



Federia

Programme
d'assurance FEDERIA
pour les agents
Immobiliers

(Couverture en DIC/DIL de la police collective IPI)

Verzekeringskantoor Van Dessel NV
Siège social: Misstraat 112, B-2590 Berlaar

+32 (0)3 482 15 30
info@vandessel.be

IBAN BE52 3200 7340 3509
BIC BBRUBEBB

www.vandessel.be

Bureaux: Gareelmakersstraat 39, 2200 Herentals • Kempenlaan 29, 2300 Turnhout • Schoonzichtstraat 27, 9051 Gand • Chaussée de Malines 455, 1950 Bruxelles

Courtier en assurances agréé par la FSMA sous le numéro d'entreprise 0446.433.491 - RPM Anvers, division Malines

PROGRAMME D'ASSURANCE POUR LES AGENTS IMMOBILIERS FEDERIA

Numéro de police: 730.401.047

Entre : ASBL FEDERIA
Avenue Pasteur 6
B-1300 Wavre

Ci-dessous dénommé: le souscripteur de la police

Et : SA AXA BELGIUM
Place du Trône 1
1000 Bruxelles

Ci-dessous dénommé: l'assureur

A l'intermédiaire de : Van Dessel Insurance Brokers
Misstraat 112
B- 2590 berlaar
federia@vandessel.be

Ci-dessous dénommés : le courtier

Prise d'effet: 31.12.2024, 24h

Echéance annuelle : 31.12, 24h

Durée : 2 ans

Avec prolongation de 3 ans

Table de contenus

PREAMBULE	4
DEFINITIONS GENERALES	6
TITRE I : RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION ET RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE	9
DEFINITIONS	9
ARTICLE 1 – ASSURES	12
ARTICLE 2 – ACTIVITES ASSUREES	12
ARTICLE 3 – GARANTIES	15
ARTICLE 4 – NOTION DE “TIERS”	18
ARTICLE 5 – MONTANTS ASSURES / FRANCHISES	19
ARTICLE 6 – TERRITORIALITE	21
ARTICLE 7 – DUREE DE LA GARANTIE	22
ARTICLE 8 – EXCLUSIONS	22
ARTICLE 9 – SINISTRES	24
ARTICLE 10 – RECOURS ET ABANDON DE RECOURS	25
TITRE II : CAUTIONNEMENT	27
ARTICLE 11 – OBJET DE LA GARANTIE	28
ARTICLE 12 – CONDITIONS D’OCTROI DU CAUTIONNEMENT	28
ARTICLE 13 – MONTANT DU CAUTIONNEMENT	29
ARTICLE 14 – ANTERIORITE	29
TITRE III : ASSURANCE FONDS DE TIERS	30
ARTICLE 15 – OBJET DE LA GARANTIE	31
ARTICLE 16 – CONDITIONS D’OCTROI DE LA GARANTIE	31
ARTICLE 17 – EXCLUSIONS	31
ARTICLE 18 – DUREE DE LA GARANTIE	31
ARTICLE 19 – SUSPENSION DE LA GARANTIE	32
ARTICLE 20 – MONTANT DE LA GARANTIE	32
ARTICLE 21 – MODALITES DE REGLEMENT	32
ARTICLE 22 – SUBROGATION	32
ARTICLE 23 – DELAI DE PRESCRIPTION	33
TITRE IV : PROTECTION JURIDIQUE	34
ARTICLE 24 – QUALITE DE L’ASSURE	35
ARTICLE 25 – GARANTIES	35
ARTICLE 26 – DUREE DE LA GARANTIE	36
ARTICLE 27 – ETENDUE DE LA COUVERTURE	37
ARTICLE 28 – EXCLUSIONS	37
ARTICLE 29 – REGLEMENT ENTRE L’ASSURE ET L’ASSUREUR EN CAS DE SINISTRE	38

TITRE V : ASSURANCE DU RISQUE DE DECES ACCIDENTIEL DES ACQUEREURS D'UN BIEN IMMOBILIER ENTRE LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET LA PASSATION DE L'ACTE DE NOTAIRE	40
ARTICLE 30 – OBJET DE LA GARANTIE	41
ARTICLE 31 – MONTANT DE LA GARANTIE.....	41
ARTICLE 32 – CONDITIONS D'APPLICATION	41
ARTICLE 33 – DUREE DE L'ASSURANCE	43
ARTICLE 34 – BENEFICIAIRES DE LA GARANTIE	44
ARTICLE 35 – DOCUMENTS A PRODUIRE EN CAS DE SINISTRE.....	44
ARTICLE 36 – ADMINISTRATION.....	44
TITRE VI : CONDITIONS COMMUNES AUX TITRES I à V	45
ARTICLE 37 – MONTANT DE LA PRIME	45
ARTICLE 38 – PAIEMENT DE LA PRIME	49
ARTICLE 39 – COMMISSION MIXTE	49
TITRE VII : CONDITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES	51
ARTICLE 40 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR ET DE L'ADHERENT.....	51
ARTICLE 41 – MODIFICATION DU RISQUE.....	51
ARTICLE 42 – PRISE D'EFFET – ECHEANCE – DUREE DU PROGRAMME	51
ARTICLE 44 – REMBOURSEMENT DE PRIMES PAR L'ASSUREUR	52
ARTICLE 45 – FAILLITE	52
ARTICLE 46 – DECES DE L'ADHERENT	52
ARTICLE 47 – REORGANISATION JUDICIAIRE PAR TRANSFERT SOUS AUTORITE DE JUSTICE DE TOUT OU PARTIE DE L'ENTREPRISE OU DE SES ACTIVITES	53
ARTICLE 48 – CONCOURS D'ASSURANCE	53
ARTICLE 49 – ARBITRAGE.....	53
ARTICLE 50 – GESTION – NOTIFICATIONS	53
Addendum à la police AXA 730.401.407 souscrite par FEDERIA (Prise d'effet 01/12/20165).....	55

PREAMBULE

1. Le présent programme d'assurance intervient en différence de conditions et de limites (DIC/DIL), après épuisement de la police collective souscrite par l'IPI portant le numéro 730.390.160 et couvre les garanties suivantes :

- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Cautionnement
- Assurance Fonds de tiers
- Protection juridique (recours civil, défense pénale et défense disciplinaire).

De par leur affiliation à FEDERIA, tous les membres de FEDERIA bénéficient automatiquement de la couverture du programme mentionné au point 1 ci-dessus pour les activités telles que décrites aux articles 2.1 et 2.2 (rang complémentaire de base).

Les extensions d'activités prévues à l'article 2.3 sont facultatives et peuvent uniquement être souscrites complémentaires aux activités reprises à l'article 2.1 et 2.2

2. Le programme prévoit la possibilité d'étendre, de manière facultative, la garantie Protection juridique aux litiges contractuels et à la récupération d'honoraires. Cette extension ne peut être souscrite séparément du rang complémentaire de base.
3. L'assurance du Risque de décès accidentel peut également être souscrite via ce programme. Cette assurance porte un numéro de police distinct, à savoir le numéro 730.404.407. Cette couverture peut être souscrite séparément des autres garanties.

Les agents immobiliers, membres IPI, qui ne sont pas membres de FEDERIA peuvent adhérer au présent programme, à l'exception de l'assurance Fonds de tiers qui ne leur est pas accordée.

Moyennant accord de FEDERIA, d'autres groupements professionnels pourraient également y adhérer.

Les conditions particulières qui suivent, complètent les dispositions des conditions générales imprimées de l'assureur portant les références :

- Nr. 4353057 – 03/2023 – RC PROFESSIONNELLE DES AGENT IMMOBILIERS
- Nr. 4185467 - 12/2023 – RC EXPLOITATION
- Nr. 4185452 - 12/2023 – LEXIQUE
- Nr. 4185455 - 12/2023 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Les conditions générales ne demeurent d'application que dans la mesure où elles sont plus avantageuses pour l'assuré, ainsi que pour les questions non traitées par les conditions particulières sans pouvoir en rien réduire la portée des dites conditions particulières.

EXCLUSION SANCTIONS

L'assureur ne fournira aucune garantie au titre du présent contrat et ne sera obligée de payer aucune somme au titre d'un sinistre ou de fournir aucun bénéfice au titre du présent contrat dans la mesure où la fourniture d'une telle garantie, le paiement d'un tel sinistre ou la fourniture d'un tel bénéfice l'exposerait à une quelconque sanction, prohibition ou restriction édictée par les résolutions de

l'Organisation des Nations Unies ou par les sanctions économiques ou commerciales prévues par les lois, les règlements ou les directives édictées par l'Union Européenne, le Royaume-Uni ou les Etats-Unis d'Amérique.

DEFINITIONS GENERALES

Souscripteur

L'asbl FEDERIA, agissant pour compte de qui il peut appartenir.

Agent Immobilier

L'agent immobilier agréé IPI (personne physique ou morale), tel que décrit à l'article 2 de la Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Affilié

L'agent immobilier membre de FEDERIA.

Adhérent

L'agent immobilier membre de FEDERIA qui a souscrit à l'extension d'activité facultative reprise à l'article 2.3. et/ou à l'extension de Protection juridique (litiges contractuels et récupération d'honoraires) et/ou à l'assurance du Risque de décès accidentel ainsi que l'agent immobilier non-membre de FEDERIA qui adhère au présent programme.

Agence de location saisonnière

La couverture pour les activités d'agence de location saisonnière n'est accordée dans le présent programme que pour autant qu'elles soient exercées par un agent immobilier agréé IPI qui a adhéré au présent programme.

Cette activité comprend l'intermédiation ou la conclusion d'une convention ayant pour objet la mise à disposition par un tiers d'un logement dans une résidence de vacances.

Période d'assurance

La période entre la date d'effet et la date de fin de la présente police.

Pour l'agent immobilier membre de FEDERIA, il s'agit de la période durant laquelle il bénéficie de la qualité d'affilié et durant laquelle il bénéficie de la qualité d'adhérent pour les garanties facultatives.

Pour l'agent immobilier non-membre de FEDERIA, il s'agit de la période durant laquelle il bénéficie de la qualité d'adhérent.

Année d'assurance

La période de 12 mois consécutifs qui sépare :

- la date d'effet à laquelle l'agent immobilier acquiert la qualité d'affilié et/ou d'adhérent et la date de la première échéance principale, ou ;
- deux échéances principales, ou ;
- la dernière échéance principale et la date de fin de la police ou de la perte de la qualité d'affilié et/ou d'adhérent.

Différence en conditions (DIC)

Pour les dommages couverts par la présente police qui ne sont pas couverts par la police 1er rang IPI 730.390.160 souscrite auprès d'AXA, le présent contrat va intervenir en premier rang, en lieu et place de la police IPI 730.390.160, à concurrence des montants assurés avec application des franchises du présent contrat.

Si la police 1er rang ne devait pas intervenir en raison du non-respect d'une obligation contractuelle, d'une modification de couverture, d'une suspension ou d'une résiliation, la présente police

n'interviendra qu'à concurrence des montants qui dépassent les montants assurés et les franchises de la police 1er rang.

Différence en limites (DIL)

Le présent contrat intervient en complément et après épuisement des montants assurés et franchises de la police 1er rang IPI 730.390.160 souscrite auprès d'AXA pour les dommages couverts par cette police, qui ne sont pas exclus par le présent contrat.

Les franchises du présent contrat ne sont pas d'application, excepté pour les sinistres pour lesquels le contrat doit intervenir au 1er franc en raison du fait que la limite annuelle de la police 1er rang est épuisée.

Le total des montants assurés par les 2 polices ne peut être supérieur aux montants assurés par le présent contrat.

Terrorisme

Une action ou une menace d'action organisée clandestinement à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel, soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités, soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

Rang complémentaire de base

Les garanties en DIC/DIL après épuisement de la police collective souscrite par l'IPI auprès d'AXA portant le numéro 730.390.160 et comprenant les garanties Responsabilité Civile Exploitation, Responsabilité Civile Professionnelle, Cautionnement, Assurance Fonds de tiers (uniquement pour les membres FEDERIA) et Protection juridique (recours civil, défense pénale et défense disciplinaire) et couvrant les activités d'agent immobilier telles que décrites dans l'article 2.1 et 2.2.

Numéro de police d'adhésion

Un numéro de police d'adhésion reprend/correspond un agent immobilier individuel ou un groupe d'agents immobiliers qui constituent une société, une association/un bureau et qui s'assurent :

- via un seul numéro de police pour les garanties Responsabilité Civile Exploitation, Responsabilité Civile Professionnelle, Cautionnement, Assurance Fonds de tiers (uniquement pour les membres FEDERIA) et Protection juridique
- et éventuellement via un deuxième numéro de police pour la garantie du risque de décès accidentel.

Sous le premier numéro de police d'adhésion est couvert :

- la garantie rang complémentaire de base pour les membres FEDERIA et pour les non-membres FEDERIA, pour autant qu'ils aient payé leur prime individuelle par non-membre FEDERIA;
- les extensions pour les activités mentionnées à l'article 2.3 pour autant que les membres et les non-membres FEDERIA aient payé les surprimes prévues.
- l'extension de Protection juridique (litiges contractuels et récupération d'honoraires pour autant que les membres et les non-membres FEDERIA aient payé les surprimes prévues.

