

**Public-cible :**

Cette police s'adresse uniquement aux copropriétés destinées principalement à l'habitation. Le fait qu'un ou plusieurs lots soient utilisés à des fins commerciales ne suscite aucune objection. Seuls les immeubles situés sur le territoire belge entrent en ligne de compte.

**Besoins :**

Cette police assure la défense en justice des intérêts des assurés, dans l'optique, dans un premier temps, de parvenir à un règlement amiable extrajudiciaire. La garantie rembourse les honoraires et frais d'un avocat librement choisi lorsque Euromex ne peut parvenir à un règlement amiable satisfaisant et qu'une action en justice a des chances d'aboutir. Pour les matières plus techniques, l'assuré peut se faire assister par un expert de son choix.

**Les assurés :**

- l'association des copropriétaires (le preneur d'assurance)
- le Conseil de copropriété
- le syndic
- le Commissaire aux comptes
- le propriétaire d'une parcelle privée, mais uniquement pour un "Conflit avec l'assureur incendie" qui ne concerne pas le mobilier

En cas de conflit avec l'association des copropriétaires, le conseil de copropriété, le syndic, le commissaire aux comptes, de même que le ou les propriétaires de lots privés, sont considérés comme « tiers ».

**Risque assuré :**

La copropriété située à l'adresse renseignée sur la feuille de police, de même que les jardins, parkings, garages, terrains et clôtures attenants. Les effets qui, en vertu de l'article 525 du Code civil, sont attachés de façon perpétuelle au bien immobilier, font partie du patrimoine assuré. Sauf conflit avec l'assureur incendie, les machines, stocks et outils servant à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie ne sont pas assurés.

**Garanties et litiges assurés :**

	<b>GARANTIES</b>	<b>Limite en €</b>	<b>Délai de carence</b>	<b>Seuil en €</b>	<b>Territoire</b>
	<i>Garantie Euromex</i>	2.500 / constitution	-	-	Belgique
<b>GENERALITES</b>	Païement franchise RC	50.000	-	-	Belgique
	Insolvabilité	20.000	-	-	Belgique
<b>ACP</b> <i>Garantie de base</i>	Poursuite devant un tribunal pénal avec assistance Salduz	50.000	-	-	Belgique
	Défense contre l'action d'un tiers	50.000	-	500	Belgique
	Dommages au bâtiment par un tiers (extracontractuel, art 544 Cc inclus)	50.000	12 mois	-	Belgique
	Dommages fortuits lors de l'exécution d'un contrat	30.000	-	-	Belgique
	Etat des lieux contradictoire	500	-	-	Belgique
	Frais de recherche	1.500	-	-	Belgique
	Conflit avec assureur incendie	50.000	-	500	Belgique
	Conflit avec RC ascenseur	50.000	-	500	Belgique
<b>Module relations</b>	Conflit relatif aux contrats d'entretien et de réparation	30.000	3 mois	500	Belgique
	Conflit lors de la rénovation sans permis	30.000	6 mois	500	Belgique
	Conflit lors d'une expropriation	25.000	3 mois	-	Belgique
	Conflit de travail avec du personnel d'entretien/un(e) concierge	15.000	3 mois	500	Belgique
	Conflit avec administration fiscale (cadastre)	25.000	3 mois	-	Belgique
	Troubles de voisinage	15.000	3 mois	500	Belgique
<b>Extension ALL-RISK</b>	Tous les autres conflits	15.000	3 mois	500	Belgique

**Conditions générales :**

**FAV102011**

**Conditions particulières:** en fonction du choix opéré

**FVGVME012017 - FVGVMER012017 – FVGMEX012017**

**Exclusions:**

La police n'offre pas de solution à tous les litiges.

Les exclusions sont énumérées sous la rubrique « Ne sont jamais assurés » des conditions particulières. Elles portent généralement sur des situations qui revêtent un caractère exceptionnel (inondation, catastrophe nucléaire, terrorisme...) ou dans lesquelles un assuré a largement contribué à la survenance du litige (fraude, agression, défaut de paiement pur, reprise de dettes...).

Les litiges nés avant la prise d'effet de la police ne sont jamais assurés. Ceci vaut également lorsqu'au moment de la souscription, un assuré avait connaissance des faits à l'origine du litige.

Pour les dommages dus à des travaux de démolition, de construction ou d'infrastructure effectués dans les environs immédiats du bien assuré, un délai d'attente de 12 mois est d'application, à moins que le risque n'ait été assuré chez Euromex dès la construction ou l'acquisition du bien.

