en exécution de ce code tels que rendus obligatoires par arrêté royal.

2. Déclaration annuelle

L'assureur est tenu de transmettre au Conseil National et aux Chambres exécutives de l'IPI, au plus tard pour le 31 janvier de chaque année, conformément aux conditions du code de déontologie de l'IPI, une liste digitale des agents immobiliers et des personnes morales bénéficiant de leur agréation qui disposent d'une assurance et d'un cautionnement au premier janvier de cette même année.