Une société, une association/un bureau composé(e) de membres et de non-membres FEDERIA paie pour les activités complémentaires reprises au point 2.3 et pour l'extension de Protection juridique

(litiges contractuels et récupération d'honoraires) les surprimes fixées pour les non-membres FEDERIA.

En ce qui concerne l'éventuel deuxième numéro de police d'adhésion (garantie du risque de décès accidentel), si une société, association/bureau est composé(e) de membres et de non-membres FEDERIA, celle-ci/celui-ci paie la prime pour les membres FEDERIA.

TITRE I : RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION ET RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

DEFINITIONS

Dommmages corporels

Toute atteinte à l'intégrité physique d'une personne ainsi que les conséquences pécuniaires ou morales qui en découlent.

Dommmages matériels

La détérioration, la destruction ou la perte de choses ou d'animaux.

Dommmages immatériels

Tout préjudice pécuniaire résultant de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit ou à la jouissance d'un bien et en particulier, la perte de marchés, de clientèle, de réputation commerciale, de bénéfices, la privation de jouissance de biens mobiliers et/ou immobiliers, l'arrêt de production et autres préjudices de même nature.

Par **Dommmages immatériels purs**, on entend

Tout préjudice pécuniaire qui n'est pas la conséquence de dommages corporels ou matériels.

Par **Dommmages immatériels consécutifs**, on entend

Tout préjudice pécuniaire qui est la conséquence de dommages corporels ou matériels couverts par ce contrat.

Atteintes à l'environnement

- La présence, l'émission, le rejet, la dispersion, l'écoulement, le dépôt de substances solides, liquides ou gazeuses qui endommagent l'atmosphère, l'air, le sol ou l'eau, la présence ou la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante.
- L'odeur, le bruit, les vibrations, les modifications de température, les ondes, les radiations, les rayonnements en ce compris les frais d'assainissement et de nettoyage qui en résulte.

Accident

Tout événement soudain, non intentionnel et imprévisible pour l'agent immobilier assuré, ses organes et ses préposés dirigeants.

Frais de sauvetage

Les frais résultant :

- des mesures requises par l'assureur pour prévenir ou limiter les conséquences d'un sinistre ;
- des mesures raisonnablement exposées d'initiative par l'assuré pour prévenir les dommages ou en prévenir ou en limiter les conséquences, à condition que ces mesures aient eu un

caractère urgent, de sorte que l'assuré devait les prendre immédiatement, sans être en mesure d'avertir d'abord l'assureur et de demander son accord sans nuire à ses intérêts. S'il s'agit de mesures visant à prévenir un sinistre, il doit en outre y avoir danger imminent, de sorte que l'absence de ces mesures entraînerait la survenance immédiate et certaine du sinistre.

Période de postériorité

La période qui prend effet à compter de la date de la résiliation de la police ou à la date à laquelle l'agent immobilier perd sa qualité d'assuré.

Sinistre

On entend par sinistre, toute demande en réparation introduite par écrit contre un ou plusieurs assurés ou contre l'assureur dans le cadre de la couverture.

Constituent un seul et même sinistre, dont la date est celle de la première demande en réparation :

- les demandes en réparation basées sur ou résultant d'un même fait générateur ;
- les demandes en réparation basées sur ou résultant de faits générateurs communs, connexes, successifs et/ou répétés, quel que soit le nombre de victimes.

La date du sinistre est la date à laquelle l'assuré, ou, à défaut l'assureur, reçoit la demande en réparation ou l'assignation écrite, ou la date à laquelle l'assuré signale pour la première fois à l'assureur les faits susceptibles de donner lieu à une demande en réparation par des tiers, la date la plus ancienne étant déterminante.

Terrorisme

Une action ou une menace d'action organisée clandestinement à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel, soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités, soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

ARTICLE 1 – ASSURES

- 1.1. Les membres FEDERIA et les non-membres FEDERIA qui ont adhéré au présent programme sont considérés comme assurés pour autant qu'il s'agisse de :
- A. personnes physiques qui exercent la profession d'agent immobilier à titre indépendant et qui sont inscrits au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires de l'IPI.
Les personnes ayant déposé une déclaration préalable auprès de l'IPI pour exercer des activités d'agents immobiliers temporaires et occasionnelles ne sont pas couvertes par la présente police;
 - B. sociétés ou associations, pour leurs activités d'agent immobilier, pour autant que tous les agents immobiliers qui font partie de la société ou de l'association aient adhéré au présent contrat et qu'ils aient payé les primes/surprimes correctes.
 - C. Les associés, administrateurs et dirigeants dans l'exercice de leur fonction d'agent immobilier au service de la société ou de l'association assurée (point B).
 - D. . Le personnel, les stagiaires et autres collaborateurs (permanents ou occasionnels) d'une personne physique ou d'une personne morale lorsqu'ils agissent pour le compte de l'agent immobilier autorisé à exercer la profession d'agent immobilier, ci-après dénommés « les préposés », de même que toute autre personne pour laquelle les assurés énumérés aux points 1.1., 1.2. et 1.3. peuvent voir leur responsabilité engagée dans l'exercice des activités assurées
- 1.2. Sont également considérés comme assurés : FEDERIA ASBL, l'ABSA ASBL, Federia Courtage ASBL, CEFIM ASBL, et ses responsables dans l'exercice de leur mandat.
La couverture est accordée après épuisement des éventuelles autres polices d'assurance qui couvriraient le risque.

ARTICLE 2 – ACTIVITES ASSUREES

- 2.1. Sont assurées, les activités professionnelles d'agent immobilier telles qu'elles sont décrites à l'article 2 (4° à 7°) de la Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, en d'autres termes la personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle et en qualité d'indépendant exerce, à titre principal ou accessoire, et pour le compte de tiers :
- 1. des activités d'intermédiaire en vue de réaliser la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds de commerce ;
 - 2. des activités de syndic, qui agit dans le cadre de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 3-78 et suivants du Code civil ;
 - 3. des activités de régisseur, qui réalise des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic.

Complémentairement, sont également couvertes, les activités suivantes :

- 4. les activités de "relocator", c'est-à-dire tous actes d'intermédiation en matière immobilière (achat, location ou cession de biens immobiliers), en matière d'assistance et en conseil aux sociétés ou personnes qui s'établissent en Belgique ou changent de société;
- 5. les activités de courtage en vue de réaliser la vente de sociétés dont l'actif est principalement composé de biens immobiliers pour autant qu'il s'agisse de sociétés détenues par un actionnariat familial ou des sociétés dont l'actionnaire est une société (holding) détenue par un actionnariat familial.

Cette couverture ne s'applique pas aux SIR (sociétés immobilières règlementées), aux SICAFI (sociétés à capital fixe) et/ou toute autre forme de société immobilière cotée en bourse. Ce type d'activité peut être soumis au cas par cas à l'assureur et pourra, le cas échéant, être assuré par une police séparée.

2.2 L'agent immobilier est également couvert sans surprime pour ses activités d'expert immobilier à l'exclusion des expertises judiciaires.

2.3 Moyennant surprime, l'agent immobilier peut également être couvert pour :

1. les activités d'expert judiciaire en bien immobilier c'est-à-dire un agent immobilier désigné par le Tribunal comme expert pour, dans le cadre d'une procédure, entendre les parties, essayer de les réconcilier et, le cas échéant, communiquer ses conclusions et son avis dans un rapport d'expertise destiné au Tribunal.
2. les activités de certificateur énergétique telles que déterminées légalement;
3. les activités de commissaire aux comptes;
4. l'intervention comme courtier/intermédiaire dans la mise à disposition par un tiers d'habitation de vacances (l'activité d'agence de location saisonnière qui ne tombe pas sous l'agrément de l'IPI);
5. les activités d'un homme à tout faire dans/aux parties communes des immeubles qui sont gérés par les agents immobiliers syndics.
6. les activités d'un homme à tout faire/restyler engagé par le Syndic pour exécuter des travaux dans les parties privatives ;
7. la réalisation d'états des lieux dans le cadre de travaux et la coordination de travaux, pour autant que le chiffre d'affaires de l'agent immobilier pour cette activité ne dépasse pas 50.000 EUR ;
8. les activités d'intermédiaire en crédit hypothécaire (selon les conditions déterminées par le Livre VII du Code de droit économique et l'A.R. du 29 octobre 2015 portant exécution du titre 4, chapitre 4 du livre VII du Code de droit économique en matière d'intermédiation en crédit).
9. l'activité d'administrateur provisoire qui se substitue aux organes de l'association des copropriétaires, pour autant qu'il s'agisse d'un syndic déjà assuré dans la police et pour autant que ce mandat lui soit confié par le juge de paix dans le cadre de l'article 3.92 §2 du nouveau Code civil
10. L'utilisation de drones à des fins professionnelles et/ou commerciales dans les limites de l'Arrêté royal du 8 novembre 2020 portant exécution du règlement d'exécution (UE) 2019/947 de la Commission du 24 mai 2019 concernant les règles et procédures applicables à l'exploitation d'aéronefs sans équipage à bord. Plus précisément, les conditions cumulatives suivantes s'appliquent :
 - Le drone n'est utilisé que pour une exploitation ouverte, c.-à-d. pour des activités aéronautiques qui impliquent les risques les plus faibles pour la sécurité aérienne et/ou les personnes et les biens au sol et qui ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation préalable ;
 - Le drone a une masse maximale au décollage inférieure à 5kg ;
 - Le pilote à distance a suivi les formations requises, a réussi les examens exigés et dispose de tous les documents officiels nécessaires en cours de validité ;
 - Le drone est enregistré auprès des autorités compétentes et porte un numéro d'enregistrement ;

- Les règles spécifiques liées à la classe du drone et les règles pendant le vol sont respectées, entre autres :
 - Le vol du drone est réalisé en toute sécurité à bonne distance des personnes et à une hauteur maximale de 120 mètres ;
 - Le pilote à distance maintient un contact visuel direct avec le drone, soit le contact visuel est garantie par un observateur restant en contact avec le pilote à distance ;
 - Le vol est opéré avec le respect de la réglementation sur la vie privée ;
 - Le drone n'est pas utilisé pour transporter des marchandises dangereuses, pour larguer d'objets ou pour voler au-dessus d'un rassemblement de personnes ou des zones géographiques déterminés par les autorités.

2.4 Il est expressément convenu que l'assureur accordera sa couverture dans tous les cas où l'activité de l'agent immobilier aura été jugée par la Commission mixte de gestion des sinistres (voir article 39) comme relevant de l'activité normale d'un agent immobilier.

ARTICLE 3 – GARANTIES

Les garanties de la présente police 2^{ème} rang sont accordées en DIC de la police collective souscrite par l'IPI portant le numéro 730.390.160

3.1 Responsabilité civile exploitation / Responsabilité professionnelle

A. RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION

L'assureur couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile extracontractuelle pouvant incomber aux assurés en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers pendant l'exercice des activités assurées.

Par extension, la responsabilité contractuelle est également couverte si elle résulte d'un fait qui a lui seul est susceptible de donner lieu à une responsabilité extra-contractuelle; toutefois, la couverture est limitée au montant des indemnités qui seraient dues si un fondement extra-contractuel avait été donné à l'action en responsabilité.

La garantie RC Exploitation couvre notamment :

1. les dommages causés par les enseignes et panneaux publicitaires et hampes de drapeaux, où qu'ils soient situés;
2. les dommages causés par les ascenseurs et/ou appareils de levage dont l'agent immobilier est responsable;
3. les activités et travaux accessoires de l'assuré se rattachant à l'exploitation de ce dernier, 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;
4. la responsabilité résultant d'atteintes accidentelles à l'environnement, à condition qu'elles soient imputables à un manquement dans l'exécution de sa mission ou de son mandat. Le terme "Atteintes accidentelles à " signifie que les dommages sont la conséquence d'un accident;
5. les demandes en réparation pour troubles de voisinage fondées sur l'article 3.101 du Code civil. Si les dommages relèvent du champ d'application du point 4, les conditions auxquelles cet article subordonne l'octroi de la couverture sont également d'application.
6. Dommages causés à des tiers par des travaux ordinaires d'entretien, de réparation ou de nettoyage du matériel, des installations et des bâtiments des assurés
7. Les dommages causés à l'occasion de manifestations commerciales, publicitaires, sociales, culturelles et sportives organisées par les assurés ou auxquelles ils participent, y compris les congrès, expositions, foires, séminaires, voyages culturels, foires, marchés, etc.
8. Les dommages causés par les services sociaux et médicaux, y compris les dommages résultant de la responsabilité personnelle du personnel médical agissant pour le compte des agents immobiliers assurés

B. RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

1. L'assureur couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle tant contractuelle qu'extracontractuelle des assurés en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers dans l'exercice des activités assurées, et résultant notamment:
 - 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, qui leur sont 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 professionnelle qui peut incomber à l'assuré en raison de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion ou de l'action des eaux, causés aux immeubles et à leur contenu qui lui sont confiés dans l'exercice de son mandat ou de sa mission ou auxquels l'assuré a accès pour cet exercice, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou un manquement dans l'exécution de ce mandat ou de cette mission.
3. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber à l'assuré en raison de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de l'action des eaux, de défauts d'entretien, de prévoyance, ou de vétusté, causés à des tiers, par les immeubles ou leur contenu auxquels l'assuré a accès ou qui lui sont confiés dans l'exercice de son mandat ou de sa mission, à condition qu'ils soient imputables à une faute quelconque ou à un manquement dans l'exécution de ce mandat ou de cette mission.
4. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut incomber aux assurés visés à l'article 1, points 1.1.A à 1.1.C en cas de vol, détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis par les préposés au préjudice des tiers.