## Exemples de litiges assurés :

- PAIEMENT FRANCHISE RC** ■ *La copropriété est endommagée à la suite de la démolition d'un immeuble voisin. Euromex obtient un règlement à l'amiable avec l'assureur de la firme de démolition. Cependant, il reste encore une importante franchise à charge de la firme de démolition. Euromex fait le nécessaire mais avance la franchise afin que vous puissiez déjà entreprendre les travaux de réparation.*
- INSOLVABILITE** ■ *La copropriété a assigné avec succès le responsable qui a endommagé le bâtiment. L'ACP souhaite faire exécuter le jugement, mais le coupable semble être insolvable. Euromex paie le principal et les intérêts dans le cadre de la garantie insolvabilité jusqu'à un maximum de 20.000 €.*
- POURSUITE DEVANT UN TRIBUNAL PENAL** ■ *Une tempête arrache et fait s'écraser sur le sol des éléments du balcon. Un passant est grièvement blessé. Le ministère public concluant à la négligence du syndic, il l'accuse de coups et blessures involontaires et va jusqu'à réclamer une peine d'emprisonnement. La défense est assurée par un avocat librement choisi, dont Euromex prend en charge les honoraires et frais légitimes, de même que la TVA correspondante.*
- DEFENSE CONTRE L'ACTION D'UN TIERS** ■ *Une fuite au niveau d'un tuyau d'écoulement commun endommage le mobilier d'un des locataires. L'assureur RC refuse d'intervenir : les dégâts des eaux dont sont victimes les tiers sont en effet exclus. La responsabilité de la copropriété ne peut pas être utilement contestée, mais les exigences du locataire sont très exagérées. La défense est assurée par un avocat librement choisi, dont Euromex prend en charge les honoraires et frais légitimes.*
- DOMMAGES AU BATIMENT PAR UN TIERS** ■ *La fosse septique, très ancienne, du bâtiment voisin, est bouchée. L'on constate des infiltrations dans la cave, où flottent en outre des odeurs désagréables. Euromex met le voisin en demeure et organise une expertise en compagnie de son assureur. La question des responsabilités est résolue par la prise d'échantillons ; le voisin accepte donc de faire remplacer la fosse. Les experts établissent un procès-verbal d'expertise amiable, dans lequel ils s'entendent au sujet des frais de réparation. L'assureur du voisin rembourse les dommages. Euromex s'acquitte de la franchise, de même que des honoraires et frais de l'expert intervenu aux côtés de l'ACP.*
- DOMMAGES FORTUITS LORS DE L'EXECUTION D'UN CONTRAT** ■ *L'entrepreneur chargé de rénover la verrière installée sur le toit doit faire transiter son matériel par le couloir. Un ouvrier distrait casse une tablette en marbre qui décore le hall d'entrée. Euromex met l'entrepreneur en demeure et organise une expertise en compagnie de son assureur. Le prix d'une nouvelle tablette est inférieur à la franchise prévue dans la police de responsabilité de l'entrepreneur. Euromex se retourne contre l'entrepreneur directement.*
- ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE** ■ *Le bien qui jouxte la copropriété va être démoli. Ni le voisin, ni l'entrepreneur, ne prennent l'initiative de faire dresser un état des lieux préalable. L'ACP recrute donc un géomètre. Les travaux provoquent des fissures dans la façade. État des lieux en main, l'ACP n'a aucune difficulté à démontrer le lien causal entre eux et les dommages, ce qui permet d'éviter une longue bataille juridique et l'intervention d'un expert judiciaire. L'ACP peut immédiatement faire procéder aux réparations. Euromex s'acquitte des honoraires et frais du géomètre.*
- FRAIS DE RECHERCHE** ■ *Une des baies vitrées du bâtiment est tachée d'humidité. L'origine de l'infiltration n'est pas claire, mais elle pourrait se situer au niveau d'un tuyau d'écoulement encastré. Il faut pour s'en assurer ôter une partie du revêtement de la toiture et démonter le tuyau. Lequel s'avère impeccable... Finalement, l'on constate que c'est lorsque le vent souffle dans une certaine direction que l'eau s'infiltré. En l'absence de fuite, l'assureur incendie refuse d'intervenir. Euromex prend en charge les frais de démontage et de remise en place de la gouttière et des éléments de toiture.*
- CONFLIT AVEC ASSUREUR INCENDIE** ■ *Un feu de cuisine endommage gravement le bâtiment. L'expert de l'assureur incendie conteste les divers devis soumis par le syndic. L'ACP mandate un contre-expert, et les deux parties finissent par arriver à un accord. Euromex somme l'assureur de payer dans les délais l'avance rendue obligatoire par la loi et prend en charge les honoraires et frais de l'expert mandaté par l'ACP.*
- CONFLIT AVEC ASSUREUR RC ASCENSEUR** ■ *Un visiteur est blessé par la porte, mal réglée, de l'ascenseur. La compagnie auprès de laquelle est assurée la responsabilité civile ascenseur refuse d'intervenir : elle estime que l'appareil n'est pas entretenu conformément aux instructions du fabricant. Or cette exclusion n'était pas prévue dans les conditions souscrites par la copropriété, mais a été ajoutée par la suite, à son insu. Euromex convainc l'assureur de revenir sur ses positions.*

