CONDITIONS SPECIALES
PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE ETENDUE

SOMMAIRE

Article 1	**Qui est assuré et en quelle qualité?**
Article 2	**Quelles sont les matières et sommes assurées?**
Article 3	**Détail des matières assurées**
Article 4	**Quelle est l'étendue territoriale de notre garantie ?**
Article 5	**Quelles sont les exclusions générales ?**
Article 6	**Quels sont les délais d'attente ?**
Article 7	**Résumé du contrat et minima litigieux**

Art. 1 Qui est assuré et en quelle qualité?

Sont assurés :
- L'Association des copropriétaires du bâtiment désigné aux conditions particulières, preneuse d'assurance (ci-après «la copropriété»);
- Les membres du Conseil de copropriété dans l'exercice de leurs fonctions au sein de la copropriété assurée;
- les propriétaires de parties privatives au sein de la copropriété assurée (ci-après «le(s)copropriétaire(s)»). Ceux-ci ne sont toutefois couverts que pour les matières assurées mentionnées ci-après «recours civil» (article 3.1) et «après incendie et périls connexes» (article 3.4, 1er tiret), et ce dans les limites qui y sont mentionnées.

Art. 2 Quelles sont les matières et sommes assurées?

Matières assurées	Somme assurée (€) *
Recours civil	**300.000**
Défense pénale	**300.000**
Défense civile	**300.000**
Litiges contractuels assurés:	
- Assistance « après incendie périls connexes »	**300.000**
- Assistance « autres contrats d'assurance »	**60.000**
- Contrats d'entretien	**60.000**
Droit du travail et Droit social	**30.000**
Assistance « recouvrement de charges »	**60.000**
Droit administratif	**60.000**
Droit fiscal	**60.000**
Insolvabilité des tiers	**30.000**
Assistance dédommagement	**62.500**
Caution pénale	**30.000**
Frais de recherche	**10.000**
Etat des lieux avant travaux	**10.000**

(*) Lorsqu'un cas d'assurance ayant une même cause nécessite d'intervenir à la fois pour la copropriété et/ou un ou plusieurs copropriétaires, l'ensemble sera traité dans un seul et même dossier avec un seul plafond d'intervention unique quel que soit le nombre des assurés impliqués et le moment où ils se manifestent.

Art. 3 Détail des matières assurées

1) Recours civil

Les actions en dommages et intérêts menées par vous contre un ou des tiers et exclusivement fondées sur une responsabilité civile extracontractuelle.

Les cas d'assurance contre un cocontractant et/ou ses sous-traitants, agents d'exécution, auxiliaires ou assimilés, ne sont pas couverts par cette matière si la demande de réparation du dommage est fondée sur l'inexécution:
- d'une obligation contractuelle, ou
- en partie d'une obligation extracontractuelle et en partie d'une obligation contractuelle.

Avenue des Arts 56 - 1000 Bruxelles - Tel. 02 643 12 11 - Fax 02 643 13 01 - BCE 0846.419.822
ARAG SE – ARAG Platz 1 – 40472 Düsseldorf, Germany
RC tribunal de première instance de Düsseldorf, HRB 66846

Dans ces deux cas, le cas d'assurance entrera le cas échéant dans les matières qui couvrent des litiges contractuels, et sera soumis à leurs modalités et conditions propres.

Les copropriétaires bénéficient de cette matière dans les limites suivantes:

a) Pour leurs dommages matériels privatifs immobiliers:
   – si les parties privatives sont aussi couvertes par l'assurance globale «Habitation/incendie» souscrite par la copropriété pour les communs;
   – ou, si les parties privatives ne sont pas couvertes par l'assurance globale «Habitation/incendie» souscrite par la copropriété pour les communs, lorsque des dommages aux communs ont été également causés à la copropriété par la même cause et peuvent être réclamés ensemble.

b) Pour les dommages matériels privatifs au mobilier et/ou les dommages immatériels,uniquement lorsque ceux-ci sont apparus en même temps et par la même cause que des dommages matériels privatifs immobiliers couverts en vertu du point a) qui précède.

2) Défense pénale
Votre défense lorsque vous êtes poursuivi pour infractions aux lois, arrêtés, décrets et/ou règlements ainsi qu'un recours en grâce par cas d'assurance si vous avez été condamné à une privation de liberté.

La garantie est exclue lorsque l'infraction qui fait l'objet des poursuites est susceptible d'entraîner une peine de plus de vingt ans d'emprisonnement.

Pour toutes les autres infractions qui font l'objet des poursuites, notre intervention n'est acquise que pour autant qu'un acquittement définitif ou un non-lieu soit prononcé. Ne permettent toutefois pas de bénéficier de notre intervention, l'acquittement ou le non-lieu lorsqu'ils sont fondés sur la prescription de l'action publique ou sur un vice de procédure.

Néanmoins, lorsque l'infraction qui fait l'objet des poursuites stipule expressément son caractère non intentionnel (négligence, défaut de prévoyance etc.), notre intervention vous est acquise indépendamment de l'issue des poursuites.

Cette garantie, à l'exclusion de toute autre, est également d'application selon les mêmes modalités et conditions lorsqu'une administration exerce des compétences en matière de répression d'infractions.

3) Défense civile
Votre défense contre des actions en dommages et intérêts menées par un ou des tiers contre vous et fondées sur une responsabilité civile extracontractuelle.
Nous ne vous défendons que :
– lorsque vos intérêts sont en opposition avec ceux de votre assureur responsabilité civile ou
– lorsqu'il n'existe pas sur le marché d'assurance responsabilité civile susceptible de vous couvrir dans le cadre de l'action en dommages et intérêts dont vous faites l'objet.

4) Litiges contractuels assurés
La sauvegarde des intérêts juridiques de l'assuré résultant de contrats soumis au droit des obligations conventionnelles.
Cette garantie est limitée :
– aux litiges qui opposent l'assuré aux assureurs incendie et risques connexes;
– aux litiges qui opposent l'assuré à d'autres assureurs de la copropriété;
– aux litiges en rapport avec des contrats d'entretien et avec des corps de métiers.

Les copropriétaires ne sont couverts, pour les litiges les opposant à l'assureur incendie et risques connexes de la copropriété, que si et seulement si leur(s) partie(s) privative(s) est (sont) également assurée(s) par l'assurance globale «Habitation/Incendie» souscrite par la copropriété pour les parties communes.

5) Droit du travail et droit social
La défense de vos intérêts juridiques lors de cas d'assurance qui sont, en droit belge, de la compétence des tribunaux du travail.

6) Assistance « recouvrement de charges »
La défense des intérêts juridiques de l'assuré en cas de litiges contractuels entre l'association des copropriétaires et les propriétaires des différents lots concernant la récupération des charges propres à la gestion de l'ensemble de l'immeuble désigné aux conditions particulières. Avant de faire appel à cette garantie, vous vous engagez à adresser au moins deux mises en demeure recommandées en vue de récupérer les charges impayées.

Avenue des Arts 56 - 1000 Bruxelles - Tel. 02 643 12 11 - Fax 02 643 13 01 - BCE 0846.419.822
ARAG SE – ARAG Platz 1 – 40472 Düsseldorf, Germany
RC tribunal de première instance de Düsseldorf, HRB 66846

7) Droit administratif
La défense de vos intérêts juridiques lors de litiges vous opposant à une instance administrative sauf en matière fiscale et lorsqu'une administration exerce des compétences en matière de répression d'infractions (article 3.2).

8) Droit fiscal
Notre assistance juridique s'applique exclusivement :
– aux cas d'assurance vous opposant aux administrations fiscales belges en matière d'impôts directs dont vous êtes redevable en Belgique. Cette assistance juridique prend cours à partir du moment où un recours (administratif et/ou judiciaire) peut être introduit contre une décision vous concernant, c'est-à-dire après échec de toute tentative de règlement amiable.

Cette couverture est valable pour autant que le cas d'assurance concerne une année d'exercice qui suit l'année de souscription du contrat.
– aux cas d'assurance relatifs aux taxes fédérales, régionales, provinciales ou communales à l'exclusion de toutes taxes indirectes telles que notamment la TVA, les douanes et accises.

9) Insolvabilité des tiers
Notre garantie vous est acquise dans les cas où, du fait de l'insolvabilité du tiers responsable, vous ne parvenez pas à récupérer, même par exécution forcée, l'indemnité qui vous a été allouée par une décision judiciaire définitive à la suite d'un cas d'assurance couvert dans la garantie « recours civil ».
Notre intervention se limite aux sommes allouées en principal, sans intérêts ni pénalités ou accessoires.

Cette garantie n'est pas acquise lorsque l'indemnité qui vous a été allouée résulte :
– d'une effraction ou d'un acte de vandalisme,
– d'un acte d'appropriation frauduleuse ou d'une tentative d'appropriation frauduleuse d'un bien, peu importe le mode opératoire : par exemple vol, abus de confiance, escroquerie, faux et usage de faux, fraude internet type phishing, etc.

10) Assistance dédommagement
Si vous êtes victime d'un accident couvert par le présent contrat, nous vous avançons la franchise contractuelle ou légale laissée à charge d'un tiers clairement identifié dont l'entière responsabilité est établie à condition :
a) que le tiers responsable soit couvert par une assurance responsabilité civile (telle que la R.C. familiale, exploitation ou immeuble) ou qu'un organisme public s'y substitue légalement et
b) que l'assureur responsabilité civile ou l'organisme public s'y substituant ait émis quittance d'indemnisation définitive et acceptée par vous.

Nous sommes subrogés dans vos droits contre le tiers responsable à concurrence du montant de l'avance payée. Vous vous engagez à nous avertir du paiement de la franchise que vous obtiendriez directement du tiers responsable et nous rembourserez le montant y correspondant si nous vous l'avons avancé.

11) Caution pénale
Si vous êtes impliqué dans un accident couvert par le présent contrat, nous vous avançons, à concurrence de la somme stipulée aux conditions, la caution pénale exigée par les autorités locales pour votre mise en liberté si vous êtes détenu préventivement ou, à défaut de détention, pour votre maintien en liberté.
Si vous avez vous-même payé la caution pénale, nous vous en rembourserons le montant.
Lorsque la caution est libérée, vous vous engagez à faire les démarches nécessaires en vue d'en obtenir le remboursement et à nous en restituer le montant dans un délai de 15 jours à dater du remboursement par les autorités.
Lorsque la caution n'est pas récupérable (par exemple elle est saisie ou est utilisée totalement ou en partie pour le paiement d'une amende, d'une transaction pénale ou des frais de justice de l'instance pénale), vous nous en rembourserez la valeur à notre première demande et dans les 15 jours de cette demande.
En cas de non-exécution dans ces délais, le montant de la caution sera majoré des intérêts légaux en vigueur en Belgique.

12) Frais de recherche
Nous prenons en charge les frais de recherche nécessaires à la détermination de la cause d'un sinistre dans le cadre de vos couvertures en assurance « incendie et périls connexes » à concurrence de ce qui n'est pas pris en charge par cet assureur.

13) Etat des Lieux avant travaux
Lorsque des travaux, publics ou privés, soumis à autorisation administrative préalable sont prévus par un tiers avec lequel il n'existe aucun lien contractuel à proximité de la copropriété assurée, travaux susceptibles d'engendrer des dommages à la copropriété, nous prenons en charge les frais d'un état des lieux avant travaux.
La garantie n'est cependant acquise que si l'autorisation administrative préalable a été accordée en période de couverture.

Avenue des Arts 56 - 1000 Bruxelles - Tel. 02 643 12 11 - Fax 02 643 13 01 - BCE 0846.419.822
ARAG SE – ARAG Platz 1 – 40472 Düsseldorf, Germany
RC tribunal de première instance de Düsseldorf, HRB 66846

Art. 4 Quelle est l'étendue territoriale de notre garantie ?

- En matière de «recours civil», de «défense pénale», de « défense civile », d' « insolvabilité des tiers » et de « caution pénale » la garantie est accordée pour les cas d'assurance survenus en Europe ou dans les pays bordant la Mer Méditerranée et pour autant que la défense des intérêts de l'assuré puisse y être assumée.
- Pour les autres matières, la garantie est accordée pour les cas d'assurance survenus en Belgique et pour autant que les tribunaux belges soient compétents et que le droit belge soit applicable.

Art. 5 Quelles sont les exclusions générales ?

1) Sont exclus les cas d'assurance en relation avec :
   a) des faits de guerre, des troubles civils et politiques, des grèves ou lock-outs auxquels l'assuré a pris une part active;
   b) des cataclysmes naturels, sauf en matière d' «assistance après incendie et périls connexes», et des effets catastrophiques de l'énergie nucléaire;
   c) le droit des sociétés et associations;
   d) le droit constitutionnel;
   e) des licenciements collectifs;
   f) les droits intellectuels, e.a. brevets d'invention, droits d'auteurs et marques déposées;
   g) le droit réel sauf stipulation contraire.

