

Protection Juridique Biens immobiliers à usage professionnel, commercial ou industriel



Article 1 Quel est le bien immobilier assuré ?

Le bien immobilier affecté à un usage professionnel, commercial ou industriel et mentionné sur l'attestation d'assurance est assuré.

Article 2 En quelle qualité êtes-vous assuré ?

Vous êtes assuré en tant que :

- ✓ Propriétaire
- ✓ Bailleur ou locataire.

Article 3 Quelles sont les garanties et extensions de garantie assurées ?

Selon la mention indiquée sur l'attestation d'assurance et le paiement d'une prime correspondante, est (sont) assurée(s) la (les) garantie(s) suivante(s)

A. Après incendie

Cette couverture comprend :

- 1) La garantie suivante :
 - ✓ Après incendie
- 2) L'extension de garantie suivante :
 - ✓ Service Box

B. Base immobilier

La couverture Base immobilier comprend les garanties suivantes :

- ✓ le recours civil ;
- ✓ la défense pénale ;
- ✓ la défense civile ;
- ✓ le concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle ;
- ✓ la Protection Juridique Après incendie ;
- ✓ le droit administratif ;
- ✓ les contrats d'assurance bâtiment ;

Et les extensions de garanties suivantes :

- ✓ Service Box ;
- ✓ l'insolvabilité des tiers ;
- ✓ l'avance de la franchise des polices R.C. ;
- ✓ l'état des lieux préalable.

C. Location

Cette couverture comprend :

- 1) La garantie suivante :
 - ✓ Location
- 2) L'extension de garantie suivante :
 - ✓ Service Box

Article 4 Qu'assurons-nous et qu'entendons-nous par garanties assurées et extensions de garantie ?

4.1. Recours civil

Notre assistance juridique vous est acquise pour les actions en dommages et intérêts basées sur une responsabilité civile extracontractuelle.

4.2. Défense pénale

- En matière pénale, notre assistance vous est acquise lorsque vous êtes poursuivi pour infraction aux lois, arrêtés, décrets ou règlements, résultant d'omission, d'imprudence, de négligence ou de fait involontaire. Vous bénéficiez d'un recours en grâce par sinistre si vous avez été condamné à une peine privative de liberté. Par dérogation à l'art. 10.2. des conditions générales, nous couvrons la désignation d'un mandataire ad hoc sur base de l'art. 2bis des dispositions préliminaires du code d'instruction criminelle.

- Pour les délits intentionnels, notre garantie vous sera accordée lorsque vous êtes poursuivi et que la décision judiciaire passée en force de chose jugée vous acquitte ou lorsque vous bénéficiez d'un non-lieu en raison de l'absence d'éléments constitutifs de l'infraction ou en raison d'un défaut de preuves. Il n'y a pas de couverture en cas de non-lieu en raison de la prescription ou d'une faute procédurale.

Notre garantie n'est jamais accordée en cas de crimes ou de crimes correctionnalisés, même en cas d'acquiescement ou d'un non lieu.

4.3. Défense civile

Lorsque vous faites l'objet d'une demande d'indemnisation basée sur une responsabilité extracontractuelle, nous intervenons à titre supplétif à la défense civile des assurances de responsabilité civile.

4.4. Concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle

Lorsque survient un concours de responsabilités, nous intervenons en votre faveur dans les mêmes circonstances que si le dommage était survenu en l'absence de contrat. Notre intervention vous est également acquise lorsque le tiers responsable a commis une infraction pénale.

4.5. Protection Juridique Après incendie

- Notre assistance juridique comprend la sauvegarde de vos intérêts juridiques lorsque surgit un litige avec votre assureur découlant des contrats d'assurance « Incendie et risques divers » (vol, dégâts des eaux, tempête, grêle, ...) couvrant votre (vos) immeuble(s) avec contenu mentionné(s) sur l'attestation d'assurance conformément à l'article 1.

- En cas de risque couvert par votre (vos) contrat(s) d'assurance « Incendie et risques divers » et s'il s'avère par la suite que le dommage n'est pas couvert selon les conditions du (des) contrat(s) d'assurance « incendie et risques divers », nous prenons à notre charge les frais de recherche pour autant que vous nous ayez concerté préalablement et que nous ayons préalablement donné notre accord.

- Par dérogation à l'article 9.3 de nos conditions générales, la couverture s'applique pour les catastrophes naturelles.

- Par dérogation à l'article 3 de nos conditions générales, nous mandatons, dès votre demande, un contre-expert pour autant que l'objet du litige soit supérieur à 5 000 EUR. Si l'enjeu est inférieur à 5 000 EUR, et en cas de nécessité, nous pouvons mandater un contre-expert après concertation avec nos services.

4.6. Service Box

Nous vous accordons, au sein de notre propre service juridique, une assistance juridique à titre préventif, un avis juridique ou une vérification des documents que vous nous soumettez (contrats, accords), sans faire appel à un expert externe. Au cas où nous estimons que la désignation de celui-ci est inévitable et/ou opportune, nous vous aidons dans le choix d'un expert externe. Vous avez toujours le libre choix de cet expert. Ses frais et honoraires sont à votre charge.

Les questions doivent concerner une garantie assurée, dans les limites de la police souscrite.

4.7. Insolvabilité des tiers

Si, en cas d'insolvabilité du tiers responsable identifié, vous ne parvenez pas à récupérer, même par exécution forcée, l'indemnité qui vous a été allouée par un tribunal sur la base de la responsabilité extracontractuelle dudit tiers, nous vous payons cette indemnité qui ne pourra excéder, par sinistre, le montant stipulé à l'article 8. Si vous êtes victime d'une infraction contre la foi publique, d'une atteinte portée à l'honneur, d'un vol ou extorsion, d'une tentative de vol ou extorsion, d'une fraude,

d'une tentative de fraude, d'une effraction, d'une agression, d'un acte de violence ou de vandalisme, cette garantie n'est pas acquise. Nous ferons cependant le nécessaire pour introduire et pour défendre votre dossier auprès du Fonds d'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence.

4.8. Avance de la franchise des polices R.C.

Nous procédons à l'avance du montant de la franchise de la police d'assurance de responsabilité civile du tiers identifié, pour autant que l'entière responsabilité de ce dernier ait été établie de manière incontestable et que son

assureur nous ait confirmé son intervention pour le paiement du principal. Si ce tiers vous verse le montant de la franchise, vous êtes tenu de nous en informer et de nous en rembourser immédiatement le montant. En vous avançant le montant de la franchise, nous nous retrouvons automatiquement subrogés dans vos droits pour réclamer ce montant au tiers responsable.

4.9. Etat des lieux préalable

En cas de travaux privés ou publics pour lesquels une autorisation administrative est exigée et qui sont exécutés, à proximité du bien assuré conformément à l'article 1, par un tiers avec lequel il n'existe aucun lien contractuel, nous prenons en charge un état des lieux contradictoire si ces travaux peuvent occasionner un dommage. L'intervention maximale pour cette extension de garantie s'élève à 500 EUR et ces frais sont imputés sur le montant maximum d'intervention prévu pour la garantie recours civil (art. 4.1).

4.10. Droit administratif

Notre assistance juridique vous est acquise pour tout litige avec les autorités administratives (à l'exclusion des litiges fiscaux) et pour tout litige qui relève de la compétence d'un collège administratif. Si plusieurs personnes, dont des non-assurés à la D.A.S., introduisent un recours contre une même décision administrative, nous intervenons proportionnellement dans les frais mis à charge de nos assurés mais seulement à concurrence du montant maximum correspondant au plafond d'intervention par cas d'assurance prévu à l'art. 8.

4.11. Contrats d'assurance bâtiment

Notre assistance juridique vous est acquise pour la défense de vos intérêts juridiques en cas de conflit avec d'autres assureurs du bâtiment que l'assureur « Incendie et risques divers » (par ex. assureur R.C. ascenseurs...).

4.12. Location

Notre assistance juridique vous est acquise pour tout conflit relatif au contrat de bail que vous avez souscrit en tant que locataire ou en tant que bailleur pour les biens mentionnés sur l'attestation d'assurance.

Article 5 Quelles sont les exclusions ?

Outre les exclusions générales contenues dans nos conditions générales (art. 9) et compte tenu des particularités précisées à l'article 4 ci-dessus, sont exclus les cas d'assurance en relation avec :

- 5.1. les fautes lourdes. Conformément à l'article 62 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, nous considérons, dans le chef de l'assuré, les faits suivants comme fautes lourdes pour lesquelles nous n'accordons pas notre couverture : coups et blessures volontaires, fraude et/ou escroquerie, vol, violence, agression, vandalisme et défaut non-fondé de paiement ;
- 5.2. votre défense civile lorsque vous faites l'objet d'une demande en réparation fondée sur une responsabilité extracontractuelle et qu'un assureur de responsabilité prend ou devrait prendre à sa charge cette défense pour autant qu'il n'existe pas un conflit d'intérêts avec cet assureur. Il n'y a pas d'intervention pour les cas d'assurance dont le dommage est inférieur ou égal à la franchise prévue dans la police d'assurance de responsabilité ;
- 5.3. le(s) bien(s) immobilier(s) autre(s) que celui (ceux) assuré(s) conformément à l'art. 1 ;
- 5.4. les impôts ou autres contributions légales (par ex. : T.V.A.) ;
- 5.5. tout ce qui relève de la compétence des juridictions du travail ;
- 5.6. le droit réel, dont les conflits en rapport avec l'acte de base, les servitudes (comme e.a. la mitoyenneté, le bornage, le droit de passage, la distance entre constructions, les jours et vues etc.), les privilèges et hypothèques ;
- 5.7. les litiges survenus dans le cadre de l'exploitation du bien assuré ainsi que dans le cadre de la vie privée (y compris lorsque l'habitation privée fait partie du bien immobilier).

Article 6 Quelle est l'étendue territoriale de notre garantie ?

Notre assistance juridique vous est acquise pour les sinistres d'un bien immeuble situé en Belgique et pour autant que les tribunaux belges soient compétents et que le droit belge soit applicable.

Article 7 Quels sont les délais d'attente ?

Les cas d'assurances en relation avec les garanties reprises ci-dessus sont couverts pour autant qu'ils trouvent leurs origines après l'expiration des délais d'attente.

Pour tous les cas d'assurance :

- 7.1. en matière de droit administratif (art. 4.10.), le délai d'attente est de 12 mois à dater de la prise d'effet de cette garantie ;
- 7.2. concernant les autres garanties, le délai d'attente est de 3 mois à dater de la prise d'effet de ces garanties ;
- 7.3. en matière de couverture Après incendie (art. 4.5) il n'y a pas de délai d'attente.

Article 8 Quelles sont les interventions maximales et quel est le minimum litigieux par cas d'assurance ?

8.1

Garanties assurées	Minimum litigieux*	Intervention maximale (hors T.V.A.**)
1. Recours civil		50 000 EUR
2. Défense pénale		50 000 EUR
3. Défense civile	1000 EUR	50 000 EUR
4. Concours de responsabilité contractuelle et extracontractuelle	1000 EUR	20 000 EUR
5. Après incendie	1000 EUR	50 000 EUR
6. Service Box		Pas de frais externes
7. Insolvabilité des tiers	1000 EUR	25 000 EUR
8. Avance de la franchise des polices R.C.		25 000 EUR
9. Etat des lieux préalable		500 EUR
10. Droit administratif	1000 EUR	20 000 EUR
11. Contrats d'assurance bâtiment	1000 EUR	20 000 EUR
12. Location	1000 EUR	20 000 EUR

*Cond.Gén. Art. 2.3.2

** Cond. Gén Art. 2.3.1

8.2. Gestion administrative

Par dérogation à l'article 2.3.2 de nos conditions générales, pour les cas d'assurances avec un minimum litigieux, la D.A.S. prend uniquement en charge la gestion administrative si la valeur du litige est supérieure à 350 EUR. Cette



Protection Juridique Biens immobiliers à usage professionnel, commercial ou industriel

gestion administrative n'est pas d'application pour la récupération de factures impayées de l'assuré en qualité de créancier.

Article 9 Calcul de la prime et réévaluation

Les primes des garanties A (Après incendie) et B (Base immobilier) sont calculées en fonction de tous les contrats « Incendie et risques divers » souscrits, y compris le risque pertes d'exploitation après incendie pour autant qu'il soit calculé dans la prime. Une augmentation de prime de ces contrats de minimum 10 % doit nous être signalée pour le calcul de notre prime. À défaut, nous interviendrons en cas de sinistre sur base de la règle proportionnelle. La prime est automatiquement adaptée à l'échéance annuelle selon l'indice ABEX.

En cas de souscription de la garantie C (Location), vous êtes tenus de nous tenir informés de toute modification du loyer.

Protection juridique Indépendants et Firmes



Document d'information sur le produit d'assurance

D.A.S. Société anonyme belge d'assurances de Protection Juridique, agréée par la BNB sous le nr. 0687

Police Bien immobilier à usage professionnel, commercial ou industriel F6019 - 06/2016

Ce document d'information a pour but de vous donner un aperçu des principales couvertures et exclusions relatives à cette assurance. Ce document n'est pas personnalisé en fonction de vos besoins spécifiques et les informations qui y sont reprises ne sont pas exhaustives. Pour toutes informations complémentaires concernant l'assurance choisie et vos obligations, veuillez consulter les conditions générales et spéciales relatives à cette assurance et/ou votre intermédiaire d'assurances.

De quel type d'assurance s'agit-il ?

L'assureur Protection Juridique accompagne son assuré afin de trouver une solution au litige et prend à sa charge les coûts occasionnés (honoraires et frais d'avocats, frais d'expertise, frais de justice). Dans un premier temps, l'assureur tente de trouver une solution à l'amiable. Si nécessaire, il prend à sa charge les frais de procédure judiciaire, administrative ou autres.

Groupe cible: La police d'assurance «Bien immobilier à usage professionnel, commercial ou industriel» s'adresse aux propriétaires qui souhaitent assurer un bien utilisé à des fins commerciales.



Qu'est ce qui est assuré ?

A. Module Protection Juridique Après Incendie

Ce module comprend :

- ✓ **Après Incendie** : si l'assureur du bien immobilier assuré rejette votre demande d'intervention, la D.A.S. défend vos intérêts (50 000 EUR*).
- ✓ **Service Box** (pas de frais externes).

- B. Module Base Immobilier**
Ce module comprend : module A (voir ci-dessus) plus :
- ✓ **Recours civil** : si le bien immobilier subit des dommages par la faute d'un tiers, la D.A.S. veille à ce que la personne responsable vous indemnise (50 000 EUR*).
- ✓ **Défense pénale** : la D.A.S. paye votre défense (y compris les frais de justice) si le parquet vous poursuit pour une infraction non intentionnelle (50 000 EUR*).
- ✓ **Défense civile** : vous êtes responsable, mais il existe un conflit d'intérêts entre vous et votre assureur R.C. La D.A.S. vous aide à ramener la réclamation à des proportions raisonnables ou à la rejeter (50 000 EUR*).
- ✓ **Concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle**: si vous subissez un dommage suite à un concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle, nous intervenons dans les mêmes circonstances que si le dommage était survenu en l'absence de contrat (20 000 EUR*).
- ✓ **Droit administratif** : vous êtes en conflit avec les autorités administratives (20 000 EUR*).
- ✓ **Contrats d'assurance bâtiment** : litiges avec les assureurs R.C. bâtiment, R.C. Ascendeur (20 000 EUR*).