Ci-après, quelques cas spécifiques, énumérés à titre d'exemple, dans lesquels la responsabilité civile professionnelle de l'assuré peut être engagée :

1. le transfert d'un acompte au vendeur d'un bien immobilier alors que l'assuré aurait négligé de bonne foi de vérifier l'existence de créanciers privilégiés éventuels;
2. l'absence ou l'insuffisance d'assurance pour les risques incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, explosion, responsabilité civile immeuble et ascenseur, responsabilité civile de la copropriété, résultant d'un oubli, d'une négligence ou d'une faute de l'assuré;
3. l'exécution de travaux non urgents sans l'accord de l'Assemblée générale, ou le dépassement du devis;
4. les conséquences du licenciement abusif du personnel d'entretien;
5. l'absence ou le défaut de diligence dans la mise en oeuvre d'une procédure à l'encontre des propriétaires défaillants;
6. l'absence de mise en cause de l'entrepreneur dans le cadre de sa responsabilité décennale;
7. la réception de travaux non exécutés ou mal exécutés sans formuler de réserves.

3.2 Cas spécifiques

Pour autant que la garantie responsabilité civile professionnelle ne soit pas d'application, la présente police couvre les garanties suivantes :

1.. GARANTIE VOL ET DETOURNEMENT COMMIS PAR LE PERSONNEL ET VOL COMMIS PAR DES TIERS

Le présent contrat couvre les assurés visés à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.B

1. en cas de vol commis par les préposés des assurés visés à l'article 1, points 1.1.A ou 1.1.B ou par des tiers ;
2. en cas de détournement, malversation, abus de confiance ou escroquerie commis par les préposés des assurés visés à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.B
3. en cas de vol commis avec ou sans effraction dans les locaux des assurés visés à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.B
4. en cas de vol avec ou sans violence sur la personne des assurés visés à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.D, lorsqu'il est commis par un tiers au préjudice des assurés visés à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.B. ou de leur clientèle.

1. pour le remboursement des frais de remplacement, de reconstitution ou de réparation des valeurs monnayées ou monnayables, des titres mobiliers et des valeurs mobilières, dont l'agent immobilier peut justifier par tout moyen de preuve qu'il en est le détenteur dans l'exercice de ses activités professionnelles ou qu'elles lui appartiennent à titre professionnel.

On entend par "valeurs monnayées ou monnayables" notamment les espèces, billets de banque, devises étrangères, chèques (à l'exclusion des formules non signées par un tiers autorisé), créances négociables, billets à ordre et lettres de change et, d'une manière générale, toutes monnaies scripturales, y compris les moyens de paiement électroniques que l'assuré a en sa possession dans le cadre de son activité professionnelle.

2. La couverture est soumise aux règles suivantes :
 - a. l'assurance est souscrite au premier risque, sans application de la règle proportionnelle;
une série d'actes punissables commis par une seule et même personne au service de l'agent immobilier constitue un seul et même sinistre;
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 qui est ancré dans un local qui est fermé à clé;

Sont exclus :

- le vol, le détournement, la malversation et l'escroquerie commis :
 - au détriment de l'agent immobilier par ses associés, gérants ou administrateurs,
 - au détriment de l'agent immobilier par son conjoint ou la personne avec laquelle il cohabite habituellement, ou par leurs parents et alliés en ligne directe,

- par un préposé de l'agent immobilier dont de ce dernier sait qu'il a été condamné pour des actes similaires par le passé (et pour lesquels la condamnation n'a pas encore été effacée de son casier judiciaire);
- le détournement commis par des personnes dont la seule décision ou signature peut engager l'agent immobilier;
- le vol, le détournement, la malversation et l'escroquerie n'ayant ait l'objet d'aucune plainte;
- le vol commis pendant les transferts de fonds en dehors des locaux d'exploitation.

2. FRAIS DE RECONSTITUTION DE DOSSIERS PERDUS OU DETRUIITS

L'assureur rembourse les frais nécessaires à la reconstitution des dossiers individuels des clients des assurés en cas de vol, de destruction ou de perte dès lors que les clients en ont subi dommage et établissent la nécessité de la reconstitution.

Cette garantie est soumise aux règles suivantes :

1. L'indemnité sera versée à l'assuré au fur et à mesure de la reconstitution et sur production des justificatifs des frais exposés;
2. L'assureur ne sera tenu d'indemniser les frais de reconstitution que si et dans la mesure où ils sont exposés dans les deux années qui suivent le vol, la destruction ou la perte dont question au 1er alinéa ci-dessus.
3. seuls seront indemnisés les frais de reconstitution dont l'assuré aura démontré la nécessité et qui auront été préalablement approuvés par l'assureur.

3.FRAIS DE REFECTION DES ACTES

Les actes fautifs imputés par les tiers à un assuré ne sont pas couverts si, au moment de la demande en réparation, ils sont susceptibles d'être recommencés ou corrigés par l'assuré lui-même.

Si les actes susmentionnés ne peuvent être recommencés ou corrigés que par une personne autre que l'assuré, l'assureur garantit le remboursement des frais nécessaires exposés.

ARTICLE 4 – NOTION DE "TIERS"

- 4.1. Sont considérées comme "tiers" au sens de la garantie visée à l'article 3.1 point A (RC Exploitation), toutes personnes autres que les assurés.
Il est précisé que les préposés des assurés sont considérés comme tiers lorsque pour les dommages subis, ceux-ci ne bénéficient pas d'une indemnisation sur base de la loi sur les accidents du travail.
- 4.2. Sont considérées comme "tiers" au sens de la garantie visée à l'article 3.1 point B (RC Professionnelle), toute personne autre que :
 - l'agent immobilier assuré (personne physique ou morale) ayant occasionné le sinistre;
 - les agents immobiliers, assurés ou non, faisant partie de la même société ou association que l'agent immobilier assuré qui a causé le dommage et qui en est responsable;
 - la société dont l'agent immobilier assuré qui a causé le dommage est gérant ou administrateur délégué, s'il est personnellement responsable;

- les préposés, les collaborateurs ou stagiaires de l'agent immobilier assuré, dont la faute est à l'origine du sinistre ou y a contribué;
- le conjoint de l'agent immobilier responsable ou la personne cohabitant habituellement avec lui ainsi que ses parents et alliés en ligne directe si ces derniers habitent sous le même toit et soient sont entretenus par lui.

ARTICLE 5 – MONTANTS ASSURES / FRANCHISES

Les montants assurés par la présente police 2^{ème} rang interviennent en DIL de la police collective souscrite par l'IPi portant le numéro 730.390.160

5.1. Montants assurés

- A. Responsabilité civile exploitation (par sinistre) :
- 6 250 000 EUR pour les dommages corporels et 1 250 000 EUR pour les dommages immatériels consécutifs
 - 625 000 EUR pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs
 - 250 000 EUR pour les dommages immatériels purs, en ce compris, jusqu'à concurrence des mêmes limites, les dommages imputables à un incendie, au feu, à la fumée, à une explosion, à une atteinte à l'environnement ou aux troubles de voisinage.
- B. Responsabilité civile professionnelle (par sinistre) :
- 1 250 000 EUR* pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs ;
 - 500 000 EUR **pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs;
 - 500 000 EUR*** pour les dommages immatériels purs.
- *Ce montant peut être porté à 2.500.000 EUR moyennant surprime
** Ce montant peut être porté à 1.250.000 EUR ou 2.500.000 EUR moyennant surprime
*** Ce montant peut être porté à 1.250.000 EUR moyennant surprime
- C. La garantie vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers est plafonnée à :
- 30 000 EUR par sinistre pour les bureaux non-FEDERIA
 - 100.000 EUR par sinistre pour les bureaux FEDERIA
- Les bureaux non-FEDERIA ont la possibilité de porter ce montant de 30.000 EUR par sinistre à 100.000 EUR par sinistre, moyennant surprime
- D. Frais de reconstitution de dossiers perdus ou détruits 5 000 EUR par reconstitution.
- E. Frais de réfection des actes 500 000 EUR par acte.
- F. Frais de sauvetage, intérêts, honoraires et frais

Les frais de sauvetage, les intérêts afférents à l'indemnité due en principal, les frais afférents aux actions civiles ainsi que les honoraires et frais des avocats et des experts sont entièrement pris en charge par l'assureur, pour autant que leur total et le total des indemnités dues en principal par sinistre n'excèdent pas la somme totale assurée.

Au-delà de la somme totale assurée, les frais de sauvetage d'une part et les intérêts, honoraires et frais d'autre part, sont limités à :

- 961.853,90 EUR lorsque la somme totale assurée est inférieure ou égale à 4.809.269,48 EUR

- 961.853,90 EUR plus 20 % de la partie de la somme totale assurée comprise entre 4.809.269,48 EUR et 24.046.347,36 EUR
- 4.809.269,48 EUR plus 10 % de la partie de la somme totale assurée qui excède 24.046.347,36 EUR avec un maximum de 19.237.077,89 EUR.

Ces montants sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de janvier 2023, soit 220,72 (base 1988 = 100).

Les intérêts et frais précités sont à charge de l'assureur pour autant qu'ils portent exclusivement sur des prestations assurées par le présent contrat. L'assureur n'est par conséquent pas tenu de s'acquitter d'intérêts et frais liés à des prestations non assurées.

Ils n'incombent à l'assureur que dans la proportion de son engagement. La proportion des engagements respectifs de l'assureur et de l'assuré à l'occasion d'un sinistre pouvant donner lieu à application du présent contrat est déterminée par le pourcentage de la part de chacun dans l'évaluation du montant total en jeu.

En ce qui concerne les frais de sauvetage, l'assuré s'engage à informer dès que possible l'assureur des mesures qu'il a prises. Il est précisé, pour autant que de besoin, que restent à charge de l'assuré les frais découlant des mesures tendant à prévenir un sinistre prises en l'absence de danger imminent ou lorsque le danger imminent est écarté.

Si l'urgence et la situation de danger imminent sont dues au fait que l'assuré n'a pas pris en temps utile les mesures de prévention qui lui incombent normalement, les frais ainsi engagés ne sont pas considérés comme des frais de sauvetage à charge de l'assureur.

- G. Garantie spécifique pour les activités d'intermédiaire en crédit hypothécaire – Responsabilité civile professionnelle
4600 EUR par sinistre et 750 000 EUR par année d'assurance (montant indexé sur la base de l'index des prix à la consommation) ;
- H. Garantie spécifique pour les activités d'un homme à tout faire dans les parties communes et activités d'un homme à tout faire/restyler dans les parties privatives :
- Responsabilité civile exploitation (par sinistre) :
- 1.500.000 EUR pour les dommages corporels et dommages matériels confondus, en ce compris un maximum de
- 250 000 EUR pour les dommages immatériels consécutifs
 - 125 000 EUR pour les dommages immatériels purs
 - 1.500.000 EUR pour les dommages matériels et immatériels imputables à un incendie, au feu, à la fumée, à une explosion, à un dégât des eaux, à une atteinte à l'environnement ou aux troubles de voisinage (article 544 du Code Civil)
 - 25 000 EUR pour la garantie Biens Confiés pour être travaillés ou être utilisés pour des travaux (en ce compris les dommages aux biens pris en location par l'agent immobilier)
- Responsabilité civile après livraison (par sinistre) :
- 1 500 000 EUR pour les dommages corporels, matériels et les dommages immatériels consécutifs confondus

- I. Garantie spécifique pour l'utilisation de drones à des fins professionnels et/ou commerciales
Responsabilité civile exploitation (par sinistre) : 2.500.000 EUR pour les dommages corporels et dommages matériels confondus,

5.2. Franchises (par sinistre et exclusivement en cas d'intervention en 1er rang)

- **Responsabilité civile exploitation**
10 % du montant du dommage, avec un minimum de 250 EUR et un maximum de 2.500 EUR.
- **Responsabilité civile professionnelle**
Garantie vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers
Frais de reconstitution de dossiers perdus ou détruits
Frais de réfection des actes

1^{er} sinistre au cours d'une année d'assurance : 10 % du montant du dommage, avec un minimum de 375 EUR et un maximum de 2.500 EUR

A partir du sinistre suivant au cours de la même année d'assurance : 10 % du montant du dommage, avec un minimum de 500 EUR et un maximum de 2.500 EUR.

Les montants précités ci-dessus sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois précédant la publication au Moniteur belge de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (base 2013 = 100).

- **Franchise spécifique pour les activités d'intermédiation en crédit hypothécaire et les activités d'homme à tout faire dans les parties communes et d'homme à tout faire/restyler dans les parties privative**
250 EUR
- **Franchise spécifique pour l'utilisation de drones à des fins professionnels et/ou commercial**
350 EUR

Remarques

1. L'assureur verse au tiers lésé le montant total de l'indemnité qui lui revient et récupère la franchise auprès de l'assuré.
2. La franchise est calculée sur la base du montant total des indemnités et des intérêts y afférents.