## MODULE RELATIONS

### CONFLIT RELATIF AUX CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

- *Le syndic fait repeindre la façade de l'immeuble. Très vite, la nouvelle peinture s'écaille. Une*

expertise met en cause la composition de la couche primaire. Il faut tout recommencer, mais l'entreprise de peinture conteste sa responsabilité. Euromex menace de l'assigner en justice, ce qui la convainc d'accepter un règlement amiable.

#### **CONFLIT LORS DE LA RENOVATION SANS PERMIS**

- L'ACP fait remplacer les châssis de l'immeuble, mais les travaux sont mal exécutés. Les nouvelles fenêtres ne ferment pas toutes convenablement et les joints en silicone sont de piètre qualité. Malgré une mise en demeure, l'entrepreneur ne donne pas suite. Le syndic s'adresse donc à quelqu'un de plus professionnel. Euromex convainc le premier entrepreneur d'accepter de prendre la facture en charge.

#### **CONFLIT LORS D'UNE EXPROPRIATION**

- La commune annonce l'expropriation de la copropriété, qui conteste : elle estime qu'il existe suffisamment d'autres terrains. Si l'utilité publique du projet ne peut être mise en cause, il en va autrement de sa nécessité et de sa proportionnalité. La copropriété saisit le tribunal, qui va jusqu'à constater l'existence de solutions plus intéressantes pour la commune, ce qui rend l'expropriation superflue. Le tribunal réclame l'invalidation de l'arrêté d'expropriation. Euromex prend en charge les honoraires et frais justifiés de l'avocat choisi par l'ACP.

#### **CONFLIT DE TRAVAIL PERSONNEL D'ENTRETIEN/CONCIERGE**

- La copropriété est composée de plusieurs bâtiments, qu'entretient un ouvrier recruté à temps partiel. Pour diverses raisons, l'ACP licencie cette personne, qui charge alors son syndicat de réclamer à l'ACP le paiement d'heures supplémentaires prétendument travaillées au cours des quatre dernières années. L'ACP est citée à comparaître. Euromex s'acquitte des honoraires et frais légitimes de son avocat.

#### **CONFLIT AVEC L'ADMINISTRATION FISCALE (CADASTRE)**

- Après des travaux, le revenu cadastral est revu à la hausse. L'ACP conteste cette décision. Euromex l'aide à motiver ses objections. Après s'être rendue sur place, l'administration accepte de revenir sur sa position.

#### **TROUBLES DE VOISINAGE**

- Le voisin fait réaménager son jardin. Le déplacement de masses de terre provoque une modification de l'écoulement des eaux. Après plusieurs fortes pluies, une partie du jardin de la copropriété est sous eaux. Le voisin ne répond pas à l'appel de conciliation devant le juge de paix. Il est cité à comparaître et condamné à effectuer des travaux pour que les eaux de pluie ne soient plus dirigées vers la copropriété. Euromex s'acquitte des honoraires et frais légitimes de l'avocat de l'ACP.

#### **EXTENSION ALL-RISK**

- Le syndic précédent est furieux d'avoir été évincé. Il refuse de transmettre la totalité du dossier de sa gestion. Par ailleurs, il y a discussion quant à sa rémunération.
- Un propriétaire individuel ne paie pas sa participation aux charges, malgré une mise en demeure. Il est cité à comparaître. Euromex s'acquitte des honoraires et frais de l'avocat non compensés par l'indemnité de procédure.
- Un propriétaire individuel se sent lésé par une décision de l'Assemblée générale et traduit l'ACP devant la justice de paix.

#### **Informations légales obligatoires :**

##### **Publicité :**

Les risques situés en Belgique sont régis par le droit belge et les tribunaux belges sont seuls compétents. La police d'assurance est souscrite pour une durée d'un an ; elle est reconduite tacitement, sauf en cas de résiliation notifiée dans les délais.

