

VERZEKERING VOLTOOIINGSWAARBORG PROMOTOR



ALGEMENE VOORWAARDEN

VERSIE 1
VAN 01/10/2022



BELGIË

INHOUDSOPGAVE

1. LEVEN VAN DE OVEREENKOMST	3
1.1 Definities	3
1.2 Documenten van de verzekeringsovereenkomst	6
1.3 Voorwerp van de verzekering	7
1.4 Inwerkingtreding van de verzekeringsdekking	7
1.5 Duur en einde van de verzekeringsovereenkomst	7
1.6 Correspondentie	8
1.7 Hoofdelijkheid	9
2. PREMIE	10
2.1 Modaliteiten voor betaling van de premie	10
2.2 Aanpassing van het tarief	10
2.3 Niet-betaling van de premie	10
2.4 Kosten en taksen	11
3. TEKORTKOMING DOOR DE VERZEKERDE	11
3.1 Situatie van tekortkoming	11
3.2 Vaststelling van tekortkoming	12
3.3 Voltooiing van de constructie na tekortkoming	12
3.4 Terugbetaling wegens niet-voltooiing	13
4. SCHADEGEVALLEN	14
4.1 Procedure in geval van schadegeval	14
4.2 Subrogatie	14
4.3 Overdrachten	15
4.4 Door de verzekeraar betaalde bedragen	15
5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERZEKERINGNEMER	16
5.1 Verplichting inzake rapportering	16
5.2 Einde van de werken	16
5.3 Informatie	16
6. UITSLUITINGEN	17
7. BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS	17
8. BETWISTINGEN	18
9. BEVOEGDE RECHTBANK	19
10. TOEPASSELIJKE WET	19

1. LEVEN VAN DE OVEREENKOMST

› 1.1 DEFINITIES

De termen die in deze Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden, en in de andere contractuele documenten worden gebruikt, hebben de betekenis zoals hierna nader bepaald, met dien verstande dat een verwijzing naar het enkelvoud ook een verwijzing naar het meervoud omvat en omgekeerd:

1.1.1 VERZEKERINGNEMER

De natuurlijke of rechtspersoon die de Verzekeringsovereenkomst afsluit. Er kunnen verschillende Verzekeringnemers zijn met betrekking tot dezelfde Verzekeringsovereenkomst. De verzekeringnemer kan hetzij de Verzekerde zelf zijn, hetzij een andere natuurlijke of rechtspersoon dan de Verzekerde die de Verzekeringsovereenkomst ten behoeve van de Verzekerde sluit.

1.1.2 VERZEKERDE

De Verzekeringnemer en/of elke natuurlijke persoon of rechtspersoon vermeld in de Bijzondere Voorwaarden, voor wiens rekening de Verzekeraar één of meer Voltooiingsgaranties dient af te geven - in de zin van artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van artikel 7, 8 en 12 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (hierna «het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971») - en, in voorkomend geval, om fondsen uit te keren voor de voltooiing van het Gebouw of om de Begunstigden van de Voltooiingsgarantie te vergoeden voor de betalingen die zij hebben gedaan aan de Verzekerde die het Gebouw in de toekomstige staat van afwerking aan de Begunstigde heeft verkocht, zoals gedefinieerd in het Verzekeringscertificaat van de Voltooiingsgarantie.

1.1.3 BORG

Elke natuurlijke of rechtspersoon, maar niet de Verzekeraar, die zich hoofdelijk en ondeelbaar borg stelt tegenover de Verzekeraar voor de Verzekeringnemer ten aanzien van de Verzekeraar.

1.1.4 EUROCAUTION S.A.

De naamloze vennootschap EUROCAUTION S.A., gevestigd en met maatschappelijke zetel te, L-8070 Bertrange, 7, rue des Mérovingiens, ingeschreven in het Handels- en Vennootschapsregister van Luxemburg onder nummer B169101, handelend als verzekeringsmakelaar erkend door het Commissariat aux Assurances te L-1840 Luxembourg 7, Boulevard Joseph II.

1.1.5 VERZEKERAAR

ACCREDITED INSURANCE (EUROPE) LIMITED, een in Malta onder nummer C59505 geregistreerde vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en met maatschappelijke zetel te 3rd Floor, Development House, St Anne Street, Floriana, FRN 9010, Malta en gemachtigd door de MFSA (Triq I-Imdina, Zone 1, Central Business District, Birkirkara, CBD 1010, Malta) om in België actief te zijn in het kader van het vrij verkeer van diensten.

Binnen de grenzen van de waarborg die krachtens de Verzekeringsovereenkomst wordt verleend, is de Verzekeraar de partij die zich borg stelt.

Het verslag over de solvabiliteit en de financiële situatie van de Verzekeraar, zoals bedoeld in artikel 185, §2, d), van de Richtlijn Solvabiliteit II, kan op eenvoudig schriftelijk verzoek bij de Verzekeraar worden verkregen die bereikbaar is per post op het vermelde adres, of per e-mail enquiries@rqjh.com.

1.1.6 BEGUNSTIGDEN

De personen die met een Verzekerde een Verkoop- of Aannemingscontract voor een Gebouw hebben gesloten of aan wie is overgedragen en ten gunste van wie de Verzekeraar een Verzekeringcertificaat heeft afgegeven.

1.1.7 VERZEKERINGSOVEREENKOMST

De Verzekeringsovereenkomst “voltooiingswaarborg” die de Verzekeringnemer bij de Verzekeraar is aangegaan en die bestaat uit het verzekeringsvoorstel, de bijzondere voorwaarden, de huidige algemene voorwaarden en het verzekeringcertificaat “voltooiingswaarborg”.

1.1.8 VERKOOPCONTRACT

Het verkoopcontract in de staat van toekomstige voltooiing, afgesloten bij authentieke akte, waarin het Gebouw wordt beschreven dat het voorwerp is van de voltooiingswaarborg en waarin de modaliteiten van aankoop ervan worden vastgesteld.

1.1.9 AANNEMINGSCONTRACT

Het Aannemingscontract houdende de verbintenis om een Gebouw op te richten in zijn staat van toekomstige voltooiing, waarin het Gebouw wordt omschreven dat het voorwerp is van de voltooiingswaarborg.

1.1.10 GEBOUW

Het onroerend goed dat het voorwerp is van een Verkoop- of Aannemingscontract.

1.1.11 VERKOPER

De persoon die het Gebouw aan de Begunstigden verkoopt in zijn staat van toekomstige voltooiing of die een Aannemingscontract sluit tussen de Verzekerde en de Begunstigde.,

Zo de Verkoper niet dezelfde persoon is als de Verzekeringnemer, is hij een Verzekerde krachtens de waarborg die wordt verleend door de Verzekeringsovereenkomst.

1.1.12 VOLTOOIING VAN EEN GEDEELTE

De Voltooiing van een Gedeelte komt overeen met de volledige realisatie van een Gedeelte in de bouw van het Gebouw, zoals omschreven in de documenten van het Verkoop- of Aannemingscontract. Deze voltooiing wordt naar behoren vastgesteld en gecertificeerd door de architect of door enige andere persoon die de Verzekeraar daartoe heeft gemachtigd. De Verzekeringnemer verbindt zich ertoe de bepalingen van deze clausule te herhalen of te laten herhalen in elk Verkoopcontract of Aannemingscontract met de Begunstigde.

1.1.13 VOLTOOIING VAN HET GEBOUW

Het Gebouw wordt geacht “voltooid” te zijn wanneer de werken zullen zijn uitgevoerd en de uitrustingselementen zullen zijn geïnstalleerd die onmisbaar zijn voor het gebruik, overeenkomstig zijn bestemming, voor zowel de gemeenschappelijke als de private delen van het Gebouw dat het voorwerp is van het Verkoopcontract. Voor de beoordeling van deze Voltooiing van het Gebouw worden de gevallen van niet-conformiteit ten opzichte van het Verkoop- of Aannemingscontract niet in aanmerking genomen zo ze niet van substantiële aard zijn; evenmin wordt er rekening gehouden met de fouten die de bovengenoemde werken of elementen niet ongeschikt maken voor het gebruik ervan. Het Gebouw wordt dus als voltooid beschouwd wanneer het bewoonbaar is, zelfs wanneer er voorbehoud is gemaakt, voor zover dit voorbehoud niet substantieel is en het gebruik niet verhindert en conform de bestemming van het Gebouw is.

Deze Voltooiing van het Gebouw wordt naar behoren vastgesteld (i) hetzij tegensprekelijk door de partijen en de Begunstigden, (ii) hetzij door de rechtbank hetzij (iii) door een door de partijen gekozen gekwalificeerd persoon. De Verzekeringnemer verbindt zich ertoe de bepalingen van deze clause te herhalen of te laten herhalen in elk Verkoopcontract of Aannemingscontract met de Begunstigde.

1.1.14 SCHADEGEVAL

Het beroep op de Voltooiingswaarborg door een of meerdere Begunstigden in geval van Tekortkoming door de Verzekerde, zoals gedefinieerd in artikel.

1.1.15 TEKORTKOMING DOOR DE VERKOPER EN VASTSTELLING VAN DE TEKORTKOMING

De situatie waarin de Verzekerde in bewezen en aanhoudend verzuim is om over te gaan tot de Voltooiing van het Gebouw, en dit in het bijzonder in een situatie van materiële, financiële of juridische onbekwaamheid om over te gaan tot de Voltooiing van het Gebouw. Deze situatie maakt het voorwerp uit van een melding conform artikel 3.2. van deze Algemene Voorwaarden (de «Vaststelling van de Tekortkoming»).

1.1.16 VOLTOOIINGSWAARBORG

De Voltooiingswaarborg die de Verzekeraar ten gunste van de Begunstigden verleent, vastgesteld door het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg”.

1.1.17 PREMIE

De Premie is de tegenprestatie die de Verzekeringnemer aan de Verzekeraar betaalt, via EUROCAUTION S.A., als vergoeding voor zijn verbintenis als borg die de Voltooiingswaarborg verleent.

1.1.18 PARTIJEN

De Partijen zijn de Verzekeraar, de Verzekerde en de Verzekeringnemer (indien verschillend van de Verzekerde).

› 1.2 DOCUMENTEN VAN DE VERZEKERINGSOVEREENKOMST

1.2.1 VERZEKERINGSVOORSTEL

Het door de Verzekeraar verstrekte en door de Verzekeringnemer in te vullen formulier en de bijlagen hierbij, bedoeld om de Verzekeraar in te lichten over alle pertinente informatie om hem in staat te stellen om het te verzekeren risico te beoordelen. Het bevat alle kenmerken van het risico zoals de

Verzekeringnemer ze heeft beschreven. Dit document bevat ook de precontractuele informatie die aan de Verzekeringnemer wordt verstrekt. Met zijn handtekening erkent de Verzekeringnemer dat hij kennis heeft genomen van de Algemene Voorwaarden van de Verzekeringsovereenkomst en dat hij deze voorwaarden aanvaardt.

1.2.2 BIJZONDERE VOORWAARDEN

De Bijzondere Voorwaarden bevatten de informatie betreffende de tussenkomende partijen in de Verzekeringsovereenkomst, het voorwerp van de Verzekeringsovereenkomst en de bijzondere verbintenissen die niet beschreven zijn in de Algemene Voorwaarden of die ervan afwijken.

1.2.3 ALGEMENE VOORWAARDEN

Het gaat om het huidige document. Behalve met betrekking tot verduidelijkingen en afwijkingen in de Bijzondere Voorwaarden regelen de Algemene Voorwaarden de contractuele relatie tussen de partijen bij de Verzekeringsovereenkomst en de verbintenissen van de Verzekeraar met betrekking tot de voltooiingswaarborg.

1.2.4 VERZEKERINGSCERTIFICAAT “VOLTOOIINGSWAARBORG”

Het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg” is het document uitgegeven door de Verzekeraar dat de Begunstigden van de Verzekeringsovereenkomst evenals hun rechten ten aanzien van de Verzekeraar definieert.

Met betrekking tot de omvang van de verplichtingen van de Verzekeraar jegens de Begunstigde, prevaleert alleen de informatie op het Certificaat van de Voltooiingsgarantieverzekering en de bijlagen, ondertekend door EUROCAUTION S.A. namens de Verzekeraar, door de Verzekerde en door de Begunstigde(n), en door de notaris bij de koopovereenkomst gevoegd.

van een Aannemingscontract moet het Certificaat door de Begunstigden worden ondertekend hetzij ten overstaan van een notaris, hetzij volgens een door de Verzekeraar vastgestelde procedure.

› 1.3 VOORWERP VAN DE VERZEKERING

1.3.1 PRINCIPE

In geval van Tekortkoming door de Verzekerde verbindt de Verzekeraar zich ertoe, onder dezelfde voorwaarden en binnen dezelfde grenzen als de voltooiings- of terugbetalingswaarborg zoals bedoeld in artikel 4 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971, en conform de bepalingen van het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg”, de bedragen te betalen die nodig zijn voor de Voltooiing van het Gebouw, overeenkomstig de documenten die bij het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg” zijn gevoegd, of de door de Begunstigde betaalde bedragen terug te betalen indien het Gebouw materieel of juridisch gezien niet kan worden gerealiseerd.

1.3.2 BEPERKINGEN

In geval van Voltooiing bevat de Verzekeringsovereenkomst geen verbintenis vanwege de Verzekeraar met betrekking tot de termijn waarbinnen het Gebouw zal worden voltooid. Worden dus uitgesloten van de verzekeringsdekking: (i) de uitgaven nodig voor het onderhoud en het beheer van het Gebouw en (ii) de boetes of vergoedingen voor vertragingen die door de Verzekeringnemer of de Verzekerde verschuldigd zouden zijn.

De Verzekeraar gaat geen verbintenissen van bouwheer aan en neemt geen verplichtingen op zich inzake garantie van gebreken en fouten wat betreft de constructie.

In geval van terugbetaling heeft de prestatie van de Verzekeraar enkel betrekking op de door de Begunstigden in hoofdsom effectief betaalde bedragen maar niet op de interesten of andere kosten of boetes.

Uitgesloten van vergoeding zijn alle betalingen die de Gedeeltes en drempels overschrijden die in het Verkoop- of Aannemingscontract zijn voorzien en die door de Begunstigden zouden zijn gedaan, zelfs wanneer de genoemde betalingen door de Verzekerde, de Verzekeringnemer of een derde partij zouden zijn geëist.

› 1.4 INWERKINGTREDING VAN DE VERZEKERINGSDEKKING

De verzekeringsdekking treedt in werking zodra aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de ondertekening van de Bijzondere Voorwaarden;
- de ontvangst door EUROCAUTION S.A. van de betaling van de eerste eenmalige Premie of de eerste premie, in overeenstemming met de bepalingen van de Bijzondere Voorwaarden;
- de ondertekening door de Partijen en de Begunstigde van het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg” onder de voorwaarden vermeld op genoemd Certificaat.

› 1.5 DUUR EN EINDE VAN DE VERZEKERINGSOVEREENKOMST

1.5.1 DUUR

De Verzekeringsovereenkomst wordt gesloten voor de duur zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden.

1.5.2 OPZEGGING DOOR DE VERZEKERINGNEMER

1.5.2.1 De Verzekeringnemer heeft de mogelijkheid om de Verzekeringsovereenkomst elk jaar op de verjaardag van de overeenkomst op te zeggen. Daartoe moet de Verzekeringnemer zijn voornemen kenbaar maken bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of door afgifte van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

1.5.2.2 Niettegenstaande de opzegging van de Verzekeringsovereenkomst blijft de Voltooiingswaarborg die krachtens de Verzekeringsovereenkomst vóór de datum van opzegging is verleend, verworven voor de Begunstigden. Om deze reden moet de Verzekeringnemer, indien hij de Verzekeringsovereenkomst opzegt:

- ofwel de Verzekeraar vóór het einde van de Verzekeringsovereenkomst vrijstellen van al zijn verplichtingen ten aanzien van de Begunstigden;
- bij gebreke hiervan blijven de door de Verzekeringnemer verleende zekerheden om de Verzekeraar te waarborgen, verworven op de dag van de opzegging van de overeenkomst, behouden voor de Verzekeraar, onder voorbehoud van het recht van de Verzekeringnemer om de totale waarde van de verbintenissen tot borg vanwege de Verzekeraar te consigneren op een derdenrekening van de Verzekeraar of van EUROCAUTION S.A. teneinde de Verzekeraar te beschermen in geval van beroep op de borg door de Begunstigde. In geval van ontoereikendheid van de verleende zekerheden, soeverein beoordeeld door de Verzekeraar, kan deze laatste eisen dat er bijkomende zekerheden worden gesteld of dat de totale waarde van de verbintenissen tot borg vanwege de Verzekeraar worden geconsigneerd op een derdenrekening van de Verzekeraar of EUROCAUTION S.A. om de Verzekeraar te beschermen in geval van een beroep op de borg door de Begunstigde.

1.5.3 OPZEGGING DOOR DE VERZEKERAAR

1.5.3.1 De Verzekeraar kan de Overeenkomst opzeggen:

- als gevolg van een Schadegeval;
- in geval van wijzigingen in de wet- of regelgeving die van invloed kunnen zijn op de reikwijdte van de Voltooiingswaarborg;
- in geval van verzwaring van het risico;
- in geval van niet-betaling van de Premie, overeenkomstig de artikelen 69 tot 71 van de Belgische wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

1.5.3.2 In geval van opzegging van de Verzekeringsovereenkomst door de Verzekeraar in de gevallen zoals bedoeld in artikel 1.5.3.1, zijn de bepalingen van artikel 1.5.2.2 van toepassing.

› 1.6 CORRESPONDENTIE

1.6.1 Alle correspondentie in verband met de uitvoering van de Verzekeringsovereenkomst moet worden gericht aan EUROCAUTION S.A. De correspondentie kan als volgt verlopen:

- per brief: 7, rue des Mérovingiens, L-8070 Bertrange, Groothertogdom Luxemburg;
- per e-mail: info@eurocaution.eu;
- via het onlineformulier op www.eurocaution.eu.
- De communicatie tussen de Verzekeringnemer en EUROCAUTION S.A. zal in het Nederlands of het Frans gebeuren.

1.6.2. Alle correspondentie bestemd voor de Verzekeringnemer wordt op geldige wijze aan hem gericht ofwel op zijn e-mailadres ofwel op het postadres zoals vermeld in de Verzekeringsovereenkomst. De Verzekeringnemer brengt EUROCAUTION S.A. zo snel mogelijk op de hoogte van elke wijziging in zijn contactgegevens.

› 1.7 HOOFDELIJKHEID

Als de huidige Verzekeringsovereenkomst wordt afgesloten door meerdere Verzekeringnemers en/ of meerdere Verzekerden dekt, is ieder van hen jegens de Verzekeraar hoofdelijk en ondeelbaar gehouden om alle verbintenissen in acht te nemen die eruit voortvloeien. Elke Verzekerde (die geen Verzekeringnemer is), ondertekent ter aanvaarding het geheel van de Verzekeringsovereenkomst met inbegrip van de bijlage(n) bij de Bijzondere Voorwaarden.

Elke Borg die zich hoofdelijk borg heeft gesteld ten gunste van de Verzekeraar voor de Verzekeringnemer en/of de Verzekerde van de Verzekeringsovereenkomst, is jegens de Verzekeraar ondeelbaar en hoofdelijk gehouden alle verbintenissen van de Verzekeringnemers in acht te nemen die voortvloeien uit de Verzekeringsovereenkomst.

1.8 WAARBORG – VERPANDING VAN SCHULDVORDERINGEN

Tot zekerheid van alle verbintenissen die voor hem uit deze Verzekeringsovereenkomst voortvloeien, verpand(t)en de Verzekeringnemer en/of de Verzekerde ten gunste van de Verzekeraar, die dat aanvaardt, alle schuldvorderingen die hij of zij ten aanzien van de Begunstigden zal of zullen hebben krachtens de Verkoop- of Aannemingscontracten, vanaf de uitgifte van het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg”.

De datum zoals vermeld op het Verzekeringscertificaat “voltooiingswaarborg” is het vertrekpunt voor de tegenstelbaarheid van deze verpanding van schuldvorderingen aan derden.

Ondanks deze verpanding aanvaardt de Verzekeraar, a precario, dat de Verzekerde de schuldvorderingen int tijdens de looptijd van de Verzekeringsovereenkomst. In alle gevallen waarin de Verzekeraar de verpanding realiseert, nodigt hij de Begunstigden uit om alle aan de Verkoper verschuldigde bedragen uitsluitend te betalen aan de Verzekeraar of aan EUROCAUTION S.A.

2. PREMIE

› 2.1 MODALITEITEN VOOR BETALING VAN DE PREMIE

Bij het sluiten van de Verzekeringsovereenkomst, op elke vervaldag of bij de uitgifte van nieuwe Bijzondere Voorwaarden krijgt de Verzekeringnemer een uitnodiging om de Premie te betalen.

De Premie moet altijd vóór de inwerkingtreding van de Verzekeringsovereenkomst of van het bijvoegsel hierop worden betaald.

De betaling van de Premie door EUROCAUTION S.A. heeft een bevrijdende uitwerking voor de Verzekeringnemer ten aanzien van de Verzekeraar.

› 2.2 AANPASSING VAN HET TARIEF

2.2.1. De Verzekeraar heeft het recht om het tarief van de Premie te herzien in de loop van de Overeenkomst. De Verzekeraar past deze wijziging toe op de Premies van de lopende Verzekeringsovereenkomst die verstrijkt op de eerste dag van de vierde maand na de wijziging, onverminderd het recht van de Verzekeringnemer om de Verzekeringsovereenkomst op te zeggen. De Verzekeringnemer krijgt ten minste vier maanden vóór de jaarlijkse vervaldag van de Verzekeringsovereenkomst kennis van de tariefwijziging, tenzij hem bij een latere kennisgeving van de tariefwijziging nog het recht wordt verleend om de Verzekeringsovereenkomst op te zeggen binnen een termijn van ten minste drie maanden vanaf de datum van deze kennisgeving.

2.2.2. Bovendien en met inachtneming van de procedure zoals bedoeld in artikel 81 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen past de Verzekeraar het bedrag van de Premie aan wanneer er sprake is van nieuwe omstandigheden of gewijzigde omstandigheden die kunnen leiden tot een gevoelige en duurzame verslechtering van het risico dat de verzekerde gebeurtenis zich voordoet.

› 2.3 NIET-BETALING VAN DE PREMIE

Indien de Verzekeringnemer de Premie of een deel van de Premie niet heeft betaald op de vervaldag, ontvangt hij een ingebrekestelling die geldt als aanmaning om binnen 30 dagen te betalen, overeenkomstig artikel 70 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen. Indien de Verzekeringnemer de Premie niet betaalt binnen de 30 dagen volgend op de aanmaning tot betalen, wordt de Verzekeringsovereenkomst van rechtswege beëindigd vanaf het verstrijken van deze termijn.

De beëindiging van de Verzekeringsovereenkomst heeft als gevolg dat (i) het totaal van de verschuldigde Premies ter uitvoering van de Overeenkomst en die eventueel nog niet opeisbaar zijn op het ogenblik van beëindiging onmiddellijk opeisbaar worden, (ii) dat de Verzekeraar het recht heeft een beroep te doen op de Borgen, (iii) dat de Verzekeringnemer de waarde van de verbintenissen inzake borg vanwege de Verzekeraar onmiddellijk moet consigneren op een derdenrekening van de Verzekeraar of van EUROCAUTION S.A. teneinde de Verzekeraar te beschermen in geval van beroep op de borg door de Begunstigden en (iv) dat de Verzekeraar de mogelijkheid geniet de Tekortkoming door de Verzekerde vast te stellen.

Het door de Verzekeringnemer geconsigneerde bedrag wordt hem pas teruggegeven nadat de Verzekeraar volledig is vrijgesteld van zijn verbintenissen jegens de Begunstigden of nadat er een einde is gekomen aan de bewuste verbintenissen.

› 2.4 KOSTEN EN TAKSEN

2.4.1 ADMINISTRATIEKOSTEN EN TAKSEN

Bij het afsluiten van de Verzekeringsovereenkomst en bij elke wijziging van de Bijzondere Voorwaarden zijn de administratiekosten, o.a. voor de uitgifte van de Overeenkomst, ten laste van de Verzekeringnemer. Een gedetailleerde opgave van de toepasselijke kosten is steeds te vinden op www.eurocaution.eu.

Taksen zijn ten laste van de Verzekeringnemer en/of de Verzekerde, indien het niet dezelfde persoon is.

2.4.2 INVORDERING

De kosten voor invordering van de onbetaalde Premies, alsook de verwijlinteressen, zijn ten laste van de Verzekeringnemer en hoofdelijk met de Verzekerde als het niet dezelfde persoon is.

De verwijlinterest bedraagt 1% per maand en is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd vanaf de achtste dag nadat de betalingen opeisbaar zijn geworden.

3. TEKORTKOMING DOOR DE VERZEKERDE

› 3.1 SITUATIE VAN TEKORTKOMING

In de hypothese waarin een situatie kan worden gekwalificeerd als “Tekortkoming” in de betekenis van artikel 1.1.15 van deze Algemene Voorwaarden, wordt er als volgt gehandeld:

- de Verzekeraar stelt de Verzekerde in gebreke om de vastgestelde situatie te verhelpen binnen een termijn van 10 werkdagen; de ingebrekestelling wordt per aangetekende brief met ontvangstbevestiging verzonden;
- Nadat voornoemde termijn is verstreken, kan de Verzekeraar, zo de Verzekerde de situatie niet heeft verholpen, rekening houdend met de bijzondere omstandigheden, naar eigen goeddunken:
 - aan de Verzekerde en/of de Verzekeringnemer vragen om bijkomende zekerheden te stellen of waarborgen te verstrekken tot dekking van de verbintenissen die de Verzekeraar in het kader van de Verzekeringsovereenkomst is aangegaan; en/of
 - een overdracht van schuldvorderingen betekenen overeenkomstig artikel 4.3. van deze Algemene Voorwaarden en/of de verpanding realiseren zoals bedoeld in artikel 1.8. van deze algemene voorwaarden; en/of
 - Eenzijdig verder te gaan met de Vaststelling van Tekortkoming; en/of.
 - De Verzekeringsovereenkomst opzeggen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1.5.3. van deze Algemene Voorwaarden.

› 3.2 VASTSTELLING VAN TEKORTKOMING

De Vaststelling van de Tekortkoming zal gedaan worden door (i) door de Verzekeraar, de Verzekerde en de Begunstigden, al dan niet bijgestaan door een expert, waarbij een proces- verbaal wordt opgemaakt waarvan elke partij een naar behoren ondertekend exemplaar ontvangt, hetzij (ii) door een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, hetzij (iii) unilateraal door de Verzekeraar.

Een Tekortkoming kan eenzijdig door de Verzekeraar worden vastgesteld in een van de volgende gevallen:

- in de gevallen zoals uitdrukkelijk beschreven in de Verzekeringsovereenkomst;
- in geval van niet-betaling van de verzekeringspremie door de Verzekeringnemer of de Verzekerde;
- in geval van tekortkoming door de Verzekeringnemer of de Verzekerde ten aanzien van hun verbintenissen krachtens de Verzekeringsovereenkomst, zonder dat dit wordt verholpen na ingebrekestelling door de Verzekeraar en binnen de door deze laatste opgegeven termijn;
- in geval van herhaalde tekortkomingen van dezelfde aard door de Verzekeringnemer of de Verzekerde, zelfs indien de tekortkoming telkens wordt verholpen.

› 3.3 VOLTOOIING VAN DE CONSTRUCTIE NA TEKORTKOMING

In geval van Vaststelling van Tekortkoming vindt de Voltooiing van de constructie plaats onder toezicht en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Begunstigden die als enigen de hoedanigheid van bouwheer zullen bezitten.