ARTICLE 6 – TERRITORIALITE

La garantie s'applique aux faits survenus dans le monde entier pour les activités assurées exercées :

- à partir d'un siège d'exploitation ou bureau établi en Belgique et qui concernent des biens immobiliers situés dans un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 (Espace Economique Européen) ou en Suisse et/ou ;
- à partir du siège d'exploitation dans un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 (Espace économique européen) ou en Suisse pour les activités d'intermédiation portant sur des biens immobiliers situés en Belgique.

Par ailleurs, en cas de procédure judiciaire, la couverture ne sera acquise que pour autant que l'assuré soit assigné devant une juridiction sise sur le territoire d'un Etat membre au sens de l'article 2, 3°, de la loi du 11 février 2013 (Espace Economique Européen) ou de la Suisse.

ARTICLE 7 – DUREE DE LA GARANTIE

7.1. Nonobstant les conditions générales de la Responsabilité Civile Exploitation, la couverture s'applique aux demandes introduites pendant la période de validité du contrat et pendant la période durant laquelle l'agent immobilier à la qualité d'affilié et/ou d'adhérent

7.2 La couverture est également acquise pour les demandes en réparation formulées par écrit contre l'assuré ou l'assureur pendant la période de postériorité de 36 mois et qui ont trait :

- aux dommages survenus pendant la période d'assurance, pour autant que le risque ne soit pas couvert par un autre assureur à l'issue de cette période, quelles que soient les modalités, conditions et couvertures établies par ce nouvel assureur;
- aux actes et faits susceptibles de donner lieu à des dommages, survenus et notifiés par l'assuré à l'assureur pendant la période d'assurance.
- :

7.3. La couverture s'applique également aux demandes formulées pendant la période de validité du contrat pour des dommages survenus jusqu'à un maximum de 5 ans avant la prise d'effet du contrat, à condition que l'assureur précédent ne soit pas tenu d'accorder une couverture et que l'assuré n'en ait pas eu connaissance au moment de la prise d'effet du contrat.

7.4. En cas de doute, la survenance du dommage est déterminée au moment du fait générateur de responsabilité.

7.5. La garantie reste acquise à l'assuré en cas de cessation définitive d'activité, et en cas de décès, à ses héritiers et ayants droit, pour des faits ou actes survenus avant la cessation de ses activités professionnelles ou avant son décès mais pendant la période durant laquelle il avait la qualité d'affilié et/ou d'adhérent, à condition que la réclamation soit faite dans le délai légal de prescription.

ARTICLE 8 – EXCLUSIONS

Sont exclus de la garantie du présent titre :

- a. Les dommages résultant d'activités qui ne relèvent pas des activités professionnelles assurées définies à l'article 2, :
- tous les actes posés en qualité de curateur de faillite, de séquestre judiciaire, d'exécuteur testamentaire, de dirigeant, de liquidateur, de réviseur d'entreprises, d'expert judiciaire (voir article 2.3.1) ou en vertu d'un quelconque autre mandat ne concordant pas avec les activités définies à l'article 2. Par expert judiciaire, il y a lieu d'entendre un agent immobilier désigné par le Tribunal comme expert pour, dans le cadre d'une procédure, entendre les parties, essayer de les réconcilier et, le cas échéant, communiquer ses conclusions et son avis dans un rapport d'expertise destiné au Tribunal.
 - les dommages résultant d'opérations de promotion ou de construction immobilière et en particulier, les demandes en réparation basées sur la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil);
 - les dommages résultant de l'achat ou de la vente de biens ou droits immobiliers à titre personnel;
 - les dommages résultant de transactions financières étrangères à la profession d'agent immobilier;
 - les dommages résultant uniquement d'obligations contractuelles illégales ou non conformes aux usages;
 - toute opération de gestion de biens mobiliers et valeurs mobilières excepté la gestion de valeurs mobilières faisant partie du patrimoine immobilier géré;
 - Les conseils financiers portant sur le patrimoine de tiers :
 - toute forme de conseil relatif à des transactions portant sur des instruments financiers et/ou des valeurs (mobilières) et/ou immobilières, à l'exception des évaluations de biens immobiliers dans le cadre des activités visées à la section 2.1.1.
 - toute forme de services et d'activités d'investissement portant sur des instruments financiers et/ou des valeurs mobilières et/ou immobilières
 - Les activités de gestion financière du patrimoine d'une personne morale, y compris :
 - les conseils et opérations en matière de structure du capital
 - le conseil et les opérations de fusion et d'acquisition
 - la gestion de trésorerie (en particulier, toutes les techniques permettant une meilleure gestion des flux financiers et de la trésorerie).
 - la gestion des financements et/ou des investissements
 - les opérations de trésorerie
 - • la gestion du patrimoine d'une personne physique.
- b. 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 de loi et en tout état de cause, la prise en charge de la responsabilité du fait d'autrui, les pénalités conventionnelles et les abandons de recours.
- c. Les dommages résultant :
- d'un acte délictueux volontaire ; sont toutefois couvertes, les conséquences civiles de la violation du secret professionnel;
 - les dommages causés intentionnellement par un assuré. Toutefois, si l'assuré qui a causé intentionnellement le sinistre n'est ni l'agent immobilier ni aucun de ses associés, gérants, administrateurs, organes ou mandataires sociaux, la garantie reste acquise aux autres assurés. Dans ce cas, l'assureur conserve son droit de recours contre cet assuré responsable;

- d'une des fautes lourdes expressément et limitativement énumérées ici : l'état d'ivresse, d'intoxication alcoolique ou tout autre état similaire résultant de la consommation de produits autres que des boissons alcoolisées, pour autant que ces fautes lourdes soient la cause des dommages.

La garantie reste toutefois acquise aux assurés civilement responsables des personnes ayant commis ces actes, pour autant que ceux-ci se soient déroulés à leur insu. Dans ce cas, l'assureur peut exercer un recours contre l'auteur des actes précités, dont la responsabilité personnelle est engagée.

- d. Les dommages résultant du non-respect des conditions et formalités prévues dans l'assurance couvrant le risque de décès accidentel des acquéreurs d'un bien immobilier.
- e. Les contestations relatives aux honoraires et frais personnels.
- f. Les dommages causés par d'autres assurances obligatoires
 - a. La responsabilité de l'assuré demeure néanmoins couverte pour les dommages occasionnés par :
 - des chariots élévateurs, des engins automoteurs ou autres véhicules automoteurs dont la vitesse maximale ne dépasse pas 30 km/h, à condition que ces véhicules ne soient pas immatriculés et dans la mesure où ils se trouvent dans l'enceinte de l'entreprise ou dans l'enceinte des terrains des clients et à leurs abords immédiats.
 - tout engin électrique non soumis à la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs, ou à une disposition analogue de droit étranger
- g. Les dommages résultant d'atteintes à l'environnement, sans préjudice de la couverture prévue au point 4 de l'article 3.1 point A.
- h. Les dommages résultant de la présence d'amiante ou de la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante, dans la mesure où ces dommages sont la conséquence des propriétés nocives de l'amiante.
- i. Les amendes judiciaires, transactionnelles, fiscales, administratives, disciplinaires ou économiques, les pénalités à caractère punitif ou dissuasif (tels que les "punitive damages" ou "exemplary damages" de certains droits étrangers), ainsi que les frais judiciaires de poursuites répressives, lorsqu'ils sont à charge des assurés personnellement.
- j. Les conséquences de l'évaluation des titres d'une société vendue, à laquelle il a été procédé sans consulter un expert-comptable (membre de l'I.T.A.A.) ou un réviseur d'entreprises (membre de l'IRE).
- k. Les dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.
- l. Les dommages résultant directement ou indirectement de :
 - la modification du noyau atomique,
 - la radioactivité,
 - la production de radiations ionisantes de toute nature,
 - la manifestation de propriétés nocives de combustibles – ou substances nucléaire ou de produits – ou déchets – radioactifs.

ARTICLE 9 – SINISTRES

9.1. Obligations de l'assuré en cas de sinistre

Dans la mesure du possible, la déclaration de sinistre doit préciser la cause, les circonstances et les conséquences probables du sinistre, ainsi que les noms, prénoms et domicile des témoins et des préjudiciés.

L'assuré est tenu de prendre toute mesure raisonnable en vue de prévenir ou de limiter les conséquences du sinistre.

L'assuré transmet à l'assureur tout acte judiciaire ou extrajudiciaire relatif au sinistre dans les huit jours qui suivent sa notification, signification ou remise.

Toute reconnaissance de responsabilité, transaction, fixation des dommages, promesse d'indemnisation de même que tout paiement fait par l'assuré sans l'accord écrit de l'assureur autorise celui-ci à diminuer ou à se faire rembourser l'indemnité convenue à concurrence du préjudice subi.

La simple reconnaissance de la matérialité des faits et la prise en charge des premiers secours pécuniaires ou médicaux par l'assuré ne peuvent entraîner le refus d'intervenir de l'assureur.

9.2. Direction du litige

Au civil, l'assureur est subrogé dans les droits et obligations des assurés.

A partir du moment où la garantie est due et pour autant qu'il y soit fait appel, l'assureur est tenu de prendre fait et cause pour l'assuré, dans les limites de la couverture.

En ce qui concerne les intérêts civils et dans la mesure où les intérêts de l'assureur et ceux de l'assuré coïncident, l'assureur a le droit de contester, en lieu et place de l'assuré, la réclamation de la personne lésée, qu'il peut toutefois indemniser s'il y a lieu.

Les interventions de l'assureur n'impliquent aucune reconnaissance de responsabilité dans le chef de l'assuré et ne peuvent lui causer préjudice.

En cas de procédure devant un tribunal pénal, l'assuré choisit librement et à ses propres frais ses moyens de défense, même si les intérêts civils ne sont pas réglés. L'assureur peut intervenir volontairement, dans les mêmes conditions que si l'affaire était portée devant un tribunal civil. Dans ce cas, l'assureur se limite à déterminer la responsabilité de l'assuré et l'importance des montants réclamés par la partie lésée.

L'assuré est tenu de comparaître personnellement lorsque la procédure le requiert. Lorsque, par négligence, l'assuré ne comparaît pas ou ne donne pas suite à une mesure d'instruction ordonnée par le tribunal, il est tenu d'indemniser le préjudice subi par l'assureur.

Les indemnités de procédure obtenues à l'issue d'une procédure dans laquelle l'assureur a défendu les intérêts de l'assuré reviennent à l'assureur.

ARTICLE 10 – RECOURS ET ABANDON DE RECOURS

L'assureur renonce expressément à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre les personnes dont les assurés pourraient être rendus civilement responsables, tant contractuellement qu'extra-

contractuellement, sauf si et dans la mesure où la responsabilité de ces personnes est effectivement couverte par une assurance ou que les dommages résultent d'un acte délictueux intentionnel, d'un acte intentionnel ou d'une faute lourde de ces personnes, tels que définis à l'article 8.c. ci-dessus.

TITRE II : CAUTIONNEMENT

La garantie de la présente police 2ème rang est accordée en DIC de la police collective souscrite par l'IPi portant le numéro 730.390.160.

DEFINITIONS

Assuré

Il y a lieu de se référer à l'article 1. Pont 1.1.A et 1.1.B) du Titre I.

La qualité d'agent immobilier est requise pour la garantie "agence de location saisonnière".

La Caution

L'assureur qui délivre le cautionnement, c'est-à-dire AXA Belgium.

Sinistre

Toute demande en réparation introduite par écrit à l'encontre un ou plusieurs assurés ou à l'encontre l'assureur et pour laquelle l'assureur est tenu de se conformer à ses engagements en matière de cautionnement, conformément aux conditions de la présente couverture.

Tiers

Il y a lieu de se référer à l'article 4.2 du Titre I.

Territorialité

Il y a lieu de se référer à l'article 6 du Titre I.

ARTICLE 11 – OBJET DE LA GARANTIE

Le cautionnement est accordé pour les créances des clients et des tiers à l'égard de l'assuré, visé à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.B, relatives à des fonds, des effets ou des valeurs confiés à l'assuré dans le cadre de ses activités, telles que définies à l'article 2 du Titre I du présent programme, et dont l'assuré n'est pas le destinataire final.

Le cautionnement couvre également l'indélicatesse des assurés visés à l'article 1, points 1.1.A et 1.1.B

ARTICLE 12 – CONDITIONS D'OCTROI DU CAUTIONNEMENT

12.1. Le cautionnement concerne exclusivement les créances des clients et des tiers vis-à-vis de l'agent immobilier et qui portent sur des fonds, des titres ou des valeurs confiés à l'agent immobilier pour qu'il les remette à des clients ou à d'autres tiers en vertu:

- d'une mission ou d'un mandat confié à l'agent immobilier dans le cadre d'une opération visée à l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;
- d'une mission ou d'un mandat donné à une agence de location saisonnière.

12.1. Le cautionnement ne peut être accordé que si les trois conditions suivantes sont réunies :

- A. la créance est née après la date d'entrée en vigueur de la garantie financière et avant la date de sa cessation;
- B. il s'agit d'une créance incontestable et exigible au moment où l'intervention de l'assureur est sollicitée;
- C. l'agent immobilier ou la personne morale qui fait usage de l'agrément d'agent immobilier dans le cadre exclusif des activités visées à l'article 2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier est insolvable.

Par "insolvable", il y a lieu d'entendre :

- être déclaré en faillite;
- être admis en réorganisation judiciaire (loi du 31.01.2009);
- ne pas avoir donné suite à un commandement de payer après obtention d'un titre judiciaire exécutoire.

12.2. la garantie cautionnement n'est pas cumulable avec l'assurance fonds de tiers telle que prévue au Titre III du présent programme d'assurance. S'il apparaît qu'il peut être à la fois fait appel à la garantie cautionnement et à la garantie fonds de tiers, seule la garantie cautionnement pourra être sollicitée.

12.3. Sont exclus les dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.

12.4. Les garanties suivantes sont spécifiquement acquises pour les agences de location saisonnière:

A. Garantie insolvabilité

Lorsqu'une agence de location saisonnière devient insolvable avant que la location touristique n'ait commencé, l'assureur garanti au locataire le remboursement des montants qu'il aurait déjà payé à l'agence de location saisonnière. L'assureur paie au maximum le montant total

payé par le locataire à l'agence de location saisonnière. La garantie vaut pour tous les contrats de location saisonnière que l'agence de location saisonnière conclut durant la période où il y a couverture conformément au programme.

Le locataire doit accompagner sa demande de remboursement des documents suivants :

- contrat de location ;
- preuve de paiement.

Le locataire doit répondre à toutes questions que la caution lui pose concernant sa demande, de manière complète et sincère et le cas échéant, communiquer des informations complémentaires.

Le locataire ne peut plus effectuer aucun paiement à l'agence de location saisonnière après qu'il a eu connaissance de l'insolvabilité de ce dernier.

Si le locataire ne respecte pas ses obligations, la caution a le droit :

- en cas d'omission avec intention frauduleuse : refuser la garantie ;
- dans les autres cas : réduire l'indemnité ou les frais exposés à concurrence du préjudice subi par la caution.

B. Le cautionnement ne peut être accordé pour le paiement aux créanciers qui disposent déjà d'une autre garantie, à concurrence du montant de celui-ci.

C. Cette extension peut uniquement être souscrite par **une agence de location saisonnière** au sein de laquelle preste un agent immobilier qui est membre IPI.

ARTICLE 13 – MONTANT DU CAUTIONNEMENT

Le montant de la garantie s'élève, par sinistre et par année d'assurance à :

- 250.000 EUR par agent immobilier pour les activités assurées décrites à l'article 2.1. Ce montant est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois précédant la publication au Moniteur belge de l'arrêté royal relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (base 2013 = 100).
- 250.000 EUR par agence de location saisonnière pour les activités d'agence de location saisonnière.

ARTICLE 14 – ANTERIORITE

Par dérogation à l'article 12.2 point A, il est précisé que la garantie est également acquise pour des créances qui sont nées jusqu'à maximum 5 ans avant la prise d'effet de la garantie financière pour autant que le tiers n'ait pas été en mesure de déclarer le sinistre à l'assureur précédent en raison du fait que la condition exigée par l'article 12.2 point C n'était pas remplie et ce malgré qu'il ait effectivement entrepris des démarches en ce sens.

Cette condition n'est cependant pas d'application pour les créances nées durant la période de 6 mois précédant la date de fin de la police précédente.

TITRE III : ASSURANCE FONDS DE TIERS

DISPOSITIONS

Assuré

Pour ce titre, il est fait une distinction entre les activités d'agent immobilier – intermédiaire et les activités d'agent immobilier – gestionnaire de biens.

- **Agent immobilier - intermédiaire**

L'agent immobilier, inscrit au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires IPI, membre de FEDERIA, pour ses activités d'intermédiaire en vue de réaliser la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds de commerce.

- **Agent immobilier – gestionnaire de biens**

a. Syndic

L'agent immobilier, inscrit au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires IPI, membre de FEDERIA, pour ses activités de syndic chargé de l'administration et de la conservation des parties communes d'immeubles ou groupes d'immeubles en copropriété forcée, d'après les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

b. Régisseur

L'agent immobilier, inscrit au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires IPI, membre de FEDERIA, pour ses activités de régisseur chargé de la gestion de biens ou de droits immobiliers, à l'exclusion de l'activité de syndic.

Cette garantie s'applique également aux agences de location saisonnière pour autant qu'elles soient exercées par un agent immobilier membre de FEDERIA.

Les personnes physiques sont couvertes mais également les sociétés et associations, pour autant que tous les agents immobiliers qui en font partie adhèrent aux Titre 1 et 2 du présent programme. La couverture est également acquise aux associés, gérants et administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions au service de la société ou association assurée.

Préjudicié

La personne physique ou morale victime d'un sinistre couvert dans le présent titre.

Sinistre

On entend par sinistre, la saisie prononcée sur des fonds de tiers par des autorités ou par un organisme financier.

Territorialité

Il y a lieu de se référer à l'article 6 du Titre I.

ARTICLE 15 – OBJET DE LA GARANTIE

L'assurance fonds de tiers garanti l'indemnisation des dommages causés au préjudicié par une saisie de fonds appartenant à des tiers, qui avaient été confiés à l'assuré dans l'exercice de ses activités.

ARTICLE 16 – CONDITIONS D'OCTROI DE LA GARANTIE

La présente garantie n'est acquise que si les trois conditions suivantes sont simultanément réunies:

1. l'agent immobilier est insolvable.
L'insolvabilité est l'état de cessation de paiement résultant de l'impuissance à payer de l'agent immobilier et par laquelle l'assuré est dans l'impossibilité de restituer ou de payer les fonds, titres ou valeurs au préjudicié;
2. la preuve de la saisie conservatoire ou exécutoire des fonds de tiers doit être fournie par une décision judiciaire;
3. la non-disponibilité des fonds de tiers doit être la conséquence d'une mesure de saisie de la part des autorités ou d'un organisme financier.

ARTICLE 17 – EXCLUSIONS

Sont exclus de la garantie :

1. les honoraires et frais généraux qui sont normalement à charge du préjudicié ou de la partie adverse, y compris les indemnités de procédure et les frais de justice;
2. les actions en réparation introduites par un préjudicié dont la complicité est avérée;
3. les dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.

ARTICLE 18 – DUREE DE LA GARANTIE

La garantie du présent titre s'applique uniquement aux demandes en réparation formulées par écrit contre l'assuré ou l'assureur pendant la période d'assurance, pour les sinistres survenus pendant la période d'assurance.

Pour les agents immobiliers qui auraient cessé leurs activités, pour quelque cause que ce soit, alors qu'ils étaient affiliés à FEDERIA, la garantie s'applique uniquement aux réclamations formulées pendant la période de validité de l'adhésion au présent titre, et pendant maximum six mois après la cessation de leurs activités.

Les règles d'antériorité exposées à l'article 7.3.2 s'appliquent également au présent titre. Pour les agents immobiliers qui étaient assurés chez AXA par la police 730.379.380, la dernière phrase de l'article 7.3.2 ne s'applique pas.

ARTICLE 19 – SUSPENSION DE LA GARANTIE

En cas de défaillance avérée d'un agent immobilier, l'assureur peut suspendre la garantie à l'égard de cet agent immobilier, par l'envoi d'une lettre recommandée.

La suspension prend effet 10 jours après réception de la lettre recommandée; elle ne porte que sur les conséquences des faits commis après la date de suspension.

ARTICLE 20 – MONTANT DE LA GARANTIE

Le montant de la garantie s'élève, par sinistre, à :

- 62.500 EUR par agent immobilier-intermédiaire;
- 250.000 EUR par agent immobilier-gestionnaire de biens immobiliers.

Ces deux garanties ne sont pas cumulables.

La garantie fonds de tiers ne peut pas davantage être cumulée avec la garantie cautionnement prévue au Titre II du présent programme d'assurance.

S'il apparaît qu'il peut être à la fois fait appel à la garantie cautionnement et à la garantie fonds de tiers, seule la garantie cautionnement pourra être sollicitée.

La nature de la prestation, telle que décrite ci-dessus, détermine le montant de la garantie.

ARTICLE 21 – MODALITES DE REGLEMENT

Le Président de FEDERIA peut tenter de régler à l'amiable le sinistre qui oppose le préjudicié et l'agent immobilier défaillant.

Si un règlement amiable s'avère impossible, l'assureur examine les possibilités de prise en charge du sinistre et exerce le cas échéant un recours contre l'agent immobilier défaillant.

L'assureur prend contact avec le préjudicié en vue de constituer avec lui le dossier et de régler le sinistre garanti.

L'assuré accepte que l'assureur notifie au Président de FEDERIA et aux autorités disciplinaires de l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI) les faits à l'origine de la demande.

ARTICLE 22 – SUBROGATION

L'assureur est subrogé dans les droits du préjudicié qui a été indemnisée, jusqu'à concurrence des indemnités dont il s'est acquitté.

ARTICLE 23 – DELAI DE PRESCRIPTION

Toute action découlant du présent titre est prescrite après une période de trois ans à compter de la survenance de l'événement à l'origine de l'action.

TITRE IV : PROTECTION JURIDIQUE

DEFINITIONS

Période d'assurance

La période entre la date d'effet et la date de fin de la police durant laquelle l'agent immobilier bénéficie de la qualité d'adhérent.

Tiers

Il y a lieu de se référer à l'article 4.1 du Titre I.

Territorialité

Il y a lieu de se référer à l'article 6 du Titre I.

Terrorisme

Une action ou une menace d'action organisé clandestinement à des fins idéologiques, politiques, ethniques ou religieuses, exécutée individuellement ou en groupe et attentant à des personnes ou détruisant partiellement ou totalement la valeur économique d'un bien matériel ou immatériel, soit en vue d'impressionner le public, de créer un climat d'insécurité ou de faire pression sur les autorités, soit en vue d'entraver la circulation et le fonctionnement normal d'un service ou d'une entreprise.

ARTICLE 24 – QUALITE DE L’ASSURE

Les assurés (voir article 1.1 du titre 1) sont couverts dans le cadre des activités assurées telles que décrites à l’article 2 du Titre I du présent programme, en ce compris les activités de l’agence de location saisonnière.

ARTICLE 25 – GARANTIES

25.1. Défense disciplinaire

L’assureur couvre les frais pour la défense des intérêts des assurés à l’occasion de litiges professionnels soumis aux instances disciplinaires de l’IPI ainsi que les conflits déontologiques entre confrères membres de l’IPI.

25.2. Litiges contractuels (moyennant surprime)

La garantie est acquise en cas de litiges concernant des dommages subis par un assuré et résultant de contrats qui sont soumis aux droits des obligations, en lien direct avec les activités professionnelles de l’assuré, à l’exclusion des autres couvertures qui sont accordées par le présent contrat et à l’exclusion :

- des autres couvertures qui sont accordées par le présent contrat
- de la récupération d’honoraires ou de frais
- des coûts pour récupérer des dommages subis par un non-assuré.

Cette couverture est acquise pour autant que l’assuré n’ait pas délibérément laissé se produire les circonstances qui ont provoqué cet événement.

Spécifiquement, pour l’assuré régisseur, la couverture est également acquise pour des dommages subis par l’assuré résultant de l’exécution d’un contrat de location pour lequel il est autorisé à agir au nom et pour compte du propriétaire-mandant en vertu du contrat de gestion, à l’exclusion des autres couvertures qui sont accordées par le présent contrat. Par ailleurs, ne fait pas partie de la couverture :

- les coûts pour récupérer des dommages subis par un non-assuré;
- la récupération ou le non-paiement des loyers, charges locatives et autres accessoires du bail lui-même ainsi que toutes les conséquences qui en découlent directement ou indirectement.

25.3. Récupération d’honoraires (moyennant surprime)

La couverture est acquise en cas de sinistre concernant le non-paiement d’honoraires dus à l’assuré sur base d’un mandat exclusif ou co-exclusif écrit de son mandant.

25.4 Défense civile concernant une problématique liée à l’amiante ou une pollution non accidentelle

L'Assureur couvre les frais pour la défense civile des intérêts des Assurés en cas de litige directement lié à l'activité professionnelle des Assurés, conformément à la loi du 11 février 2013, résultant d'une pollution non accidentelle, de la présence d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante dans les biens immeubles vendus à l'intermédiaire des Assurés ou gérés par ces derniers.

25. Garanties en DIC avec la police collective souscrite par l'IPI portant le numéro 730.390.160

- Défense pénale

L'assureur couvre les frais de défense pénale d'un assuré poursuivi pour infraction aux lois, arrêtés, décrets et/ou règlements commise dans le cadre des activités assurées (article 2) et résultant d'omissions, d'imprudences, de négligences ou d'actes involontaires.

Ne sont pas couverts les violations de législations et réglementations belges et étrangères en matière de circulation de véhicules motorisés.

- Recours civil

L'assureur couvre également les frais pour exercer un recours, à l'amiable ou dans le cadre d'une procédure judiciaire, contre un tiers dont la responsabilité civile extracontractuelle pourrait être engagée dans le cadre des activités assurées (article 2).

Insolvabilité des tiers

Si, par suite de l'application de la garantie « Recours civil », un assuré subit un dommage corporel du fait d'un tiers responsable dûment identifié et déclaré insolvable, l'assureur paiera le dommage à l'assuré. Si l'assuré conteste l'étendue ou l'estimation du dommage, l'intervention de l'assureur ne sera due qu'à concurrence du montant fixé par une décision judiciaire définitive accordant à l'assuré l'indemnité résultant de cette réclamation.

Si plusieurs assurés ont droit à l'intervention et si le préjudice total dépasse le montant maximum par sinistre prévu à l'article 27, l'indemnité est payée en priorité à l'agent immobilier, à ses ayants droit et ensuite proportionnellement aux autres assurés.

En cas de terrorisme, d'acte intentionnel d'un tiers, de vol, de tentative de vol, de vandalisme, de violence, d'atteinte à la fidélité publique et de dommage moral, la couverture n'est pas accordée. Toutefois, l'assureur aidera l'assuré à introduire une demande auprès du Fonds d'aide financière aux victimes d'actes intentionnels de violence.

ARTICLE 26 – DUREE DE LA GARANTIE

La garantie couvre les sinistres pour lesquels une intervention est demandée pendant la période d'assurance pour des sinistres survenus pendant la période d'assurance.

Le sinistre est réputé s'être produit au moment où l'assuré, la partie adverse ou un tiers a commencé ou est réputé avoir commencé à enfreindre une prescription ou une obligation légale ou contractuelle.

Excepté en ce qui concerne la garantie défense disciplinaire et les garanties reprises à l'article 25.4, la couverture est acquise après une période d'attente de 3 mois à partir de l'adhésion de l'agent immobilier à la police.

En tout état de cause, il doit être établi que l'agent immobilier assuré n'avait pas connaissance du litige ou qu'il n'aurait pas dû en avoir connaissance au moment de son adhésion à la présente police.

ARTICLE 27 – ETENDUE DE LA COUVERTURE

A condition que ces frais aient été exposés avec son accord écrit, l'assureur s'engage, après épuisement de toutes les possibilités de règlement amiable, à prendre en charge :

1. les honoraires et frais d'avocat, d'huissier de justice, d'experts et/ou d'arbitres dont l'intervention est requise pour l'application des garanties du présent Titre;
2. les frais de procédure, y compris les indemnités de procédure:
à concurrence des montants suivants (par agent immobilier):
 - Pour la garantie "défense disciplinaire" : maximum 10.000 EUR par sinistre et par année d'assurance ;
 - Pour les garanties "litiges contractuels" et "récupération d'honoraires" confondues: maximum 10.000 EUR par sinistre et par année d'assurance;
 - Pour la garantie défense pénale en DIC : maximum 12.500 EUR par sinistre;
 - Pour la garantie recours civil en DIC : maximum 12.500 EUR par sinistre.
 - Pour la garantie « défense civile relative à de l'amiante ou à une pollution non accidentelle »: maximum 12.500 EUR par sinistre et 25.000 EUR par année d'assurance.

Pour la garantie "défense disciplinaire", une franchise (seuil d'intervention) de 400 EUR est d'application.

Pour la garantie "récupération d'honoraires" et "litiges contractuels", un seuil d'intervention de 1.000 EUR est d'application.

ARTICLE 28 – EXCLUSIONS

28.1. La garantie ne sera pas accordée :

- a. En cas de dommages causés par le risque de circulation, quel que soit le moyen de locomotion (terrestre, aérien, maritime ou fluvial).
La responsabilité de l'assuré demeure néanmoins couverte, dans le cadre de la couverture RC Exploitation, pour les dommages occasionnés par des trucks, des engins automoteurs ou autres véhicules automoteurs dont la vitesse maximale ne dépasse pas 30 km/h, à condition que ces véhicules ne soient pas immatriculés et que le sinistre soit survenu sur son propre terrain d'exploitation;
- b. En cas de dommages, subis par les préposés, qui peuvent donner lieu à une demande d'indemnisation dans le cadre de la loi sur les accidents du travail ou en cas de dommages lors d'un accident sur le chemin du travail;
- c. En cas de dommages matériels à des biens personnels tels que lunettes, vêtements ou véhicule de l'assuré;
- d. En cas de dommages subis par les personnes occasionnellement mises à la disposition des assurés;

- e. En ce qui concerne la couverture "recours civil", pour les sinistres relevant de la responsabilité civile professionnelle;
 - f. En cas de litiges relatifs à la présente assurance Protection juridique;
 - g. En cas de dommages résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.
- 28.2. Les exclusions suivantes sont d'application pour les garanties "défense disciplinaire", "litiges contractuels" et "récupération d'honoraires" :
- a. Les sinistres résultant d'un fait intentionnel de l'assuré;
 - b. Les sinistres concernant les droits intellectuels (par exemple : les brevets d'invention, droits d'auteurs et marques déposées);
 - c. Les sinistres concernant les placements financiers, la possession de parts de sociétés ou autres participations;
 - d. Les sinistres concernant les cautions, aval, reprise de dettes ainsi que les contrats de "cautionnement", "crédit", "transport", "perte de bénéfice";
 - e. Les sinistres concernant des litiges immobiliers, en ce compris la construction, la rénovation, la transformation, et la démolition de biens immobiliers utilisés pour l'exploitation des activités assurées. Les travaux d'entretien et de conservation habituels ne sont cependant pas exclus de la couverture;
 - f. Les sinistres concernant la vie privée des assurés, même si ces situations ont des conséquences sur les activités professionnelles, en ce compris les sinistres relatifs aux régimes matrimoniaux, le droit familial, le droit des successions et des donations, les testaments;
 - g. Les sinistres concernant la défense des intérêts de l'assuré en tant que propriétaire, locataire, preneur de leasing d'un véhicule terrestre, maritime ou aérien;
 - h. Les procédures devant des tribunaux internationaux et supranationaux.

ARTICLE 29 – REGLEMENT ENTRE L'ASSURE ET L'ASSUREUR EN CAS DE SINISTRE

- 29.1 Lorsqu'il est nécessaire de recourir à une procédure judiciaire ou administrative, l'assuré dispose du libre choix de l'avocat ou de toute autre personne présentant les qualifications requises par les normes légales de procédure pour le défendre, le représenter ou servir ses intérêts.
- Si l'assuré demande à un avocat de plaider en dehors de la juridiction de la Cour d'appel de laquelle il relève, les honoraires et frais supplémentaires qui en résultent resteront à sa charge. Si l'assuré change d'avocat, l'assureur ne prend en charge que les honoraires et frais qu'aurait entraîné l'intervention d'un seul avocat. Lorsque l'assuré use de sa faculté de choisir lui-même son avocat, il s'engage, si l'assureur lui en fait la demande, à solliciter du Conseil de l'Ordre des avocats du barreau concerné qu'il fixe le montant des honoraires de son avocat.
- 29.2 L'assuré bénéficie également du libre choix de l'expert ou du contre-expert. S'il fait appel à un expert ou contre-expert domicilié en dehors de la province où la mission doit être effectuée, les honoraires et frais supplémentaires qui en résultent restent à sa charge.
- 29.3 L'assureur peut refuser de prendre en charge les frais résultant d'actions judiciaires ou de l'usage de moyens de droit :
- si le point de vue de l'assuré apparaît à l'assureur déraisonnable ou dénué de chances suffisantes de réussite;

- si l'assuré a refusé une proposition raisonnable d'accord amiable émanant de la partie adverse ;
- s'il résulte des informations que le tiers, dont la responsabilité est mise en cause, est insolvable.

Si les points de vue de l'assuré et de l'assureur divergent concernant l'un de ces points, l'assuré peut consulter l'avocat qui s'occupe de l'affaire ou, à défaut, un avocat de son choix.

Si ce dernier confirme le point de vue de l'assureur, l'assuré supporte la moitié des frais de consultation.

Si l'assuré poursuit néanmoins la procédure, l'assureur remboursera les frais de la consultation restés à la charge de l'assuré ainsi que les frais de procédure, si l'assuré a obtenu un meilleur résultat que celui qu'il aurait obtenu s'il avait accepté le point de vue de l'assureur.

Si cet avocat confirme le point de vue de l'assuré, l'assureur accorde sa garantie, y compris les honoraires et frais de la consultation.

- 29.4 L'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré à l'égard des tiers en ce qui concerne le remboursement des frais qu'il a avancés.

TITRE V : ASSURANCE DU RISQUE DE DECES ACCIDENTIEL DES ACQUEREURS D'UN BIEN IMMOBILIER ENTRE LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET LA PASSATION DE L'ACTE DE NOTAIRE

DISPOSITIONS

Assuré

La ou les personnes physiques qui se sont engagées par un compromis de vente, signé par l'intermédiaire d'un agent immobilier, à acquérir le bien immobilier ou le fonds de commerce faisant l'objet du compromis et dont le décès accidentel est couvert par le présent titre.

Bénéficiaires

1. En cas de maintien de la vente, le vendeur, nécessairement représenté par le notaire instrumentant;
2. En cas d'annulation de la vente, l'agent immobilier.

Risque assuré

Le décès résultant d'un accident d'un ou de plusieurs assurés.

Accident

Un événement soudain et involontaire, extérieur à l'organisme de l'assuré.

Sinistre

Le décès accidentel de l'assuré.

ARTICLE 30 – OBJET DE LA GARANTIE

Le présent titre a pour objet de garantir la bonne exécution du compromis de vente, en dépit du risque de décès accidentel de la ou des personnes qui se sont engagées dans un compromis de vente en tant qu'acquéreurs d'un bien immobilier ou d'un fonds de commerce situé sur le territoire belge.

ARTICLE 31 – MONTANT DE LA GARANTIE

31.1. Les obligations de l'assureur se limitent au solde de la part de l'acquéreur décédé dans le prix de vente (prix de vente diminué de l'acompte et/ou de la garantie payés avant le sinistre), jusqu'à concurrence de maximum 90 % du prix de vente, majoré des frais, droits et honoraires du transfert avec un maximum absolu de **250.000 EUR par sinistre** (ou 300.000 EUR par sinistre ou 500.000 EUR par sinistre, selon l'option retenue), quel que soit le nombre de compromis signés par le ou les acquéreurs.

Le décès d'un assuré ayant signé plusieurs compromis de vente est considéré comme un seul et même sinistre.

Le décès du fait du même accident de plusieurs assurés signataires d'un même compromis de vente ou de différents compromis sur divers biens, est considéré comme un seul et même sinistre.

Si les compromis de vente portent sur plusieurs biens, le solde de la part de l'acquéreur défunt dans le prix d'acquisition est calculé sur la base de la somme totale.

L'indemnité est proportionnelle au montant de chaque compromis de vente et ne peut en aucun cas excéder 250.000 EUR (ou 300.000 EUR par sinistre ou 500.000 EUR par sinistre, selon l'option retenue).

31.2. Dans le cas où la vente serait annulée par suite du décès accidentel du ou des acquéreurs, la compagnie d'assurance paie la commission due à l'agent immobilier, dans la mesure où elle n'a pas été payée par l'acquéreur, jusqu'à concurrence maximum de 6.000 EUR hors taxes.

ARTICLE 32 – CONDITIONS D'APPLICATION

31.1. Conditions auxquelles le compromis de vente doit répondre

La garantie s'applique au seul compromis de vente de biens immobiliers ou de fonds de commerce signé par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Le compromis de vente doit :

- porter le cachet de l'agent immobilier ou être rédigé à son en-tête;
- prévoir le paiement d'un acompte et/ou d'une garantie de 2.500 EUR au minimum. Le paiement doit être fait dans les 10 jours ouvrables qui suivent la signature du compromis. Si le paiement a lieu dans ce délai, la garantie prend effet à la date de la conclusion du compromis;
- être signé par le ou les acquéreurs eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs agissant en vertu d'un mandat;
- faire référence aux clauses et conditions de l'assurance, en intégrant dans le texte proprement dit la clause exposée ci-après;
- l'exemplaire de l'acquéreur doit être muni du numéro d'adhésion unique (ticket) attribué à cet effet à l'agent immobilier;
- ce ticket est unique et n'est valable que pour l'année civile qui y est indiquée;
- le ticket doit être daté et signé par l'agent immobilier;

- en cas d'appel à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur.

En cas de promesse d'achat et de vente mutuelle, la levée de l'option par l'acquéreur ou par le vendeur vaut conclusion d'un compromis de vente. La personne décédée doit être un des acquéreurs qui a levé l'option.