Extensions de garanties :

- ✓ Service Box (pas de frais externes)
- ✓ Insolvabilité des tiers (25 000 EUR*)
- ✓ Avance de la franchise des polices R.C. (25 000 EUR*)
- ✓ État des lieux préalable (500 EUR*)

C. Module Location

Ce module comprend:

- ✓ Location : la D.A.S. vous assiste pour tout conflit relatif au contrat de bail que vous avez souscrit en tant que locataire ou bailleur (20 000 EUR*)
- ✓ Service box (pas de frais externes).

(*) Montant d'intervention maximale hors TVA

Qui est assuré?

- ✓ Vous êtes assuré en tant que propriétaire, bailleur ou locataire du bien immobilier mentionné sur l'attestation d'assurance.



Qu'est ce qui n'est pas assuré ?

- ✗ Vous n'êtes pas assuré pour les fautes lourdes énumérées dans les conditions spéciales ;
- ✗ Les crimes et les crimes correctionnalisés ;
- ✗ Votre défense civile si une assurance de responsabilité civile vous défend ou devrait prendre votre défense à sa charge et qu'il n'y a pas de conflit d'intérêts ;
- ✗ La défense de vos intérêts à propos des droits qui vous ont été cédés ou transmis après la survenance du cas d'assurance ;
- ✗ Les litiges où vous êtes impliqué en tant que maître de l'ouvrage ;
- ✗ Droit réel (copropriété, servitudes, privilèges et hypothèques) ;
- ✗ Les impôts ou autres contributions légales (par ex. : TVA, revenu cadastral).



Y a-t-il des restrictions de couverture ?

- ! Vous n'êtes pas assuré pour les conflits juridiques existants lors de la conclusion du contrat.
- ! Il n'y a pas de couverture lorsque, lors de la conclusion du contrat, vous avez connaissance de faits susceptibles de donner naissance à un conflit juridique.
- ! Vous n'êtes pas assuré pour les délits intentionnels, sauf en cas d'acquiescement.
- ! Pour certaines garanties il y a des délais d'attente et un enjeu financier minimal exigé avant que la D.A.S. ne prenne des frais à sa charge.



Où suis-je couvert ?

- ✓ La couverture s'applique pour les sinistres qui relèvent de la compétence des tribunaux belges et du droit belge.



Quelles sont mes obligations ?

- Lors de la souscription du contrat, vous êtes tenu de nous transmettre les informations honnêtes, précises et complètes.
- Vous êtes tenu de nous communiquer toute modification du risque assuré qui surviendrait en cours de contrat.
- En cas de survenance d'un cas d'assurance, vous êtes tenu de nous prévenir par écrit le plus vite possible et, en tout cas, endéans l'année;
- Sauf en cas d'urgence, vous devez toujours nous consulter avant de prendre une quelconque décision et nous transmettre tous les renseignements et documents demandés relatifs au sinistre. Vous devez également convenir avec nous de toute mesure susceptible d'entraîner des frais et nous tenir au courant de l'évolution de la procédure.



Quand et comment effectuer le paiement ?

Vous pouvez choisir entre un paiement annuel, semestriel, trimestriel ou mensuel (gratuit via domiciliation à partir de 117 EUR) ou un paiement annuel, semestriel* ou trimestriel* via un avis d'échéance (*coût additionnel de 3% ou 5%).



Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Le contrat prend cours à la date indiquée dans l'attestation d'assurance et après le paiement de la prime. Il est conclu pour une durée d'un an et se renouvelle tacitement s'il n'a pas été résilié.



Comment puis-je résilier le contrat ?

Vous pouvez résilier le contrat d'assurance moyennant préavis adressé par lettre recommandée au moins 3 mois avant la fin de l'échéance.