

ASSURANCE CAUTION D'ACHÈVEMENT PROMOTEUR



CONDITIONS GÉNÉRALES

VERSION 1
DU 01/10/2022



BELGIQUE

SOMMAIRE

1.	LA VIE DU CONTRAT	3
1.1	Définitions	3
1.2	Les documents constitutifs du contrat d'assurance	5
1.3	L'objet de l'assurance	6
1.4	Prise d'effet de la couverture d'assurance	6
1.5	Durée et fin du contrat d'assurance	6
1.6	Correspondances	7
1.7	Solidarité	8
1.8	Garantie – nantissement de créances	8
2.	LA PRIME	8
2.1	Modalités de paiement de la prime	8
2.2	Adaptation du tarif	8
2.3	Défaut de paiement de la prime	9
2.4	Frais et taxes	9
3.	DEFAILLANCE DE L'ASSURE	10
3.1	Situation de défaillance	10
3.2	Le constat de défaillance	10
3.3	L'achèvement de la construction après défaillance	10
3.4	Le remboursement à défaut d'achèvement	11
4.	SINISTRES	13
4.1	Procédure en cas de sinistre	13
4.2	Subrogation	13
4.3	Cessions	13
4.4	Sommes engagées par l'assureur	13
5.	OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE	14
5.1	Obligation de reporting	14
5.2	Fin des travaux	14
5.3	Information	14
6.	EXCLUSIONS	15
7.	PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	15
8.	CONTESTATIONS	16
9.	JURIDICTION COMPETENTE	17
10.	LOI APPLICABLE	17

1. LA VIE DU CONTRAT

› 1.1 DÉFINITIONS

Les termes utilisés dans les présentes conditions générales, dans les conditions particulières, et dans les autres documents contractuels ont la signification précisée ci-après, étant entendu qu'une référence au singulier inclut une référence au pluriel et vice versa:

1.1.1 LE PRENEUR D'ASSURANCE

La personne physique ou morale qui souscrit le contrat d'assurance. Il peut y avoir plusieurs preneurs par rapport à un même contrat d'assurance. Le preneur d'assurance peut être soit l'assuré lui-même, soit une personne physique ou morale autre que l'assuré concluant le contrat d'assurance au profit de l'assuré.

1.1.2 L'ASSURE

Le preneur d'assurance et/ou toute personne physique ou morale mentionnée dans les conditions particulières, pour compte de qui l'assureur sera amené à émettre une ou plusieurs garanties 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 ») - et le cas échéant déboursant des fonds pour achever l'immeuble ou pour rembourser les bénéficiaires de la garantie d'achèvement des paiements qu'ils auront effectués à l'assuré ayant vendu l'immeuble en l'état de futur achèvement au bénéficiaire, tel que défini dans le certificat d'assurance caution d'achèvement.

1.1.3 LE GARANT

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

1.1.4 EUROCAUTION BENELUX SA

La société anonyme EUROCAUTION BENELUX S.A., établie et ayant son siège social à I-8070 bertrange, 7, rue des mérovingiens, inscrite au registre de commerce et des sociétés de luxembourg sous le numéro b169101, agissant comme société de courtage d'assurances agréée par le commissariat aux assurances à I-1840 luxembourg 7, boulevard joseph ii.

1.1.5 L'ASSUREUR

La société à responsabilité limitée accredited insurance (europe) limited, enregistrée à malte sous le numéro c59505, établie et ayant son siège social à 3rd floor, development house, st anne street, floriana, frn 9010, malta et autorisée par la mfsa (triq l-imdina, zone 1, central business district, birkirkara, cbd 1010, malta) 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 185, §2, d), de la directive solvabilité ii, peut être obtenu sur simple demande écrite auprès de l'assureur qui peut être contacté par courrier à l'adresse mentionnée, sinon par courriel enquiries@rqih.com.

1.1.6 LES BENEFICIAIRES

Les personnes qui ont conclu ou auxquelles a été transféré un contrat de vente ou un contrat d'entreprise pour un immeuble avec un assuré et au profit desquelles un certificat de cautionnement a été émis par l'assureur.

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, (i) proposition d'assurance, (ii) des conditions particulières, (iii) des présentes conditions générales et (iv) du certificat d'assurance caution d'achèvement.

1.1.8 LE CONTRAT DE VENTE

Le contrat de vente de l'état de futur d'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 bénéficiaires l'immeuble en état futur d'achèvement ou qui conclut un contrat d'entreprise entre l'assuré et le bénéficiaire.

1.1.12 L'ACHEVEMENT D'UNE PHASE

L'achèvement d'une tranche correspond à la réalisation complète d'une tranche de la construction de l'immeuble, telle que définie dans le contrat de vente ou le contrat d'entreprise. L'achèvement d'une tranche est dûment constaté et certifié par l'architecte de l'immeuble ou toute autre personne mandatée par l'assureur. Le preneur d'assurance s'oblige à réitérer, ou à faire réitérer, les dispositions de la présente clause, dans tout contrat de vente ou d'entreprise conclu avec le bénéficiaire.

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 l'achèvement de l'immeuble, 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 conforme à sa destination.

L'achèvement de l'immeuble sera dûment constaté (i) soit contradictoirement par les parties et le bénéficiaires, (ii) soit judiciairement, (iii) soit par une personne qualifiée choisie par les parties. Le preneur d'assurance s'oblige à réitérer, ou à faire réitérer, les dispositions de la présente clause, dans tout contrat de vente ou d'entreprise conclu avec le bénéficiaire.

1.1.14 LE SINISTRE

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

1.1.15 LA DEFAILLANCE DE L'ASSURE ET LE CONSTAT DE DEFAILLANCE

La situation dans laquelle l'assuré est en défaut avéré et persistant de procéder à l'achèvement de l'immeuble, et ce notamment dans une situation d'incapacité matérielle, financière ou juridique de procéder à l'achèvement de l'immeuble. Cette situation fait l'objet d'un constat conformément à l'article 3.2. Des présentes conditions générales (le «constat de défaillance»).

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 S.A., en rémunération de son engagement comme caution émettant la garantie d'achèvement.

1.1.17 LES PARTIES

Les parties sont l'assureur, l'assuré et le preneur d'assurance (s'il est différent de l'assuré).

› 1.2 LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU CONTRAT D'ASSURANCE

1.2.1 LA PROPOSITION D'ASSURANCE

Le formulaire et les annexes fournis par l'assureur et à compléter par le preneur d'assurance, destinés à fournir à l'assureur toutes les informations pertinentes pour lui permettre d'évaluer 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

Les conditions particulières 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. Sauf en ce qui concerne les précisions et dérogations 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.

En ce qui concerne la portée des obligations de l'assureur vis-à-vis du bénéficiaire, seules feront foi les informations reprises sur le certificat d'assurance caution d'achèvement et ses annexes, signé par EUROCAUTION S.A. pour compte de l'assureur,

par l'assuré et par le(s) bénéficiaire(s), et annexé par le notaire au contrat de vente. En cas de contrat d'entreprise, le certificat doit être signé par les bénéficiaires 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, et conformément aux stipulations du certificat d'assurance caution d'achèvement, 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'bénéficiaire 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 preneur d'assurance ou l'assuré.

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

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

Sont exclus du remboursement tous paiements excédant les tranches et seuils prévus par le contrat de vente ou d'entreprise qui auraient été effectués par les bénéficiaires, et ce quand bien mêmes lesdits paiements auraient été exigés par l'assuré, le preneur d'assurance, ou tout tiers.

› 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 S.A. du paiement de la première prime unique ou de la première prime, conformément aux stipulations des conditions particulières ;
- La signature par les parties et le bénéficiaire du certificat d'assurance caution d'achèvement dans les conditions précisées sur ledit certificat.

› 1.5 DURÉE 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 d'achèvement accordée en vertu du contrat d'assurance avant la date de la résiliation reste acquise aux bénéficiaires. Pour cette raison, en cas de résiliation du contrat d'assurance, celui-ci doit :

- Soit dégager, préalablement à la fin du contrat d'assurance, l'assureur de l'ensemble de ses engagements à l'égard des bénéficiaires ;
- À défaut, les sûretés 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 S.A. afin de garantir l'assureur en cas d'appel à la caution par les bénéficiaires. En cas d'insuffisance des sûretés 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 S.A. afin de garantir l'assureur en cas d'appel à la caution par les bénéficiaires.

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 d'achèvement ;
- 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 S.A. Les correspondances peuvent être effectuées :

- Par courrier : 7, rue des mérovingiens, l-8070 bertrange, grand-duché de luxembourg ;
- Par mail : info@eurocaution.eu ;
- Via le formulaire en ligne sur www.eurocaution-benelux.eu

La communication entre le preneur et EUROCAUTION S.A. se fera en français ou 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 S.A. de tout changement relatif à ses coordonnées de contact.

› 1.7 SOLIDARITÉ

Si le présent contrat d'assurance 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 l'intégralité du contrat d'assurance y compris notamment le(s) annexe(s) aux conditions particulières le concernant.

Tout garant s'étant porté caution solidaire au profit de l'assureur pour le ou les preneurs et/ou assurés du contrat d'assurance, est indivisiblement et solidairement tenu envers l'assureur de respecter l'ensemble des engagements du ou des preneurs qui découlent du contrat d'assurance.

› 1.8 GARANTIE – NANTISSEMENT DE CRÉANCES

Afin de garantir toutes les obligations découlant pour lui du présent contrat d'assurance, le preneur d'assurance et/ou l'assuré met(tent) en gage au profit de l'assureur qui l'accepte, toutes les créances qu'il(s) possède(nt) ou possèdera(ont) sur les bénéficiaires 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 l'assuré encaisse les créances pendant la durée du contrat d'assurance. Dans tous les cas où l'assureur réalisera le nantissement, il invitera les bénéficiaires à ne s'acquitter de toutes sommes dues à l'assuré qu'entre les mains de l'assureur ou d'EUROCAUTION S.A.

2. LA PRIME

› 2.1 MODALITÉS 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 d'un avenant à celui-ci.

Le paiement de la prime effectué EUROCAUTION S.A. est libératoire dans le chef du preneur d'assurance vis-à-vis de l'assureur.

› 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 DÉFAUT DE PAIEMENT DE LA PRIME

Si le preneur d'assurance 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 d'assurance 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 S.A. afin de garantir l'assureur en cas d'appel à la caution par les bénéficiaires et

(iv) la possibilité pour l'assureur de constater la défaillance de l'assuré.

Le montant consigné par le preneur d'assurance ne lui sera restitué qu'après décharge complète de l'assureur de ses obligations à l'égard des bénéficiaires ou après la fin desdits engagements.

› 2.4 FRAIS ET TAXES

2.4.1 FRAIS ADMINISTRATIFS ET TAXES

À la conclusion du contrat d'assurance 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 taxes sont à charge du preneur d'assurance et solidairement de l'assuré s'il ne s'agit pas de la même personne

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 solidairement de l'assuré s'il ne s'agit pas de la même personne.

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. DÉFAILLANCE DE L'ASSURE

› 3.1 SITUATION DE DÉFAILLANCE

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
 - Procéder unilatéralement au constat de défaillance; et/ou
 - Résilier le contrat d'assurance en conformité avec les dispositions de l'article 1.5.3. Des présentes conditions générales

› 3.2 LE CONSTAT DE DÉFAILLANCE

Le constat de la défaillance se fera soit (i) par l'assureur, l'assuré et les bénéficiaires, 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, soit (iii) unilatéralement par l'assureur.

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

› 3.3 L'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION APRÈS DÉFAILLANCE

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

Dans l'hypothèse où les conditions sont remplies pour l'intervention de la garantie d'achèvement, 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 le bénéficiaire. Le bénéficiaire remettra au garant, dans le mois suivant le recours à la garantie d'achèvement, 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 bénéficiaires ou, à défaut, aux architectes, entrepreneurs et/ou artisans les moins disant. Tous les frais de réadjudication seront à charge du bénéficiaire.

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 seront rencontrées.

› 3.4 LE REMBOURSEMENT À DÉFAUT D'ACHÈVEMENT

L'assurance caution d'achèvement (ou encore garantie financière d'achèvement) se transforme de plein droit en garantie de remboursement lorsqu'il est établi que l'immeuble ne peut être réalisé matériellement ou juridiquement. Dans ce cas, l'assureur s'engage à procéder au remboursement des versements effectués par le bénéficiaire 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 de l'immeuble 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 ; ou causes de suspension légitime
- Si l'immeuble n'a pas été construit conformément aux dispositions du contrat de vente ou d'entreprise, en ce compris le cahier des charges.

Le preneur d'assurance et s'il est différent l'assuré s'interdisent toute substitution de la garantie d'achèvement à la garantie de remboursement ou inversement, cette faculté restant exclusivement réservée à l'assureur.

La garantie de remboursement ne pourra pas être actionnée par le bénéficiaire dans l'un des cas suivants :

- 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 convenance personnelle, avec l'accord de l'assuré, ou pour défaut de paiement du prix par le bénéficiaire
- 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.

Tout remboursement implique l'annulation ou la résolution préalable, soit de commun accord (entre l'assuré et le bénéficiaire, et approuvée par l'assureur), soit par voie judiciaire par une décision coulée en force de chose jugée, du contrat de vente.

Pour les cas où l'assureur a dû exécuter la garantie de remboursement (remboursement au bénéficiaire des sommes payées par celui à l'assuré), l'assuré confère une option d'achat, dans le sens d'une promesse de vente, à l'assureur dans les conditions suivantes:

- Objet de l'option : le droit pour l'assureur d'acquérir la pleine propriété de l'immeuble (c'est-à-dire du terrain et des constructions déjà érigées) dont l'assuré sera redevenu propriétaire suite à l'annulation ou la résiliation du contrat de vente ;
- Prix : la cession de l'immeuble par l'assuré à l'assureur se fera au prix pour la vente du terrain/des quotes-parts terrain indiqué dans le/les contrat(s) de vente(s). Ce prix sera payé par l'assureur à l'assuré par compensation avec les sommes dues par l'assuré à l'assureur en application de l'article 4.4. Des présentes conditions générales;
- Formalisme : cette option d'achat pourra être exercée, par notification écrite à l'assuré, par l'assureur ou son mandataire dans le délai de six mois à partir du dernier paiement effectué par l'assureur en exécution de la garantie de remboursement. L'assuré devra passer l'acte notarié de vente de l'immeuble sur simple invitation du notaire désigné par l'assureur ou son mandataire pour la passation de l'acte.

Si le terrain ou la quote-part terrain est la propriété d'un tiers, l'assuré et le preneur d'assurance, se portent forts du fait que ce tiers accorde à l'assureur une option d'achat sur ce terrain dans les mêmes conditions que ci-avant définies.

4. SINISTRES

› 4.1 PROCÉDURE EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, le preneur d'assurance ou l'assuré doit veiller à ce que les bénéficiaires utilisent le formulaire de déclaration de sinistre.

Le preneur d'assurance et/ou l'assuré doi(ven)t fournir sans délai à EUROCAUTION S.A. tous renseignements et documents utiles pour déterminer les circonstances et l'étendue du sinistre et répondre au plus vite aux demandes de cette dernière.

› 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 bénéficiaires 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 de l'ancien code civil ne sont pas applicables au transfert de droits et d'actions visé par le présent article.

› 4.3 CESSIONS

Dès que l'assureur a dû engager des sommes à la suite d'un sinistre, toutes les créances (présentes et futures) généralement quelconques du preneur d'assurance et de l'assuré 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 de l'assuré 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 d'EUROCAUTION S.A., tel qu'il sera indiqué par EUROCAUTION S.A. 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, ou de faire notifier par EUROCAUTION S.A. cette cession de créances aux tiers concernés à tout moment.

› 4.4 SOMMES ENGAGÉES 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., De même que toutes sommes remboursées aux bénéficiaires dans le cadre de la garantie de remboursement)

doivent être remboursées par le preneur d'assurance, solidairement avec les assurés et les garants s'il en existe, à l'assureur, à la première demande de celui-ci. Ces sommes portent intérêt au taux de 1% par mois au profit de l'assureur depuis la date où elles sont déboursées.

Si dans le cadre de la garantie de remboursement l'assureur est amené à rembourser aux bénéficiaires des sommes correspondant au prix du terrain / de quotes-parts de terrain et que ce terrain est, dans le cadre du contrat de vente, vendu par un tiers différent du preneur d'assurance ou de l'assuré, ces-derniers se portent fort du fait que le tiers rembourse, dans les conditions du présent article, à l'assureur toutes sommes remboursées par l'assureur aux bénéficiaires en rapport avec le terrain,

Les paiements reçus par l'assureur de la part des bénéficiaires (ou de tiers ayant des obligations à l'égard de l'assureur en rapport avec ou à la suite du sinistre) viennent en déduction des sommes dues par le preneur d'assurance, les assurés et les garants et sont comptabilisés au jour où le compte d'EUROCAUTION S.A. est effectivement crédité et s'imputent conformément aux règles du code civil, sur les sommes engagées par l'assureur.

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 bénéficiaires (ou de tiers ayant des obligations à l'égard de l'assureur en rapport avec ou à la suite du sinistre) 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 financier régulier à EUROCAUTION S.A. sur l'évolution des travaux et le respect des délais ainsi que répondre rapidement à toute demande qui lui serait faite par EUROCAUTION S.A. ou par l'assureur.

› 5.2 FIN DES TRAVAUX

Le preneur d'assurance est tenu de communiquer sans délai à EUROCAUTION S.A. les documents constatant l'achèvement des travaux et la décharge de l'obligation de caution à charge de l'assureur.

› 5.3 INFORMATION

De manière générale, le preneur d'assurance et l'assuré sont tenus d'informer EUROCAUTION S.A. sans délai de toute réclamation formulée par le bénéficiaire.

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 BÉNÉFICIAIRE) ;
- D'UNE OPÉRATION DE BLANCHIMENT D'ARGENT OU DE TENTATIVE DE BLANCHIMENT (DANS LE CHEF DU PRENEUR, D'UN ASSURÉ OU D'UN BÉNÉFICIAIRE) ;
- 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.
- TOUS PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE BENEFICIAIRE EN SUS DE CE QUI EST PREVU AU CONTRAT DE VENTE, OU AVANT L'EXIGIBILITE DE LA CRENCE EN QUESTION;
- TOUS LES SUPPLEMENTS CONTRACTES PAR LE BENEFICIAIRE APRES LA CONCLUSION DU CONTRAT DE VENTE, SAUF AVENANT AU CONTRAT DE VENTE EXPRESSEMENT APPROUVE PAR ECRIT PAR L'ASSUREUR.

7. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Toutes les informations relatives à la manière dont EUROCAUTION S.A. 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.eu/fr/protection-des-donnees.

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.rqaccredited.com/privacy-notice-uk-eu/>

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.eu.

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 S.A. 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 exclusive 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.eu

**ACCREDITED
INSURANCE
EUROPE LIMITED
(AIEL)**

3rd Floor, Development House,
St Anne Street, Floriana,
FRN 9010, Malta Société inscrite
sous le numéro C59505