Si vous souhaitez introduire une réclamation auprès d'Euromex, la procédure est décrite sur le site [www.euromex.be](http://www.euromex.be).

La procédure de réclamation auprès de l'Ombudsman des Assurances est présentée sur le site [www.ombudsman.as](http://www.ombudsman.as).

Les droits et devoirs de l'assureur et des assurés sont régis par les dispositions de la police d'assurance. Pour de plus amples informations sur les primes et les conditions, veuillez-vous adresser à votre intermédiaire d'assurances.

##### **Euromex SA:**

Euromex, Generaal Lemanstraat 82-92 – 2600 Berchem (siège social) et rue E. Francqui 1, 1435 Mont-Saint-Guibert. RPM Antwerpen, TVA BE 0404.493.859, entreprise d'assurance agréée sous le code 0463, sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles. Euromex propose exclusivement des assurances de protection juridique.

##### **Gestion des conflits d'intérêts :**

Euromex propose et conclut ses polices d'assurance dans le respect des règles de conduite fondamentales imposées par MiFID, en se mobilisant de manière loyale, équitable et professionnelle pour défendre les intérêts de ses clients.

Mais comme tout organisme financier, Euromex peut aussi être confrontée à des conflits d'intérêts. Voilà pourquoi – conformément aux dispositions légales – elle a élaboré une politique de gestion des conflits d'intérêts. Cette politique vise à mettre en œuvre tout ce qui est raisonnablement possible pour identifier, prévenir ou, en cas d'échec, gérer, les conflits d'intérêts d'une manière qui ne porte pas préjudice aux intérêts des clients. Des mesures organisationnelles, qui revêtent la forme d'un certain nombre de procédures spécifiques, notamment en matière de procurations, de surveillance, de sécurisation de l'information, de politique de lutte contre la fraude et de formation des collaborateurs, sont mises en place. Euromex s'est par ailleurs dotée d'un Code de conduite, véritable fil conducteur destiné à permettre à tous ses collaborateurs d'exercer leurs activités quotidiennes d'une manière intègre et autonome. Si un conflit d'intérêts, insuffisamment compensé par les mesures organisationnelles, devait néanmoins survenir, Euromex vous en informerait, pour que vous puissiez prendre des décisions en connaissance de cause.

Vous pouvez consulter le texte intégral de la politique de gestion des conflits d'intérêts sur [www.euromex.be](http://www.euromex.be), sous la rubrique Protection du consommateur. Vous préférez recevoir la version papier, ou au contraire la version électronique ? Faites-le savoir à Euromex. Pour signaler un éventuel conflit d'intérêts, adressez-vous au service Compliance ([compliance@euromex.be](mailto:compliance@euromex.be)).

#### Communication :

<b>Langue</b>	Euromex communique avec vous en français ou en néerlandais, selon vos préférences. Toutes les conditions, de même que tous les contrats et documents, sont disponibles tant en français qu'en néerlandais.	
<b>Contacts</b>	Vous pouvez communiquer avec Euromex soit par le biais de votre intermédiaire d'assurances, soit directement par téléphone, courriel ou courrier. Euromex peut également vous recevoir en ses bureaux ; les bureaux sont ouverts de 08 h 30 à 16 h 00. Vous pouvez nous joindre par téléphone de 08 h 30 à 17 h 00.	
<b>Production</b>	Generaal Lemanstraat 82-92 2600 Berchem 03 451 45 51 <a href="mailto:polisbeheer@euromex.be">polisbeheer@euromex.be</a>	Rue E. Francqui 1 1435 Mont-Saint-Guibert  <a href="mailto:serviceproduction@euromex.be">serviceproduction@euromex.be</a>
<b>Sinistres</b>	Anvers 03 451 45 55 Flandre occ & Limbourg 03 451 45 56 Flandre orient & Brabant fl 03 451 45 57 National 03 451 45 60 Affaires pénales 03 451 45 58 <a href="mailto:schadebeheer@euromex.be">schadebeheer@euromex.be</a>	010 80 01 50  <a href="mailto:servicesinistres@euromex.be">servicesinistres@euromex.be</a>
<b>Comptabilité</b>	03 451 45 52 <a href="mailto:boekhouding@euromex.be">boekhouding@euromex.be</a>	<a href="mailto:comptabilite@euromex.be">comptabilite@euromex.be</a>

#### Contrôleurs :

Euromex agit sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés financiers (FSMA), rue du Congrès 10-16, 1000 Bruxelles, et de la Banque Nationale de Belgique (BNB), boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles.