

ASSURANCE CAUTION D'ACHÈVEMENT PROMOTEUR



CONDITIONS
GÉNÉRALES

VERSION 4
DU 02/11/2021



BELGIQUE

SOMMAIRE

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | LA VIE DU CONTRAT | 3 |
| 1.1 | Definitions | 3 |
| 1.2 | Les Documents Constitutifs Du Contrat D'assurance | 5 |
| 1.3 | L'objet De L'assurance | 5 |
| 1.4 | Prise D'effet De La Couverture D'assurance | 6 |
| 1.5 | Duree Et Fin Du Contrat D'assurance | 6 |
| 1.6 | Correspondances | 7 |
| 1.7 | Solidarite | 7 |
| 1.8 | Garantie – Nantissement De Creances | 7 |
| 2. | LA PRIME | 8 |
| 2.1 | Modalites De Paiement De La Prime | 8 |
| 2.2 | Adaptation Du Tarif | 8 |
| 2.3 | Defaut De Paiement De La Prime | 8 |
| 2.4 | Frais Et Taxes | 9 |
| 3. | DEFAILLANCE DE L'ASSURE | 9 |
| 3.1 | Risque De Defaillance | 9 |
| 3.2 | Le Constat De Defaillance | 10 |
| 3.3 | L'achevement De La Construction Apres Defaillance | 10 |
| 3.4 | Le Remboursement A Defaut D'achevement | 11 |
| 4. | SINISTRES | 12 |
| 4.1 | Procedure En Cas De Sinistre | 12 |
| 4.2 | Subrogation | 12 |
| 4.3 | Cessions | 12 |
| 4.4 | Sommes Engagees Par L'assureur | 12 |
| 5. | OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE | 13 |
| 5.1 | Obligation De Reporting | 13 |
| 5.2 | Fin Des Travaux | 13 |
| 5.3 | Information | 13 |
| 6. | EXCLUSIONS | 13 |
| 7. | PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES | 14 |
| 8. | CONTESTATIONS | 14 |
| 9. | JURIDICTION COMPETENTE | 15 |
| 10. | LOI APPLICABLE | 15 |

[CONTRAT](#)[Contrat](#)[Contrat](#)[PRIME](#)[Prime](#)[Prime](#)[SINISTRE](#)[Sinistre](#)[Assureur](#)[PRENEUR](#)

1. LA VIE DU CONTRAT

> 1.1 DEFINITIONS

Les termes utilisés dans les présentes conditions générales et dans les autres documents contractuels ont la signification précisée ci-après :

1.1.1 LE PRENEUR D'ASSURANCE

La personne qui souscrit le Contrat d'assurance. Il peut y avoir plusieurs Preneurs d'assurance.

1.1.2 L'ASSURE

Le Preneur d'assurance et/ou toute personne pour compte de qui l'Assureur sera amené à déboursier des fonds pour achever l'Immeuble ou pour rembourser les Acquéreurs et tenus à une garantie d'achèvement au sens de l'article 4, de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (ci-après « l'arrêté royal du 21 octobre 1971 »).

1.1.3 LE GARANT

Toute personne physique ou morale, autre que l'Assureur, qui se porte caution solidaire et indivisible du Preneur d'assurance à l'égard de l'Assureur.

1.1.4 EUROCAUTION BENELUX SA

La société anonyme de droit luxembourgeois EUROCAUTION BENELUX, société de courtage d'assurances agréée par le Commissariat aux Assurances (boulevard Joseph II, 7 à L-1840 Luxembourg) au Grand-Duché de Luxembourg, autorisée par la FSMA (rue du Congrès, 12-14 à 1000 Bruxelles) à exercer en Belgique via la libre de prestation de services et inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B169101. Son siège social est établi au Grand-Duché de Luxembourg à L-8070 Bertrange, 7, rue des Mérovingiens.

1.1.5 L'ASSUREUR

La société anonyme de droit luxembourgeois BUILDERS DIRECT, dont le siège social est établi au Grand-Duché de Luxembourg à L-8414 Steinfort, 8D, rue Collart, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B175694 et autorisée par la FSMA (rue du Congrès, 12-14 à 1000 Bruxelles) à exercer en Belgique via la libre prestation de services.

Dans les limites de la garantie accordée en vertu du Contrat d'assurance, l'Assureur est la partie qui se porte caution.

