

assurances professionnelles

# conditions spéciales responsabilité civile des agents immobiliers-gérants d'immeubles et syndics de copropriété



**tout ce que vous devez savoir**

juillet 2012

d'Assurance / **nei erfannen**



# Sommaire

section	page	contenu
<b>Responsabilité civile des agents immobiliers-gérants d'immeubles et syndics de copropriété</b>	<b>2</b>	
	2	Définitions
	2	Objet et étendue de la garantie
	3	Montants des garanties et limites d'engagement
	4	Garanties complémentaires
	4	Garanties optionnelles
	4	Etendue territoriale
	4	Indexation
	5	Exclusions
	5	Franchises

# Responsabilité civile des agents immobiliers-gérants d'immeubles et syndics de copropriété

*Pour autant qu'il n'y soit pas expressément dérogé par les présentes Conditions Spéciales, les Conditions Générales sont d'application.*

## 1. Définitions

**Pour l'application des présentes Conditions Spéciales, il faut entendre par :**

### 1.1 Assurés

- le preneur d'assurance, c'est-à-dire, celui qui souscrit le contrat et à qui incombe le paiement de la prime ;
- les associés du preneur d'assurance ;
- les gérants, administrateurs et préposés dans l'exercice de leurs fonctions ;
- les stagiaires et collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions au service du preneur d'assurance ;
- par extension, peut être assurée toute autre personne (ou société) dont le nom est repris aux Conditions Particulières.

### 1.2 Agent immobilier

L'**Assuré** qui pour ses activités professionnelles se livre ou participe à des opérations d'achat, de vente, d'échange de location ou de sous-location en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis à des opérations d'achat de vente ou de location - gérance de fonds de commerce, qu'à des opérations de souscription, d'achat ou de vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ou encore à des opérations d'achat de vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce.

### 1.3 Gérant d'immeuble et syndic de copropriété

L'**Assuré** qui pour ses activités professionnelles se livre ou prête son concours à des opérations de gestion immobilière.

### 1.4 Tiers

Toute personne physique ou morale, autre que :

- les **Assurés** ;
- le conjoint ou la personne vivant habituellement avec l'**Assuré** responsable et à la condition qu'ils habitent sous son toit et soient entretenus par lui, les parents et alliés en ligne directe de l'**Assuré** responsable.

## 2. Objet et étendue de la garantie

La Compagnie assure, jusqu'à concurrence des sommes indiquées aux conditions particulières, la responsabilité extracontractuelle fondée sur les articles 1382 à 1386 du code civil, pouvant incomber aux **Assurés** du chef de dommages causés à des **tiers** par le fait de l'exploitation de bureaux liés à l'activité garantie.

La garantie comprend :

- les dommages corporels causés par l'incendie, le feu, l'explosion, la fumée et l'eau ;
- les dommages matériels et immatériels causés par l'incendie, le feu, l'explosion, la fumée et l'eau à l'exclusion de ce qui est habituellement assurable par le preneur d'assurance dans le cadre de la garantie "Recours des **tiers**" d'un contrat d'assurance Incendie. Toutefois, les dommages immatériels qui sont la conséquence d'un dommage assurable dans le cadre de la garantie "Recours des **tiers**" d'un contrat d'assurance Incendie sont couverts en complément de la garantie "Recours des **tiers**".

Les préposés, gérants et administrateurs sont considérés comme **tiers** pour les dommages matériels autres que les dommages aux vêtements, outils et objets personnels.

Par extension, la Compagnie garantit jusqu'à concurrence des sommes indiquées aux conditions particulières, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile contractuelle pouvant incomber aux **Assurés** et survenus dans l'exercice de l'activité professionnelle décrite aux Conditions Particulières, en raison des dommages corporels, des dommages matériels, et des dommages immatériels consécutifs subis par un **tiers**.

La garantie est notamment acquise en cas de responsabilité du chef de :

- négligence, erreur, oubli, retard, ou omission commise, de droit ou de fait, dans l'exercice de l'activité professionnelle visée ;
- perte, vol, détérioration ou disparition, quelle qu'en soit la cause, de minutes, pièces ou documents quelconques (à l'exception de toutes valeurs mobilières), confiés ou non, appartenant à des **tiers** et dont les **Assurés** sont détenteurs.

La garantie comprend le remboursement des frais nécessaires à la reconstitution de dossiers individuels de clients à la suite d'un vol, de leur destruction ou de leur perte, pour autant que la reconstitution soit nécessaire et dans la mesure où celle-ci est exclusivement effectuée par un **tiers**.

### **3. Montants garantis et limites d'engagement**

La Compagnie accorde sa garantie, par sinistre, tant pour l'indemnité due en principal que pour les frais et intérêts au-delà des franchises supportées par l'**Assuré** et à concurrence des sommes stipulées aux Conditions Particulières.

Tous les dommages imputables au même événement sont considérés comme formant un seul et même sinistre.

Lorsque l'**Assuré** effectue lui-même la réparation des dommages, l'intervention de la Compagnie se limite au prix de revient de la main-d'œuvre et des fournitures intervenues dans la réparation.

#### 4. Garanties complémentaires

Sont couverts sans surprime :

##### **Les frais de réfection des actes**

La garantie est acquise en cas d'actes erronés subis par des **tiers** si au moment de la plainte, ces actes ne peuvent pas être rétablis ou corrigés sans autre préjudice que les frais de rétablissement ou de correction.

Si le rétablissement ou la correction des actes précités ne peuvent être effectués que par une personne autre que les **Assurés**, la Compagnie garantit le remboursement des frais nécessairement encourus au **tiers** préjudicié en vertu d'un accord mutuel ou d'une décision de justice.

#### 5. Garanties optionnelles :

Sont couverts moyennant stipulation aux Conditions Particulières :

##### **La perte de clés**

La garantie est acquise jusqu'à concurrence des montants prévus aux Conditions Particulières en cas de responsabilité du chef de perte, vol, endommagement ou disparition de clés ou de différents mécanismes d'ouverture ou de fermeture appartenant à des **tiers** et dont les **Assurés** sont dépositaires.

#### 6. Etendue territoriale

La garantie du présent contrat s'applique aux demandes en réparation formulées sur la base de dommages survenus dans les pays membres de l'Union Européenne et en Suisse pour les activités exercées par les **Assurés** à partir de leur siège d'activité au Grand-Duché de Luxembourg.

Par ailleurs, en cas de procédure, la garantie n'est acquise que si les **Assurés** sont cités devant une juridiction sise sur le territoire de l'Union européenne ou de la Suisse.

#### 7. Indexation

La prime, les capitaux et les franchises sont indexés sur base de l'indice des prix à la consommation établi par le STATEC et mentionné aux conditions particulières.

La variation se calcule selon le rapport existant entre l'indice d'échéance, c'est-à-dire l'indice établi trois mois avant l'échéance annuelle de la prime et l'indice de souscription.

## 8. Exclusions

Les exclusions des Conditions Générales sont d'application.

Sont en outre exclus de la garantie :

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant de toute activité d'administrateur ou de dirigeant de société de construction ou de promoteur de construction ;
- Le non-versement ou la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus à quelque titre que ce soit par l'Assuré, ses collaborateurs ou ses préposés, à moins que la responsabilité civile n'en incombe à l'Assuré en sa qualité de commettant ;
- Les indemnités de dédit stipulées à la charge de l'Assuré ainsi que toutes indemnités fondées sur l'inexécution d'engagements comportant une garantie personnelle pécuniaire pris par l'Assuré ou par tout collaborateur ou préposé dont il répond dans la mesure où les obligations qui résultent de ces engagements excèdent celles auxquelles il est tenu en vertu des textes légaux sur la responsabilité ;
- Les contestations relatives à toute question concernant le recouvrement de frais et honoraires ;
- Les réclamations fondées sur les articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la garantie décennale et biennale ;
- Les dommages immatériels consécutifs à des dommages corporels ou matériels non couverts.
- Les risques de caution.

## 9. Franchises

Lors d'un sinistre, l'**Assuré** conserve à sa charge une participation déterminée aux Conditions Particulières.

Les franchises éventuellement applicables en cas de sinistre sont opposables aux personnes lésées.

La défense des intérêts de l'**Assuré** n'est pas prise en charge dans le cas où le dommage est inférieur à la franchise.

Pour plus de détails, contactez votre Agent AXA ou votre Courtier

Nous comprenons que la souscription d'une assurance soulève de nombreuses et légitimes questions.

**“Ai-je choisi la bonne compagnie, m'a-t-on conseillé le bon produit, serai-je bien remboursé en cas de sinistre... en résumé, puis-je avoir confiance ?”...**

Nous sommes convaincus que cette confiance doit se gagner jour après jour.

C'est pourquoi, chez AXA nous nous engageons à adopter en toutes circonstances les trois attitudes suivantes :

**Être disponible, être attentionné, être fiable.**

prévoyance  
épargne  
pension complémentaire  
investissements & placements  
multirisques habitation  
déplacements & loisirs  
santé  
**assurances professionnelles**  
corporate

**(+352) 44 24 24-1**

**[www.axa.lu](http://www.axa.lu)**