Clause à citer

"Les parties reconnaissent avoir été informées par l'agent immobilier, rédacteur du présent compromis de vente et dont le nom figure dans l'en-tête, de l'existence d'une assurance accidents souscrite par FEDERIA, dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- l'assurance est gratuite pour l'acquéreur;
- risque assuré : le décès accidentel;
- personnes assurées : les acquéreurs, personnes physiques;
- capital assuré : le solde de la part de l'acquéreur (des acquéreurs) décédé(s) dans le prix de vente (prix de vente diminué de l'acompte et/ou de la garantie à payer) jusqu'à concurrence de 90 % au maximum du prix de vente, majoré des frais, droits et honoraires du transfert; limite absolue : 250.000 EUR (ou 300.000 EUR par sinistre ou 500.000 EUR par sinistre, selon l'option retenue), quels que soient le nombre de compromis de vente conclus et le nombre d'acquéreurs;
- durée de la couverture : de la signature du compromis de vente à la signature de l'acte authentique d'acquisition, avec une durée maximale de 123 jours après la signature du compromis de vente ou la réalisation des conditions suspensives qui y seraient éventuellement stipulées. Si le décès survient durant cette période, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent le décès;
- ce délai est porté à six mois si, par suite du décès accidentel un des acquéreurs, des enfants mineurs d'âge sont impliqués dans la vente;
- les garanties de la police ne sont applicables que si les cinq conditions suivantes sont réunies:
 1. le compromis de vente doit être rédigé à l'en-tête de l'agent immobilier ou porter son cachet;
 2. le compromis de vente doit être daté et signé par les parties;
 3. le compromis de vente doit prévoir le paiement d'un acompte et/ou d'une garantie de 2.500 EUR au minimum. Le paiement doit être fait dans les 10 jours ouvrables qui suivent la signature du compromis;
 4. le compromis de vente doit être muni du numéro d'adhésion unique (ticket) attribué à cet effet à l'agent immobilier;
 5. en cas d'appel à la garantie, les documents originaux doivent être présentés à l'assureur".

32.2. Conditions en présence de plusieurs acquéreurs

En cas d'acquisition par des conjoints, ou par deux personnes cohabitant légalement, chacun des deux acquéreurs est couvert jusqu'à concurrence de 100 % du capital assuré, quel que soit le régime matrimonial, sans que le capital assuré puisse dépasser **250.000 EUR par sinistre** (ou 300.000 EUR par sinistre ou 500.000 EUR par sinistre, selon l'option retenue)..

Dans les autres cas et sauf mention explicite, dans le compromis de vente, du pourcentage à acquérir par chacun des coacquéreurs, la répartition du montant assuré est proportionnelle au nombre de coacquéreurs.

La garantie n'est pas acquise en cas d'acquisition sur commande.

32.3. Conditions relatives au décès

1. La présente assurance vise à couvrir le décès accidentel du ou des acquéreurs survenu après la signature du compromis de vente mais avant la passation de l'acte authentique.
2. N'est pas couvert, le décès qui est la conséquence :
 - d'alcoolisme ou de toxicomanie, sauf s'il est prouvé qu'il n'y a pas de lien de causalité entre ces circonstances et l'accident;
 - du suicide du ou des acquéreurs;
 - d'une maladie;
 - de réactions nucléaires, de la radioactivité et ou radiations ionisantes;
 - d'activités dangereuses : de la pratique du saut en parachute, du saut à l'élastique, du ski acrobatique, de l'alpinisme, de la spéléologie, de la plongée sous-marine avec bonbonnes, de l'utilisation d'un ULM, d'un prototype, d'une montgolfière ou d'une aile delta, ainsi que la présence à bord d'un avion ou d'un hélicoptère utilisé lors de compétitions, démonstrations, épreuves de vitesse, attaques aériennes, vols d'essai, records ou tentatives de records ou lors d'un entraînement en vue de
 - participer à l'une de ces activités;
 - d'un accident survenu en tant que pilote ou passager d'un avion ou hélicoptère qui ne serait pas légalement destiné au transport de personnes, ou à bord d'un avion militaire de transport. La garantie reste toutefois acquise si l'acquéreur est pilote amateur ou passager à bord d'un appareil motorisé ou d'un planeur, autre qu'un des appareils précités;
 - de l'exécution d'un vol non autorisé par son brevet de pilote;
 - d'émeutes, de rixes, de tout acte d'agression collective de nature politique, idéologique ou sociale, allant ou non de pair avec :
 - o une révolte contre le gouvernement ou tout autre pouvoir établi, dans la mesure où l'acquéreur y a pris part volontairement;
 - o un fait de guerre;la garantie reste néanmoins acquise pendant les 14 jours qui suivent l'éclatement d'un conflit si l'acquéreur a été surpris à l'étranger par l'état de guerre et à condition qu'il n'ait pas pris part activement aux hostilités;
 - d'un acte volontaire posé par l'assuré ou par le bénéficiaire du contrat;
 - de la participation à un crime ou à un délit;
 - d'un accident survenu lors de l'exécution d'un pari ou défi entraînant des risques déraisonnables;
 - d'un accident résultant d'une guerre, d'une grève, d'un lock-out, d'une émeute, d'un acte de terrorisme ou de sabotage, d'armes ou engins nucléaires, de tous actes de violence d'inspiration collective, accompagnés ou non de rébellion contre les autorités.

32.4. Conditions relatives à l'acte notarié

La garantie 31.1 n'est applicable que dans la mesure où l'acte authentique est passé entre les ayants-droit du défunt et/ou les coacquéreurs renseignés dans le compromis de vente original.

ARTICLE 33 – DUREE DE L'ASSURANCE

Le ou les acquéreurs bénéficient de la garantie de la présente assurance à partir de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique établissant la vente, pendant une

période de maximum 123 jours après la signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives qu'il contient éventuellement.

Si le décès survient durant la période de 123 jours précitée, l'acte authentique doit être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès ou la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans le compromis de vente.

Ce délai est porté à six mois lorsque des mineurs sont impliqués dans la vente.

ARTICLE 34 – BENEFICIAIRES DE LA GARANTIE

Le bénéficiaire de la garantie est :

1. en cas de réalisation de la vente, le vendeur, représenté par le notaire. Lors de la passation de l'acte de vente, l'assureur remet au notaire un chèque certifié du montant devenu exigible par suite de la réalisation du risque couvert par la présente assurance. Le notaire déduit ce montant du décompte relatif à la transaction;
2. en cas d'annulation de la vente, l'agent immobilier, conformément à l'article 31.2. ci-dessus.

ARTICLE 35 – DOCUMENTS A PRODUIRE EN CAS DE SINISTRE

Lors de tout sinistre, les documents suivants doivent être produits :

- **Par les ayants-droit ou les coacquéreurs :**

1. l'original du compromis de vente (avec mention du numéro d'adhésion) et la preuve du paiement de l'acompte et/ou de la garantie;
2. une copie de l'extrait de l'acte de décès du ou des acquéreurs;
3. un certificat médical établissant les causes du décès du ou des acquéreurs;
4. l'acte de mariage ou le contrat de cohabitation.

- **Par le(s) notaire(s) :**

Une copie du compromis de vente.

ARTICLE 36 – ADMINISTRATION

L'adhérent s'engage à détruire à la fin de chaque année d'assurance les tickets non utilisés.

La S.A. Verzekeringkantoor Van Dessel tient à la disposition de l'assureur un registre dans lequel est précisé le nombre de tickets fournis par numéro de police d'adhésion.

Les tickets ne peuvent être utilisés qu'une seule fois et ne sont valables que pour une seule année d'assurance.

TITRE VI : CONDITIONS COMMUNES AUX TITRES I à V

ARTICLE 37 – MONTANT DE LA PRIME

Pour les couvertures

37.1 Responsabilité Civile Exploitation, Responsabilité Civile Professionnelle, Cautionnement, Assurance fonds de tiers et Protection juridique :

A. Pour les agents immobiliers (personnes physiques) ayant un numéro IPI

- Pour les membres Federia

25.1. Prime pour le rang complémentaire de base, à charge de Federia

Pour les membres de Federia, la prime pour la couverture DIC/DIL est prise en charge par Federia

25.2. Surprime pour les extensions reprises sous l'article 2.3, à charge de l'agent immobilier

- 110 EUR par numéro de police adhérent pour les activités de certificateur énergétique
- 82,50 EUR par numéro de police adhérent pour les commissaires aux comptes
- 121 EUR par expert judiciaire
- 175 EUR par numéro de police adhérent pour les activités d'agence de location saisonnière pour les membres Federia
- 25 EUR par homme à tout faire pour les activités dans les parties communes des immeubles gérés par les agents immobiliers syndics
- 110 EUR par numéro de police adhérent pour les activités de réalisation d'états des lieux dans le cadre de travaux et de coordination de travaux avec un chiffre d'affaires n'excédant pas 50.000 EUR pour ces activités
- 200 EUR par homme à tout faire/restyler au service de l'agent ou du syndic pour les activités dans les parties privatives (maximum 3)
- 125 EUR par agent immobilier qui exerce l'activité d'intermédiaire en crédit hypothécaire.
- 85 EUR par numéro de police adhérent et par mandat pour l'activité d'administrateur provisoire
- 235 EUR par drone pour l'utilisation de drones à des fins professionnelles et/ou commerciales

25.3. Surprime pour l'augmentation de capitaux en Responsabilité Civile Professionnelle en dommages corporels, à charge de l'agent Immobilier

- 2.500.00 EUR (au lieu de 1.250.000 EUR) par sinistre pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs : 75 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)
- 1.250.000 EUR (au lieu de 500.000 EUR) par sinistre pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs : 250 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)

- 1.250.000 EUR (au lieu de 500.000 EUR) par sinistre pour les dommages matériels, les dommages immatériels consécutifs et les dommages immatériels purs : 375 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)
- 2.500.000 EUR (au lieu de 500.00 EUR) par sinistre pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs : 350 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)
- 2.500.000 EUR (au lieu de 500.00 EUR) par sinistre pour les dommages matériels, les dommages immatériels consécutifs et 1.250.0000 EUR (au lieu de 500.000 EUR) pour les dommages immatériels purs : 475 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)

25.4. Surprime pour l'extension de la garantie Protection juridique aux "litiges contractuels" et à la "récupération d'honoraires", à charge de l'agent immobilier

- Pour une limite assurée de 10.000 EUR :
 - 100 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire) porté à 375 EUR pour les régisseurs de biens
- Pour une limite assurée de 20.000 EUR :
 - 200 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire) porté à 750 EUR pour les régisseurs de biens.

25.5 Surprime pour l'extension de la garantie « Défense civile relative à de l'amiante ou à une pollution non accidentelle », à charge de l'agent immobilier

150 EUR par numéro de police adhérent

25.6 Réduction en cas de souscription de plusieurs extensions :

Les membres de FEDERIA bénéficient de réductions spéciales sur les primes mentionnées au point 37.1.A2, A.3, A.4 et A.5 en fonction du nombre d'extensions souscrites :

Nombre de garanties souscrites	Pourcentage de réduction
1 - 2	0%
3	20 %
4	25 %
5 et plus	30 %

Pour les non-membres FEDERIA

1. Prime pour le rang complémentaire de base, à charge de l'agent Immobilier

82 EUR pour la couverture DIC/DIL par agent immobilier

65 EUR pour la couverture DIC/DIL par agent immobilier stagiaire.

2. Surprime pour les extensions reprises sous l'article 2.3., à charge de l'agent immobilier

- 154 EUR par numéro de police adhérent pour les activités de certificateur énergétique
- 115,50 EUR par numéro de police adhérent pour les commissaires aux comptes
- 121 EUR par expert judiciaire 245 EUR par numéro de police adhérent pour les activités d'Agence de location saisonnière pour les membres Federia
 - 25 EUR par homme à tout faire pour les activités dans les parties communes des immeubles gérés par les agents immobiliers syndics
- 110 EUR par numéro de police adhérent pour les activités de réalisation d'états des lieux dans le cadre de travaux et de coordination de travaux avec un chiffre d'affaires n'excédant pas 50.000 EUR pour ces activités
- 200 EUR par homme à tout faire/restyler au service de l'agent ou du syndic pour les activités dans les parties privatives (maximum 3)
- 125 EUR par agent immobilier qui exerce l'activité d'intermédiaire en crédit hypothécaire
- 120 EUR par numéro de police adhérent et par mandat pour l'activité d'administrateur provisoire
- 235 EUR par drone pour l'utilisation de drones à des fins professionnelles et/ou commerciales

3. Surprime pour l'augmentation de capitaux en Responsabilité Civile Professionnelle en dommages corporels, à charge de l'agent Immobilier

- 2.500.000 EUR (au lieu de 1.250.000 EUR) par sinistre pour les dommages corporels et les dommages immatériels consécutifs : 100 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)
- 1.250.000 EUR (au lieu de 500.000 EUR) par sinistre pour les dommages matériels et les dommages immatériels consécutifs : 250 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)
- 1.250.000 EUR (au lieu de 500.000 EUR) par sinistre pour les dommages matériels, les dommages immatériels consécutifs et les dommages immatériels purs : 375 EUR par agent immobilier (titulaire/stagiaire)

4. Surprime pour l'augmentation de capitaux pour la garantie vol et détournement commis par le personnel et vol commis par des tiers (article 5.1.C), à charge de l'agent immobilier

100 EUR par numéro de police adhérent

5. Surprime pour l'extension de la garantie Protection juridique aux "litiges contractuels" et à la "récupération d'honoraires", à charge de l'agent immobilier

- Pour une limite assurée de 10.000 EUR :

125 EUR par agent immobilier (-stagiaire) porté à 400 EUR pour les régisseurs de biens

- Pour une limite assurée de 20.000 EUR :

250 EUR par agent immobilier (-stagiaire) porté à 800 EUR pour les régisseurs de biens.

6. Surprime pour l'extension de la garantie « Défense civile relative à de l'amiante ou à une pollution non accidentelle », à charge de l'agent immobilier

190 EUR par numéro de police adhérent

Pour une société supplémentaire

La couverture de société(s) supplémentaire(s) est désormais gratuite

Stagiaire

Un stagiaire qui est membre de FEDERIA ou pour lequel l'assureur perçoit une prime minimum de 65 EUR est assuré pour sa responsabilité personnelle. La responsabilité de son maître de stage/du bureau/de la société où il effectue son stage est également couverte pour autant que ce dernier soit couvert par le présent programme et que sa responsabilité en tant que maître de stage soit mise en cause.