2) Sont exclus, les cas d'assurances se rapportant :
   a) à la construction, la transformation, l'amélioration, la rénovation, la restauration et la démolition d'immeubles pour lesquelles l'intervention d'un architecte et/ou l'obtention d'un accord d'une autorité compétente est (sont)légalement requise(s), ainsi que ceux relatifs à l'achat d'un bien «clef sur porte»;
   b) aux litiges en matière de caution, aval, reprise de dettes (sans préjudice de l'article 3.11 des présentes conditions spéciales);
   c) à tous contrats conclus avec nous;
   d) à la défense des intérêts de l'assuré en qualité de propriétaire, gardien ou conducteur de véhicules.

3) Sont exclus, les cas d'assurances relevant de la compétence de tribunaux internationaux ou supranationaux ou de la Cour Constitutionnelle.

4) Est exclue la défense des intérêts juridiques résultant de droits et/ou obligations qui vous sont cédés après la survenance du cas d'assurance. Il en va de même en ce qui concerne les droits de tiers que vous feriez valoir en votre propre nom.

5) Est exclue la défense des intérêts juridiques d'un ou plusieurs copropriétaire(s) pour les cas d'assurance le/les opposant à la copropriété ou l'un de ses organes (syndic, assemblée générale, conseil de copropriété ou commissaires aux comptes).
   Est également exclue la défense des intérêts d'un ou plusieurs copropriétaire(s) le/les opposant à un ou des autre(s) copropriétaire(s), sauf si les dommages privatifs sont réclamés en même temps et sur la même base que des dommages à la copropriété.

Art. 6 Quels sont les délais d'attente ?

Pour tous les cas d'assurance en matière de "droit du travail et de droit social" et d'"assistance recouvrement de charges", le délai d'attente est de 3 mois à partir de la date de prise d'effet de la matière concernée dans le contrat.

Il en résulte que tous les cas d'assurance se rapportant à l'un des domaines visés ci-dessus ne seront garantis que s'ils surviennent plus de 3 mois à partir de la date à laquelle la matière concernée a pris effet dans le contrat.

Le délai d'attente relatif à une matière particulière et dont le contenu est le même, écoulé auprès d'un autre assureur ou dans un contrat auprès d'ARAG, bénéficie à l'assuré si ce dernier, sans interruption, change d'assureur ou de contrat d'assurance.

Avenue des Arts 56 - 1000 Bruxelles - Tel. 02 643 12 11 - Fax 02 643 13 01 - BCE 0846.419.822
ARAG SE – ARAG Platz 1 – 40472 Düsseldorf, Germany
RC tribunal de première instance de Düsseldorf, HRB 66846

Art. 7 Résumé du contrat et minima litigieux

Votre contrat en un coup d'œil …

Matières assurées	Somme assurée (€)*	Etendue territoriale	Minimum litigieux (€)**	Délai d'attente
Recours civil	**300.000**	**Europe + pays méditerranéens**	**0**	**aucun**
Défense pénale	**300.000**	**Europe + pays méditerranéens**	**0**	**aucun**
Défense civile	**300.000**	**Europe + pays méditerranéens**	**0**	**aucun**
Litiges contractuels assurés :				
- Assistance « après incendie et périls connexes »	**300.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**
- Assistance « autres contrats d'assurance »	**60.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**
- Contrats d'entretien	**60.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**
Droit du travail et droit social	**30.000**	**Belgique**	**0**	**3 mois**
Assistance « recouvrement de charges »	**60.000**	**Belgique**	**0**	**3 mois**
Droit administratif	**60.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**
Droit fiscal	**60.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**
Insolvabilité des tiers	**30.000**	**Europe + pays méditerranéens**	**0**	**aucun**
Assistance dédommagement	**62.500**	**Belgique**	**0**	**aucun**
Caution pénale	**30.000**	**Europe + pays méditerranéens**	**0**	**aucun**
Frais de recherche	**10.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**
Etat des lieux avant travaux	**10.000**	**Belgique**	**0**	**aucun**

(*) Lorsqu'un cas d'assurance ayant une même cause nécessite d'intervenir à la fois pour la copropriété et/ou un ou plusieurs copropriétaires, l'ensemble sera traité dans un seul et même dossier avec un seul plafond d'intervention unique quel que soit le nombre des assurés impliqués et le moment où ils se manifestent.
(**) sans objet

Avenue des Arts 56 - 1000 Bruxelles - Tel. 02 643 12 11 - Fax 02 643 13 01 - BCE 0846.419.822
ARAG SE – ARAG Platz 1 – 40472 Düsseldorf, Germany
RC tribunal de première instance de Düsseldorf, HRB 66846