

**Public-cible :**

La police ne s'adresse qu'aux pleins propriétaires de biens immeubles. Les immeubles acquis par un système de location-vente peuvent être assurés également. Les maisons, appartements, magasins, entrepôts, bureaux et bâtiments d'exploitation sont également assurés. Le bien doit toutefois être situé en Belgique.

La police s'adresse également aux propriétaires de plusieurs appartements situés dans un ou plusieurs immeubles. L'assurance protection juridique de la copropriété dans laquelle se trouvent ces appartements ne couvre généralement pas les parties privatives, qui ne relèvent pas de la responsabilité du syndic.

**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:**

- Le preneur d'assurance.
- Le propriétaire.
- Le ou les occupants et le gardien, pour autant que leurs intérêts ne soient pas contraires à ceux du propriétaire.
- L'occupant, le locataire, le détenteur, le gardien et le preneur de leasing, pour autant que leurs intérêts ne soient pas contraires à ceux du propriétaire.

Les héritiers sont également assurés, mais uniquement en leur qualité d'héritiers.

**Le risque assuré:**

Le bien immobilier situé 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 :**

	GARANTIES	Limite en €	Délai de réponse	Seuil en €	Territoire
	Garantie Euromex	2.500 / constitution	-	-	Belgique
<b>GENERALITES</b>	Paielement franchise RC	50.000	-	-	Belgique
	Insolvabilité	20.000	-	-	Belgique
<b>BIEN IMMOBILIER</b>	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 locataire</b>	Réclamation de dégâts locatifs	20.000	3 mois	500	Belgique
	Perception des loyers impayés	20.000	3 mois	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

**Conditions générales :**

**FAV102011**

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

**FVG012017 – FVGH012017 – FVGR012017 - FVGR012017**

**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**
  - *Votre propriété 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**
  - *Vous avez assigné avec succès le responsable qui a endommagé le bâtiment. Vous souhaitez 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 une partie de la cheminée. Un passant est grièvement blessé. Le ministère public concluant à une négligence de votre part vous accuse de coups et blessures involontaires et va jusqu'à réclamer une peine d'emprisonnement. Votre 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**
  - *Vous rénovez vous-même le toit de votre maison, et remplacez plusieurs poutres qui font partie de la structure portante. Ce faisant, vous provoquez l'apparition de fissures dans le plâtre du grenier du voisin. Votre assureur RC refuse d'intervenir : les dommages occasionnés aux tiers par des travaux qui touchent à la structure du bâtiment ne sont pas garantis. Euromex prend votre défense en charge.*
- DOMMAGES AU BATIMENT PAR UN TIERS**
  - *La fosse septique, très ancienne, du bâtiment voisin, est bouchée. Vous constatez 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 à vos côtés.*
- DOMMAGES FORTUITS LORS DE L'EXECUTION D'UN CONTRAT**
  - *L'entrepreneur chargé de rénover la terrasse doit faire transiter son matériel par la cuisine. Un ouvrier distraît enfonce avec sa brouette la porte d'une armoire, qui doit être remplacée. Euromex met l'entrepreneur en demeure et organise une expertise en compagnie de son assureur. Le prix d'un nouveau panneau 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 votre maison va être démoli. Ni le voisin, ni l'entrepreneur, ne prennent l'initiative de faire dresser un état des lieux préalable. Vous recrutez donc un géomètre. Les travaux provoquent des fissures dans la façade. État des lieux en main, vous n'avez 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. Vous pouvez immédiatement faire procéder aux réparations. Euromex s'acquitte des honoraires et frais du géomètre.*
- FRAIS DE RECHERCHE**
  - *Une des baies vitrées de votre nouvelle maison 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 votre maison. L'expert de votre assureur incendie conteste les divers devis que vous lui soumettez. Vous mandatez un contre-expert, et les deux parties finissent par arriver à un accord. Euromex somme votre assureur de payer dans les délais l'avance rendue obligatoire par la loi et prend en charge les honoraires et frais de votre expert.*
- CONFLIT AVEC ASSUREUR RC ASCENSEUR**
  - *Un visiteur est blessé par la porte, mal réglée, de l'ascenseur de votre immeuble. 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 que vous aviez souscrites, mais a été ajoutée par la suite, à votre insu. Euromex convainc l'assureur de revenir sur ses positions.*

## MODULE LOCATAIRE

- RECLAMATION DE DEGATS LOCATIFS**
- *Vous êtes locataire et vous quittez les lieux à l'issue de son préavis. Il se contente de jeter les clés dans la boîte aux lettres et ne se joint pas à vous pour établir l'état des lieux de sortie. Il n'est pas difficile de deviner pourquoi : l'appartement est très endommagé et la garantie locative ne suffira en aucun cas à couvrir les réparations. Euromex trouve la nouvelle adresse du locataire, et l'assigne en justice. Un expert judiciaire procède à une évaluation des dommages. Euromex avance les frais d'expertise. Le juge de paix condamne le locataire au paiement des frais de réparation. Euromex s'acquitte des honoraires et frais légitimes de votre avocat.*
- PERCEPTION DES LOYERS IMPAYES**
- *Vous êtes locataire et vous êtes très négligent sur la question des loyers. Le retard est à présent tel que vous souhaitez rompre le bail. L'avocat choisi par vos soins l'assigne devant le juge de paix, qui prononce effectivement la rupture et le condamne à rembourser le retard et à s'acquitter de l'indemnité de relocation. Euromex prend les honoraires et frais légitimes de votre avocat en charge.*

## MODULE RELATIONS

- CONFLIT RELATIF AUX CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE REPARATION**
- *Vous faites repeindre la façade de votre 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**
- *Vous faites remplacer les châssis de votre maison, 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. Vous vous adressez 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 vous annonce votre expropriation, dont vous contestez la légitimité : vous estimez qu'elle dispose de suffisamment d'autres terrains pour y réaliser son projet. Si l'utilité publique du projet ne peut être mise en cause, il en va autrement de sa nécessité et de sa proportionnalité. Vous saisissez 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 légitimes de votre avocat.*
- CONFLIT DE TRAVAIL PERSONNEL D'ENTRETIEN/CONCIERGE**
- *Vous êtes propriétaire de plusieurs immeubles de rapport, qu'entretient un ouvrier recruté à temps partiel. Pour diverses raisons, vous licenciez cette personne, qui charge alors son syndicat de vous réclamer le paiement d'heures supplémentaires prétendument travaillées au cours des quatre dernières années. Vous êtes cité à comparaître. Euromex s'acquitte des honoraires et frais légitimes de votre avocat.*
- CONFLIT AVEC L'ADMINISTRATION FISCALE (CADASTRE)**
- *Après des travaux, le revenu cadastral de votre maison est revu à la hausse : l'administration invoque un aménagement du grenier. Vous n'avez pourtant absolument rien fait au grenier, où ne se trouvent que des éléments techniques et qui n'est pas habitable. Euromex vous aide à motiver vos 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 de votre jardin 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 votre maison. Euromex s'acquitte des honoraires et frais légitimes de votre avocat.*

### 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.