Le rapport sur la solvabilité et sur la situation financière de l'Assureur, tel que prévu à l'article 82 de la loi luxembourgeoise du 7 décembre 2015 sur le secteur des assurances, peut être obtenu sur simple demande écrite auprès de l'Assureur.

1.1.6 LES ACQUEREURS

Les personnes qui ont conclu un Contrat de vente ou un Contrat d'entreprise pour un Immeuble avec un Assuré et au profit desquels un certificat de cautionnement a été émis par l'Assureur. Ils sont les bénéficiaires du Contrat d'assurance.

1.1.7 LE CONTRAT D'ASSURANCE

Le Contrat d'assurance caution d'achèvement souscrit par le Preneur d'assurance auprès de l'Assureur, et qui est composé de la proposition d'assurance des conditions particulières, des présentes conditions générales et du certificat d'assurance caution d'achèvement.

1.1.8 LE CONTRAT DE VENTE

Le Contrat de vente en état de futur achèvement conclu par acte authentique, qui définit l'Immeuble faisant l'objet de la garantie d'achèvement et les modalités de son acquisition.

1.1.9 LE CONTRAT D'ENTREPRISE

Le Contrat d'entreprise portant engagement de construire un Immeuble en état de futur achèvement, qui définit l'Immeuble faisant l'objet de la garantie d'achèvement.

1.1.10 L'IMMEUBLE

Le bien immeuble faisant l'objet d'un Contrat de vente ou d'un Contrat d'entreprise.

1.1.11 LE VENDEUR

La personne qui vend aux Acquéreurs l'Immeuble en état de futur achèvement ou qui conclut un Contrat d'entreprise avec les Acquéreurs, telle que celle-ci est identifiée dans le certificat de caution d'achèvement.

Le Vendeur, s'il est différent du Preneur d'assurance, est un Assuré au titre de la garantie accordée en vertu du Contrat d'assurance.

1.1.12 L'ACHEVEMENT D'UNE PHASE

L'achèvement d'une phase correspond à la réalisation complète d'une phase ou d'une étape de la construction de l'Immeuble, telle que définie dans les documents du Contrat de vente ou du Contrat d'entreprise. Cet achèvement est dûment constaté et certifié par l'architecte ou toute autre personne mandatée par l'Assureur.

1.1.13 L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble sera réputé « achevé » lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, tant pour les parties communes que privatives, de l'Immeuble faisant l'objet du Contrat de vente. Pour l'appréciation de cet Achèvement, les défauts de conformité par rapport au Contrat de vente ou au Contrat d'entreprise ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-avant visés, impropres à leur utilisation. L'Immeuble sera donc considéré comme achevé dès lors qu'il est habitable, même en présence de réserves, pour autant que celles-ci ne soient pas substantielles et n'en empêchent pas l'utilisation et l'habitation.

Cet Achèvement sera dûment constaté (i) soit contradictoirement par les parties, (ii) soit judiciairement, (iii) soit par une personne qualifiée choisie par les parties.

1.1.14 LE SINISTRE

L'appel à la garantie d'achèvement formulé par un ou plusieurs Acquéreurs en cas de Défaillance de l'Assuré, telle que définie à l'article 1.1.15.

1.1.15 LA DEFAILLANCE DU VENDEUR

La situation constatée conformément à l'article 3.2., suite à laquelle le Vendeur est dans l'incapacité matérielle, financière ou juridique, avérée et persistante, d'achever ou de réaliser les travaux de l'Immeuble.

1.1.16 LA GARANTIE D'ACHEVEMENT

La Garantie émise par l'Assureur au profit des Acquéreurs, constatée dans le certificat d'assurance de caution d'achèvement.

1.1.17 LA PRIME

La Prime est la contrepartie versée par le Preneur d'assurance à l'Assureur, par l'intermédiaire d'EuroCaution Benelux SA, en rémunération de son engagement comme caution émettant la Garantie d'achèvement.

› 1.2 LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU CONTRAT D'ASSURANCE

1.2.1 LA PROPOSITION D'ASSURANCE

Il s'agit d'un formulaire et des annexes destinés à éclairer l'Assureur sur le risque à assurer. Il reprend toutes les caractéristiques du risque renseignées par le Preneur d'assurance. Ce document reprend également les informations précontractuelles fournies au Preneur d'assurance. Par sa signature, le Preneur d'assurance reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales du Contrat d'assurance et en accepter les termes.

1.2.2 LES CONDITIONS PARTICULIERES

Elles contiennent les informations relatives aux parties intervenant au Contrat d'assurance, à l'objet du Contrat d'assurance et aux engagements spécifiques qui ne sont pas décrits aux conditions générales ou qui y dérogent.