Collaborateur indépendant

Un collaborateur agent immobilier indépendant qui est membre de FEDERIA ou pour lequel l'assureur perçoit une prime minimum de 82 EUR est assuré pour sa responsabilité personnelle. La responsabilité du bureau/de la société où il preste ses activités de collaborateur est également couverte pour autant que ce dernier soit couvert par le présent programme.

Bureau avec des membres et des non-membres FEDERIA (garantie Fonds de tiers)

Dans une société/un bureau, assuré par la présente police, dans laquelle/lequel travaillent à la fois des membres et des non-membres FEDERIA, la société/le bureau bénéficie des garanties pour les membres FEDERIA, à savoir l'assurance Fonds de tiers. L'assureur se réserve cependant son droit de recours contre le non-membre FEDERIA si elle a du intervenir en raison du non-membre FEDERIA.

B. Pour les sociétés ayant un numéro IPI

Aucune prime n'est due pour autant que tous les agents immobiliers qui y sont actifs soient assurés par le présent programme. Aucune surprime n'est désormais requise pour toute société supplémentaire.

37.2 Le risque de décès accidentel des acheteurs
a. Pour les sociétés/bureaux FEDERIA

	Limite assurée de 250.000,00 €	Limite assurée de 300.000,00 €	Limite assurée de 500.000,00 €
Première tranche de 25 compromis	175,00 €	365,00 €	550,00 €
Première tranche de 50 compromis	275,00 €	560,00 €	840,00 €
Tranche de 25 compromis supplémentaires	140,00 €	280,00 €	420,00 €

Ces primes sont indivisibles.

b. Pour les sociétés/bureaux non-membres FEDERIA

	Limite assurée de 250.000,00 €	Limite assurée de 300.000,00 €	Limite assurée de 500.000,00 €
Première tranche de 25 compromis	240,00 €	490,00 €	735,00 €
Première tranche de 50 compromis	375,00 €	760,00 €	1.135,00 €
Tranche de 25 compromis supplémentaires	190,00 €	380,00 €	570,00 €

Ces primes sont indivisibles.

37.3 Taxes et frais

Les primes ci-dessus comprennent les taxes et frais.

ARTICLE 38 – PAIEMENT DE LA PRIME

- En ce qui concerne le paiement de la prime par FEDERIA, il y a lieu de se référer à l'addendum à ce contrat :
Les autres primes sont annuelles, payables anticipativement et indivisibles par adhésion. Elles sont payables au 31.12 à 24h de chaque année
- Excepté ce qui concerne la prime prise en charge par FEDERIA, en cas d'adhésion en cours d'année, une prime pro rata temporis sera calculée pour la période à partir de l'adhésion jusqu'à la date d'échéance suivante.
La prime devra être payée sur le numéro de compte repris sur la demande de paiement. Seul le paiement sur ce compte est libératoire.
- Changement de qualité membre FEDERIA – non-membre FEDERIA Le changement de statut en cours d'année ne donne pas lieu à une augmentation ou une réduction de prime. Il sera tenu compte du changement de statut à partir de la date d'échéance suivante.

ARTICLE 39 – COMMISSION MIXTE

- 39.1 La commission mixte est composée de huit membres, désignés respectivement par :
- FEDERIA : 4 membres ;
 - c. l'assureur : 2 membres ;
 - d. le courtier : 2 membres ;
- et autant de membres suppléants.

Le nombre de membres peut être adapté en fonction des nécessités et des points l'agenda.

- 39.2 Elle se réunit :
- ordinairement, une fois par an, selon un calendrier à fixer par les membres;
 - extraordinairement, à la demande de FEDERIA, de l'assureur ou du courtier, chaque fois que le besoin s'en fait sentir.

- 39.3 Les convocations sont adressées aux membres de la Commission mixte par le courtier, elles contiennent l'ordre du jour.
- 39.4 Chaque réunion fait l'objet d'un procès-verbal, qui est diffusé parmi tous les membres.
- 39.5 La Commission a pour mission :
- A. d'émettre un avis consultatif sur :
 - les cas complexes de responsabilité;
 - d'une manière générale, toute question utile à la gestion des sinistres;
 - la détermination de la nature des activités d'agent immobilier et les suites qui en résultent (article 2).
 - L'assurance Fonds de tiers.

Dans le cadre de sa mission consultative et en vue de mettre au point des plans d'action possibles pour le secteur, la commission mixte peut, tout en tenant compte de la loi sur la vie privée et des limites qu'elle impose, discuter des sinistres pour lesquels il y a eu intervention et des sinistres pour lesquels l'assureur n'a pas pu intervenir. En outre, l'assureur établit chaque année à destination des membres de la commission la liste des demandes en réparation et des sinistres relevant des garanties fonds de tiers et cautionnement.

- B. de faire rapport à FEDERIA sur tout élément utile pouvant concerner ses activités;
 - C. de définir la politique de prévention.
- 39.6 Tous les sinistres, sans la moindre exception, portés devant la Commission, sont traités de façon strictement confidentielle, sur la base de fiches anonymes.

TITRE VII : CONDITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES

ARTICLE 40 – OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR ET DE L'ADHERENT

A la souscription du programme, le souscripteur et les adhérents ont l'obligation de déclarer exactement toutes les circonstances connues qu'ils doivent raisonnablement considérer comme pouvant influencer l'appréciation du risque par l'assureur.

L'assureur déclare connaître suffisamment le risque au moment de la réalisation du programme et dispense le souscripteur de la police de fournir de plus amples informations à son sujet.

En cas d'omission ou d'inexactitude, intentionnelle ou non, dans ces déclarations, les droits et obligations des assurés et de l'assureur sont régis conformément aux dispositions des articles 59 et 60 de la loi relative aux assurances du 4 avril 2014.

ARTICLE 41 – MODIFICATION DU RISQUE

En cas de diminution ou d'aggravation du risque, les droits et obligations des assurés et de l'assureur sont régis conformément aux dispositions des articles 80 et 81 de la loi relative aux assurances du 4 avril 2014.

ARTICLE 42 – PRISE D'EFFET – ECHEANCE – DUREE DU PROGRAMME

Le programme existe dès la signature de la police par l'assureur et le souscripteur de la police. Par adhérent, la garantie prend effet à la date mentionnée sur le certificat d'adhésion et après paiement de la première prime.

L'échéance du présent programme est fixée au 31 décembre, 24h de chaque année. Ce programme est conclu pour une durée de 2 ans, prenant cours le 31 décembre 2024, 24h.

Il sera ensuite reconduit pour des périodes successives de trois ans, sauf résiliation par l'assureur ou le souscripteur de la police, par lettre recommandée déposée à la poste six mois au moins avant l'expiration de la période d'assurance en cours.

Les adhésions sont conclues pour une durée d'un an.

L'adhésion d'un agent immobilier peut être refusée par l'assureur si sa police a été résiliée par son assureur précédent ou en raison de sa statistique sinistres.

Sauf en cas de résiliation par l'assureur ou l'adhérent, moyennant lettre recommandée à la poste, avec préavis de 3 mois avant la fin de l'année d'assurance en cours, l'adhésion sera reconduite pour des périodes successives d'un an.

L'assureur se réserve le droit de résilier une adhésion suite à un sinistre.

ARTICLE 43 – NON-PAIEMENT

- 43.1 Le non-paiement de la prime à l'échéance entraîne la suspension de la couverture ou la résiliation du contrat par l'assureur, après mise en demeure du souscripteur ou de l'adhérent, soit par exploit d'huissier, soit par une lettre recommandée à la poste. La mise en demeure consiste en une injonction de payer la prime dans un délai de quinze jours compter du lendemain de la signification ou du dépôt de la lettre recommandée à la poste.
- 43.2 La suspension de la garantie est effective à l'expiration du délai de quinze jours stipulé au point 43.1.
- 43.3 Si la garantie a été suspendue, le versement des primes échues, augmentées le cas échéant des intérêts et des frais de recouvrement judiciaire, met fin à la suspension.
- 43.4 Lorsque l'assureur a suspendu son obligation de couverture, il peut résilier la police s'il s'est réservé cette possibilité dans la mise en demeure. Dans ce cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter du premier jour de la suspension.
- 43.5 La suspension de la couverture ne prive pas l'assureur du droit d'exiger les primes à échoir ultérieurement, à condition que le souscripteur soit mis en demeure conformément au point 43.1.

ARTICLE 44 – REMBOURSEMENT DE PRIMES PAR L'ASSUREUR

Si le programme d'assurance est résilié, pour quelque raison que ce soit, les primes payées pour la période d'assurance ultérieure à la prise d'effet de la résiliation sont remboursées dans les quinze jours suivant la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 45 – FAILLITE

En cas de faillite, l'assurance subsiste au profit de la masse des créanciers qui devient débitrice envers l'assureur du montant des primes à échoir à partir de la déclaration de la faillite.

L'assureur et le curateur de la faillite ont néanmoins le droit de résilier l'adhésion. Toutefois, la résiliation de l'adhésion par l'assureur ne peut se faire au plus tôt que trois mois après la déclaration de la faillite tandis que le curateur de la faillite ne peut résilier l'adhésion que dans les trois mois qui suivent la déclaration de faillite.

ARTICLE 46 – DECES DE L'ADHERENT

En cas de transmission, à la suite du décès de l'adhérent, de l'intérêt assuré, les droits et obligations nés du programme d'assurance sont transmis au nouveau titulaire de cet intérêt, pour autant qu'il réponde aux conditions d'adhésion à ce moment-là.

Toutefois, le nouveau titulaire de l'intérêt assuré peut notifier la résiliation de l'adhésion au programme par lettre recommandée à la poste, dans les trois mois et quarante jours du décès.

ARTICLE 47 – REORGANISATION JUDICIAIRE PAR TRANSFERT SOUS AUTORITE DE JUSTICE DE TOUT OU PARTIE DE L'ENTREPRISE OU DE SES ACTIVITES

En cas de réorganisation judiciaire par transfert sous autorité de justice de tout ou partie de l'entreprise ou des activités de cette dernière, la couverture subsistera au profit de la masse des créanciers aussi longtemps que les biens composant l'actif n'ont pas été entièrement réalisés par le mandataire de justice. Celui-ci et l'assureur peuvent toutefois mettre fin de commun accord à l'adhésion au programme.

La prime est payée par le liquidateur et fait partie des débours prélevés par privilège sur les sommes à répartir entre les créanciers.

ARTICLE 48 – CONCOURS D'ASSURANCE

En cas de concours d'assurance, la charge du sinistre sera répartie conformément à l'article 99 de la Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

ARTICLE 49 – ARBITRAGE

Toute contestation relative à l'exécution et à l'interprétation du présent programme d'assurance peut être tranchée conformément aux dispositions de la loi du 24 juin 2013 sur l'arbitrage.

Le collège arbitral est composé de trois arbitres, dont le premier est désigné par le Président de FEDERIA, le deuxième est désigné par l'assureur et le troisième, par les deux premiers.

A défaut d'accord concernant le choix du troisième arbitre, celui-ci est désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de première instance de l'arrondissement judiciaire dont fait partie FEDERIA.

Chaque partie supporte les honoraires et frais d'arbitrage qui lui sont propres.

Les honoraires et frais du troisième arbitre ainsi que les frais de sa désignation sont partagés par moitié entre le souscripteur et l'assureur.

ARTICLE 50 – GESTION – NOTIFICATIONS

Pendant toute la durée du programme d'assurance, le souscripteur et l'assureur confient irrévocablement la gestion du programme et l'encaissement des primes auprès de FEDERIA au courtier MARSH SA.

Ils lui confient de même l'organisation et l'animation de la Commission mixte.

Les communications et notifications destinées à l'assureur sont considérées comme valablement faites si elles sont adressées au courtier MARSH SA.

Les communications et notifications destinées au souscripteur de la police et aux agents immobiliers sont faites par l'assureur à leur dernière adresse connue de lui

Addendum à la police AXA 730.401.407 souscrite par FEDERIA (Prise d'effet 01/12/20165)

La prime pour la couverture DIC/DIL est prise en charge par FEDERIA.

La prime est de 29,50 EUR par membre de FEDERIA.

De commun accord entre les parties, il est convenu et agréé que la prime annuelle pour les garanties de base est dorénavant fixée en fonction du nombre de membre au 1^{er} janvier de l'année à facturer, sans qu'aucun décompte ne soit établi en fin d'année (ni les adhésions ni les retraits en cours d'année ne seront pris en compte).

La prime annuelle de 2025 est fixée à 29,50 EUR x le nombre de membre au 1^{er} janvier 2025 et ainsi de suite.

Les primes mentionnées sont taxes et frais inclus.

Fait à Bruxelles, le 14/12/2015

Le souscripteur