1.2.3 LES CONDITIONS GENERALES

Il s'agit du présent document. À défaut de dérogation dans les conditions particulières, les conditions générales règlent la relation contractuelle entre les parties au Contrat d'assurance et les engagements de l'Assureur en rapport avec la Garantie d'achèvement.

1.2.4 LE CERTIFICAT D'ASSURANCE CAUTION D'ACHEVEMENT

Le certificat d'assurance caution d'achèvement est le document émanant de l'Assureur qui définit les bénéficiaires du Contrat d'assurance et leurs droits à l'égard de l'Assureur. Seules feront foi les informations reprises sur le certificat d'assurance caution d'achèvement et ses annexes signé par EuroCaution Benelux SA pour compte de l'Assureur, par l'Assuré et par les Acquéreurs. En cas de Contrat de vente, le certificat doit être joint à l'acte notarié signé entre l'Acquéreur et l'Assuré. En cas de Contrat d'entreprise, le certificat doit être signé par les Acquéreurs soit devant notaire, soit suivant une procédure mise en place par l'Assureur.

› 1.3 L'OBJET DE L'ASSURANCE

1.3.1 PRINCIPE

En cas de Défaillance de l'Assuré, l'Assureur s'engage, dans les mêmes conditions et les mêmes limites que la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'article 4 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'Immeuble, conformément aux documents joints au certificat d'assurance caution d'achèvement, ou à rembourser les montants versés par l'Acquéreur si l'Immeuble est matériellement ou juridiquement non réalisable.

1.3.2 LIMITATIONS

En cas d'Achèvement, le Contrat d'assurance ne comporte pas d'engagement de l'Assureur quant au délai dans lequel l'Immeuble sera achevé. Sont donc exclus de la couverture de l'assurance : (i) les dépenses nécessaires pour l'entretien et la gestion de l'Immeuble et (ii) les pénalités, ou indemnités de retards qui pourraient être dues par le Vendeur.

L'Assureur n'assume ni les obligations de maître de l'ouvrage, ni les obligations de garantie en raison de vices et malfaçons de construction.

En cas de remboursement, la prestation fournie par l'Assureur ne porte que sur les montants payés par les Acquéreurs en principal et non sur les intérêts, ou autres frais ou pénalités.

› 1.4 PRISE D'EFFET DE LA COUVERTURE D'ASSURANCE

La couverture d'assurance prend effet après que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- la signature des conditions particulières ;
- la réception par EuroCaution Benelux SA du paiement de la première Prime ;
- la signature du certificat de cautionnement dans les conditions précisées sur ledit certificat.

› 1.5 DUREE ET FIN DU CONTRAT D'ASSURANCE

1.5.1 LA DUREE

Le Contrat d'assurance est conclu pour la durée stipulée dans les conditions particulières.

1.5.2 RESILIATION PAR LE PRENEUR D'ASSURANCE

1.5.2.1. Le Preneur d'assurance a la possibilité de résilier le Contrat d'assurance chaque année à la date anniversaire du Contrat. Pour ce faire, le Preneur d'assurance doit notifier son intention par lettre recommandée, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

1.5.2.2. Malgré la résiliation du Contrat d'assurance, la Garantie accordée en vertu du Contrat d'assurance avant la date de la résiliation reste acquise aux Acquéreurs. Pour cette raison, en cas de résiliation du Contrat par le Preneur d'assurance, celui-ci doit :

- dégager, préalablement à la fin du Contrat d'assurance, l'Assureur de l'ensemble de ses engagements à l'égard des Acquéreurs ;
- à défaut, les suretés consenties par le Preneur d'assurance pour garantir l'Assureur acquises au jour de la résiliation, resteront maintenues au profit de l'Assureur, sauf le droit pour le Preneur d'assurance de consigner la totalité de la valeur des engagements de caution émis par l'Assureur sur un compte tiers de l'Assureur ou d'EuroCaution Benelux SA afin de garantir l'Assureur en cas d'appel à la caution par les Acquéreurs. En cas d'insuffisance des suretés consenties, appréciée souverainement par l'Assureur, l'Assureur peut exiger la constitution de sûretés complémentaires ou alors la consignation de la totalité de la valeur des engagements de caution émis par l'Assureur sur un compte tiers de l'Assureur ou d'EuroCaution Benelux SA afin de garantir l'Assureur en cas d'appel à la caution par les Acquéreurs.

1.5.3 RESILIATION PAR L'ASSUREUR

1.5.3.1. L'Assureur peut résilier le Contrat :

- à la suite d'un Sinistre ;
- en cas de modification législative ou réglementaire pouvant affecter l'étendue de la Garantie ;
- en cas d'aggravation du risque ;
- en cas de défaut de paiement de la Prime, conformément aux articles 69 à 71 de la loi belge du 4 avril 2014 relative aux assurances.

1.5.3.2. En cas de résiliation du Contrat d'assurance par l'Assureur dans les cas prévus à l'article 1.5.3.1, les dispositions de l'article 1.5.2.2 s'appliquent.

> 1.6 CORRESPONDANCES

1.6.1. Toutes les correspondances liées à l'exécution du Contrat d'assurance doivent être adressées à EuroCaution Benelux SA. Les correspondances peuvent être effectuées :

- par courrier : 7, rue des Mérovingiens, L-8070 Bertrange, Grand-Duché de Luxembourg ;
- par mail : info@eurocaution-benelux.com ;
- via le formulaire en ligne sur www.eurocaution-benelux.eu.

Le Preneur d'assurance peut communiquer avec EuroCaution Benelux SA et recevoir des documents et autres informations en français et en néerlandais.

1.6.2. Toutes les correspondances destinées au Preneur d'assurance lui seront valablement adressées soit à l'adresse e-mail, soit à l'adresse postale, indiquées dans le Contrat d'assurance. Le Preneur d'assurance veillera à informer dès que possible EuroCaution Benelux SA de tout changement relatif à ses coordonnées de contact.

> 1.7 SOLIDARITE

Si le présent Contrat est souscrit par plusieurs Preneurs d'assurance et/ou couvre plusieurs Assurés, chacun d'eux sera solidairement et indivisiblement tenu envers l'Assureur de respecter l'ensemble des engagements qui en découlent. Chaque Assuré, si différent du Preneur d'assurance, signe pour acceptation le(s) annexe (s), les conditions particulières le concernant.

Tout Garant s'étant porté caution solidaire pour le ou les Preneurs d'assurance au profit de l'Assureur est indivisiblement et solidairement tenu envers l'Assureur de respecter l'ensemble des engagements qui découlent du Contrat d'assurance.

> 1.8 GARANTIE – NANTISSEMENT DE CREANCES

Afin de garantir toutes les obligations découlant pour lui de la présente convention, le Vendeur met en gage au profit de l'Assureur qui l'accepte, toutes les créances qu'il possède ou possèdera sur les Acquéreurs en vertu des Contrats de vente ou d'entreprise, dès l'émission du certificat d'assurance caution d'achèvement.

La date renseignée sur le certificat d'assurance caution d'achèvement constitue le point de départ de l'opposabilité de ce nantissement de créances aux tiers.

Malgré ce nantissement, l'Assureur accepte, à titre précaire, que le Vendeur encaisse les créances pendant la durée du Contrat d'assurance. Dans tous les cas où l'Assureur sera en mesure de réaliser le nantissement, il invitera les Acquéreurs à ne s'acquitter de toutes sommes dues au Vendeur qu'entre les mains de l'Assureur ou d'EuroCaution Benelux SA.

2. LA PRIME

› 2.1 MODALITES DE PAIEMENT DE LA PRIME

Lors de la conclusion du Contrat d'assurance, à chaque échéance ou lors de l'émission de nouvelles conditions particulières, le Preneur recevra une invitation à payer la Prime.

La Prime doit toujours être payée antérieurement à la prise d'effet du Contrat d'assurance ou de l'avenant.

Le paiement de la Prime effectué EuroCaution Benelux SA est libératoire dans le chef du Preneur d'assurance.

› 2.2 ADAPTATION DU TARIF

2.2.1. L'Assureur a la possibilité de revoir le tarif de la Prime en cours de Contrat. L'Assureur applique cette modification aux Primes du Contrat d'assurance en cours qui vient à échéance à partir du premier jour du quatrième mois qui suit la modification, sans préjudice du droit du Preneur d'assurance à la résiliation du Contrat d'assurance. Le Preneur d'assurance est averti de la modification tarifaire au moins quatre mois avant l'échéance annuelle du Contrat d'assurance, à moins que lors d'une notification ultérieure de la modification tarifaire, le droit lui soit encore accordé de résilier le Contrat d'assurance dans un délai de trois mois au moins à compter du jour de ladite notification.

2.2.2. En outre, dans le respect de la procédure visée à l'article 81 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'Assureur procède à une adaptation du montant de la Prime lorsqu'il existe des circonstances nouvelles ou des modifications de circonstance qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement Assuré.

› 2.3 DEFAUT DE PAIEMENT DE LA PRIME

Si le Preneur d'assurances reste en défaut de payer la Prime ou une fraction de la Prime à l'échéance, il reçoit une mise en demeure valant sommation de payer endéans un délai de 30 jours, conformément à l'article 70 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Si le Preneur d'assurance ne paie pas la Prime dans le délai de 30 jours suivant la sommation de payer, le Contrat sera résilié de plein droit dès l'expiration de ce délai.

La résiliation du Contrat d'assurance emporte (i) l'exigibilité immédiate de l'ensemble des Primes dues en exécution du Contrat et éventuellement non encore exigibles au moment de la résiliation, (ii) le droit pour l'Assureur de faire appel aux Garants, (iii) l'obligation immédiate du Preneur d'assurance de consigner la valeur des engagements de caution émis par l'Assureur sur un compte tiers de l'Assureur ou d'EuroCaution Benelux SA afin de garantir l'Assureur en cas d'appel à la caution par les Acquéreurs et (iv) la possibilité pour l'Assureur de constater la Défaillance de l'Assuré.

Le montant consigné par le Preneur ne lui sera restitué qu'après décharge complète de l'Assureur de ses obligations à l'égard des Acquéreurs ou après la fin desdits engagements.

› 2.4 FRAIS ET TAXES

2.4.1 FRAIS ADMINISTRATIFS ET TAXES

À la conclusion du Contrat ou lors de chaque modification des conditions particulières, les frais administratifs, dont ceux liés à l'émission du Contrat, sont portés à charge du Preneur d'assurance. Le détail des frais applicables peut être consulté à tout moment via www.eurocaution-benelux.eu.

Les éventuelles taxes sont à charge du Preneur d'assurance et/ ou de l'Assuré.

2.4.2 RECOUVREMENT

Les frais de recouvrement des Primes impayées, ainsi que les intérêts de retard, sont à charge du Preneur d'assurance et/ ou de l'Assuré.

L'intérêt de retard est de 1 % par mois et est dû de plein droit et sans mise en demeure à partir du huitième jour suivant la date d'exigibilité des paiements.

3. DEFAILLANCE DE L'ASSURE

› 3.1 RISQUE DE DEFAILLANCE

Dans l'hypothèse où une situation est susceptible d'être qualifiée de Défaillance au sens de l'article 1.1.15 des présentes conditions générales, il sera procédé comme suit :

- l'Assureur mettra l'Assuré en demeure de remédier à la situation constatée dans un délai de 10 jours ouvrables ; la mise en demeure fera l'objet de l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception ;
- A l'issue du délai susmentionné, si l'Assuré n'a pas remédié à la situation, l'Assureur pourra, compte tenu des circonstances particulières, au choix :
 - demander à l'Assuré et/ou au Preneur d'assurance de constituer des sûretés ou garanties supplémentaires couvrant les engagements souscrits par l'Assureur dans le cadre du Contrat d'assurance ; et/ou
 - notifier une cession de créances conformément à l'article 4.3. des présentes conditions générales et/ou réaliser le nantissement prévu à l'article 1.8. des présentes conditions générales; et/ou
 - constater unilatéralement la Défaillance.

› 3.2 LE CONSTAT DE DEFAILLANCE

Une Défaillance pourra être constatée unilatéralement par l'Assureur dans l'un des cas suivants :

- dans les cas expressément visés dans le Contrat d'assurance ;
- en cas de non-paiement de la Prime d'assurance par le Preneur d'assurance ou par l'Assuré ;
- en cas de manquement par le Preneur d'assurance ou l'Assuré à leurs obligations dans le cadre du Contrat d'assurance, auquel il n'a pas été remédié après mise en demeure par l'Assureur et dans le délai indiqué par l'Assureur ;
- en cas de répétition de manquements du même type par le Preneur d'assurance ou par l'Assuré, ce même s'il y est à chaque fois remédié.

Dans les autres cas, le constat de la Défaillance se fera soit (i) par l'Assureur, l'Assuré et les Acquéreurs, assistés ou non d'un expert, et donnera dans ce cas lieu à la rédaction d'un procès-verbal dont un exemplaire dûment signé sera remis à chaque partie, soit (ii) par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

› 3.3 L'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION APRES DEFAILLANCE

En cas de Défaillance constatée, l'Achèvement de la construction se fera sous la surveillance et la seule responsabilité des Acquéreurs lesquels auront seules qualités de maître d'ouvrage.

Dans l'hypothèse où les conditions sont remplies pour l'intervention de la Garantie, l'Assureur n'est pas lié par les choix de l'Assuré, notamment en matière d'architectes et d'entrepreneurs, ni par le délai d'achèvement.

Lorsque l'achèvement devra se faire pour une raison quelconque par d'autres architectes, entrepreneurs et artisans que ceux engagés par l'Assuré, une procédure de réadjudication sera organisée par l'Acquéreur. L'Acquéreur remettra au Garant, dans le mois suivant le recours à la garantie, trois nouvelles soumissions au moins en rapport avec l'achèvement des travaux. L'Assureur pourra également proposer plusieurs architectes, entrepreneurs et artisans de son choix, s'il le juge utile.

Le marché sera attribué aux architectes, entrepreneurs et/ou artisans choisis de commun accord par l'Assureur et les Acquéreurs ou, à défaut, aux architectes, entrepreneurs et/ou artisans les moins disant. Tous les frais de réadjudication seront à charge de l'Acquéreur.

L'Assureur pourra désigner son propre conseiller technique qui effectuera des visites sur place sur le chantier.

L'immeuble est réputé achevé lorsque les conditions visées à l'article 1.1.13 des présentes conditions générales sont rencontrées.

› 3.4 LE REMBOURSEMENT A DEFAUT D'ACHEVEMENT

Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux est matériellement ou juridiquement impossible, ou si elle s'avère plus onéreuse pour l'Assureur qu'un remboursement, l'Assureur s'engage à procéder au remboursement des versements effectués par l'Acquéreur à l'Assuré.

L'Assureur pourra procéder au remboursement notamment dans les cas suivants (la liste étant non exhaustive) :

- si l'immeuble est affecté d'une non-conformité substantielle ou d'une malfaçon rédhibitoire telle que l'immeuble ne peut être utilisé conformément à sa destination ;
- si la construction se trouve arrêtée sans perspective de reprise des travaux dans un délai de trois (3) mois ;
- si l'immeuble n'est pas achevé dans le délai contractuellement prévu au Contrat de vente, majoré de trois (3) mois, ce qui ne sera pas le cas si de simples retards sont constatés dans l'avancement des travaux pour cause d'intempéries ou d'autres cas de force majeure ;
- si l'immeuble n'a pas été construit conformément au cahier des charges.

La garantie de remboursement ne pourra pas être mise en œuvre dans l'un des cas de figure suivants (la liste étant non exhaustive) :

- si l'Immeuble peut être utilisé conformément à sa destination, même si certains ouvrages ou certains éléments d'équipements non indispensables ne sont pas terminés et même s'il existe des défauts de conformités pour autant qu'ils ne soient pas substantiels ou des malfaçons pour autant qu'elles ne soient pas rédhibitoires ;
- si le Contrat de vente ou le Contrat d'entreprise est résolu pour des raisons de convenances personnelles, avec l'accord de l'Assuré, ou pour défaut de paiement du prix par l'Acquéreur
- si le Contrat de vente ou le Contrat d'entreprise est annulé ou déclaré nul ;
- si le Contrat de vente ou le Contrat d'entreprise est résolu pour des motifs apparus postérieurement à l'Achèvement de l'Immeuble.

Le remboursement implique la résolution préalable, soit de commun accord (et approuvée par l'Assureur), soit par voie judiciaire, du Contrat de vente ou du Contrat d'entreprise.

L'Assuré et/ou l'Acquéreur devront céder à l'Assureur, sans autre contrepartie que le règlement du Sinistre par l'Assureur sous la forme d'un remboursement, la propriété du terrain et des constructions déjà érigées. Si le terrain est la propriété d'un tiers, l'Assuré, le Preneur d'assurance, ou l'Acquéreur, selon le cas, se portent forts de la cession effective dudit terrain, à sa valeur vénale, à l'Assureur, si l'Assureur le demande.

4. SINISTRES

> 4.1 PROCEDURE EN CAS DE SINISTRE

En cas de Sinistre, le Preneur d'assurance ou l'Assuré doit veiller à ce que les Acquéreurs utilisent le formulaire de déclaration de Sinistre.

Le Preneur d'assurance ou l'Assuré doit fournir sans délai à EuroCaution Benelux SA tous renseignements et documents utiles pour déterminer les circonstances et l'étendue du Sinistre et répondre au plus vite aux demandes qui lui sont faites.

> 4.2 SUBROGATION

Dès que l'Assureur a dû engager des sommes à la suite d'un Sinistre, même partiellement, il est automatiquement subrogé, conformément à l'article 2029 de l'ancien Code civil, dans tous les droits et actions :

- des Acquéreurs à l'égard du Preneur d'assurance et de l'Assuré, et
- du Preneur d'assurance et de l'Assuré à l'égard de tous les sous-traitants, fournisseurs, ou prestataires quelconques en rapport avec la construction de l'immeuble faisant l'objet du Sinistre.

Les articles 1689 à 1701 et 2075 de l'ancien Code civil ne sont pas applicables au transfert de droits et d'actions visé à l'alinéa 1er.

> 4.3 CESSIONS

Dès que l'Assureur a dû engager des sommes à la suite d'un Sinistre, toutes les créances (passées, présentes et futures) généralement quelconques du Preneur d'assurance et des Assurés sur tous tiers, sont automatiquement et irrévocablement cédées à l'Assureur, sans limitation de montants.

Par conséquent dès que l'Assureur a dû engager des sommes à la suite d'un Sinistre, le Preneur d'assurance et les Assurés s'engagent à informer immédiatement leurs débiteurs de cette cession de créance en les invitant à s'acquitter des montants dus sur le compte de l'Assureur ou de son mandataire. Ils s'interdisent également d'encaisser des paiements quelconques et s'engagent à faire suivre sans délai à l'Assureur tous paiements quelconques qu'ils auraient quand même reçus.

L'Assureur se réserve le droit de notifier cette cession de créances aux tiers concernés à tout moment.

> 4.4 SOMMES ENGAGEES PAR L'ASSUREUR

Toutes les sommes engagées par l'Assureur à la suite d'un Sinistre (tels que, sans que cette énumération ne soit limitative, tous les coûts de construction et de matériaux, tous les frais des intervenants tels que le maître d'ouvrage délégué, l'architecte, l'ingénieur,..., toutes dépenses administratives, frais, taxes, redevances, etc.) portent intérêt au taux de 1% par mois au profit de l'Assureur depuis la date où elles sont déboursées.

Les paiements reçus des Acquéreurs (ou de tiers) sont comptabilisés au jour où le compte d'EuroCaution Benelux SA est effectivement crédité et s'imputent conformément aux règles de l'ancien Code civil, sur les sommes engagées par l'Assureur.

Toutes sommes engagées par l'Assureur à la suite d'un Sinistre au-delà de ce qui est payé par les Acquéreurs à l'Assureur (ou encaissé par l'Assureur à la suite de la cession de créances visée à l'article 4.3), est à rembourser par le Preneur (ou le Garant) à l'Assureur, à la première demande de celui-ci.

Si, après la fin dûment constatée de toutes les cautions émises par l'Assureur en exécution du Contrat d'assurance, il devait s'avérer que le total des paiements reçus par l'Assureur de la part des Acquéreurs (et éventuellement des sommes encaissées par l'Assureur à la suite de la cession de créances visée à l'article 4.3) dépasse les sommes engagées par l'Assureur à la suite d'un ou de plusieurs Sinistres, augmentées des intérêts et frais, le solde sera remboursé au Preneur d'assurance.

5. OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE

> 5.1 OBLIGATION DE REPORTING

Le Preneur d'assurance devra fournir un reporting régulier à EuroCaution Benelux SA sur l'évolution des travaux et le respect des délais ainsi que répondre rapidement à toute demande qui lui serait faite par EuroCaution Benelux SA ou par l'Assureur.

> 5.2 FIN DES TRAVAUX

Le Preneur d'assurance est tenu de communiquer les documents constatant l'Achèvement des travaux et la décharge de l'obligation de caution assumée par l'Assureur.

> 5.3 INFORMATION

De manière générale, le Preneur d'assurance est tenu d'informer EuroCaution Benelux SA sans délai de toute réclamation formulée par les Acquéreurs.

6. EXCLUSIONS

SONT EXCLUS LES SINISTRES SURVENANT DANS LE PAYS OU LE RISQUE EST SITUE, A L'OCCASION :

- D'UNE FRAUDE OU TENTATIVE DE FRAUDE (DANS LE CHEF DU PRENEUR, D'UN ASSURÉ OU D'UN ACQUÉREUR) ;

- D'UNE OPÉRATION DE BLANCHIMENT D'ARGENT OU DE TENTATIVE DE BLANCHIMENT (DANS LE CHEF DU PRENEUR, D'UN ASSURÉ OU D'UN ACQUÉREUR) ;
- D'OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VIOLATION DES OBLIGATIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS TERRORISTES, TELLE QUE RÉGLEMENTÉE PAR LA LOI BELGE DU 18 SEPTEMBRE 2017 RELATIVE À LA PRÉVENTION DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DU FINANCEMENT DU TERRORISME ET À LA LIMITATION DE L'UTILISATION DES ESPÈCES OU TOUTE LEGISLATION NATIONALE EQUIVALENTE A LAQUELLE LE PRENEUR D'ASSURANCE ET LES ASSURES SONT SOUMIS.

SONT ÉGALEMENT EXCLUES, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 1.3.2 :

- LES DEPENSES NECESSAIRES POUR L'ENTRETIEN ET LA GESTION DE L'IMMEUBLE ;
- LES PENALITES, OU INDEMNITES DE RETARDS QUI POURRAIENT ETRE DUES PAR LE VENDEUR.

7. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

EuroCaution Benelux SA prend la protection des données à caractère personnel très au sérieux.

Toutes les informations relatives à la manière dont EuroCaution Benelux SA traite ces données personnelles dans le cadre du Contrat d'assurance ainsi qu'aux droits dont le Preneur d'assurance et l'Assuré disposent à cet égard peuvent être trouvées dans la Notice vie privé et les conditions de ventes de courtage disponibles ici :

www.eurocaution-benelux.eu

Toutes les informations relatives à la manière dont l'Assureur traite ces données personnelles dans le cadre du Contrat d'assurance ainsi qu'aux droits dont le Preneur d'assurance et l'Assuré disposent à cet égard peuvent être trouvées dans la Notice vie privé disponible ici : <https://www.eurocaution-benelux.eu/fr/protection-des-donnees> et https://buildersgroupinsurancesolutions.com/pdf/builders/Builders-Insurance_Privacy-Notice_Policyholders_EN.pdf

8. CONTESTATIONS

Toute demande de renseignement ou contestation en relation avec le présent Contrat doit être en priorité adressée à Eurocaution Benelux SA, sans préjudice des droits du Preneur(s) d'assurance et de l'Assuré d'agir en justice conformément à l'article 9.

Toute réclamation qui s'effectue par voie d'email doit être envoyée à l'adresse : info@eurocaution-benelux.com.

En cas de réclamation par téléphone, celle-ci s'effectue aux numéros suivants (accessibles du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00) :

Luxembourg : +352 20 21 23 24-99

Belgique : +32 (0) 25 88 27 63

Pour les réclamations faites par courrier postal, celles-ci doivent être envoyées à l'adresse suivante :

Eurocaution Benelux SA

Service Réclamation

7, rue des Mérovingiens

L-8070 Bertrange

Grand-Duché de Luxembourg

Si, malgré les efforts déployés par Eurocaution Benelux SA pour résoudre les questions qui pourraient survenir au cours du présent Contrat, aucune solution ne devait être trouvée, le Preneur d'assurance peut s'adresser à :

Ombudsman des Assurances

Square de Meeûs 35

1000 Bruxelles

Tél : +32 (2) 547 58 71

Fax : +32 (2) 547 59 75

E-mail : info@ombudsman.as

Commissariat aux Assurances

7, boulevard Joseph II

L-1840 Luxembourg

Tél : (+352) 22 69 11

Fax : (+352) 22 69 10

Email : commassu@commassu.lu

9. JURIDICTION COMPETENTE

Toute contestation née à l'occasion du Contrat d'assurance relève de la compétence des juridictions belges, sans préjudice de l'application des traités, règlements ou accords internationaux.

10. LOI APPLICABLE

Le Contrat d'assurance est régi par le droit belge.



**EUROCAUTION
BENELUX SA**

7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange
Grand-Duché du Luxembourg

RCSL : BO169101
TVA : LU26314864
Commassu : 2012CM012

SERVICE CLIENT

Ouvert du Lundi au Vendredi
de 9h00 à 12h00
et de 14h00 à 17h00
info@eurocaution-benelux.com

BUILDERS INS

8C rue Collart • L-8414 Steinfort
Grand-Duché du Luxembourg

RCSL : B175694