Indien aan de voorwaarden voor tussenkomst van de Voltooiingswaarborg is voldaan, is de Verzekeraar niet gebonden door de keuzes van de Verzekerde, meer bepaald wat betreft architecten en aannemers, noch door de termijn van voltooiing.

Zo de voltooiing om welke reden ook moet worden uitgevoerd door andere architecten, aannemers en ambachtslieden dan die welke de Verzekerde in dienst heeft genomen, organiseert de Begunstigde een procedure van heraanbesteding. De Begunstigde bezorgt aan de Borg, binnen een maand nadat er een beroep is gedaan op de Voltooiingswaarborg, ten minste drie nieuwe offertes in verband met de voltooiing van de werken. Ook de Verzekeraar kan meerdere architecten, aannemers en ambachtslieden van zijn keuze voorstellen, zo hij dit nuttig acht.

De opdracht wordt gegund aan de architecten, aannemers en/of ambachtslieden die in onderling overleg tussen de Verzekeraar en de Begunstigde worden gekozen of, bij gebreke daarvan, aan de architecten, aannemers en/of ambachtslieden die de laagste offerte hebben ingediend. Alle kosten van heraanbesteding zijn ten laste van de Begunstigde.

De Verzekeraar kan zijn eigen technisch adviseur aanwijzen om werkbezoeken af te leggen.

Het Gebouw wordt geacht te zijn voltooid wanneer aan de voorwaarden bedoeld in artikel 1.1.13 van deze Algemene Voorwaarden zal zijn voldaan.

› 3.4 TERUGBETALING WEGENS NIET-VOLTOOIING

De Voltooiingswaarborg (of financiële garantie van voltooiing) wordt automatisch omgezet in een terugbetalingsgarantie wanneer wordt vastgesteld dat het gebouw materieel of juridisch niet kan worden voltooid. In dit geval verbindt de verzekeraar zich ertoe de betalingen van de Begunstigde aan de Verzekerde terug te betalen. De Verzekeraar kan meer bepaald in onderstaande gevallen overgaan tot terugbetaling (niet-limitatieve lijst):

- indien het Gebouw een substantiële non-conformiteit of hinderlijk gebrek vertoont, zodat het gebouw niet overeenkomst zijn bestemming kan worden gebruikt;
- indien de bouw van het Gebouw is stilgelegd zonder vooruitzicht op hervatting van de werken binnen een termijn van drie (3) maanden;
- indien het Gebouw niet voltooid is binnen de in het Verkoopcontract contractueel vastgelegde termijn, vermeerderd met drie (3) maanden, wat niet het geval zal zijn indien eenvoudige vertragingen worden vastgesteld bij de voortgang van de werken wegens slechte weersomstandigheden of andere gevallen van overmacht; of legitieme redenen voor schorsing
- indien het Gebouw niet is gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van de Koopovereenkomst of de Aannemingsovereenkomst, met inbegrip van het bestek.

De Verzekeringnemer en, indien verschillend, de Verzekerde, zullen afzien van het vervangen van de Voltooiingswaarborg door de terugbetalingsgarantie of omgekeerd; deze mogelijkheid is uitsluitend voorbehouden aan de Verzekeraar.

De Terugbetalingswaarborg kan niet worden geactiveerd door de Begunstigde in een van de volgende gevallen :

- indien het Gebouw overeenkomstig zijn bestemming kan worden gebruikt, zelfs indien bepaalde niet-essentiële werken of uitrustingselementen niet zijn beëindigd en zelfs indien er gevallen van niet-conformiteit zijn, voor zover ze niet substantieel zijn, of fouten op voorwaarde dat ze niet koopvernietigend zijn;
- indien het Verkoop- of Aannemingscontract wordt opgezegd met instemming van de Verzekerde om persoonlijke redenen of wegens niet-betaling van de prijs door de Begunstigde;
- indien het Verkoop- of Aannemingscontract wordt ontbonden of nietig wordt verklaard;
- indien het Verkoop- of Aannemingscontract wordt beëindigd om redenen die verschijnen na de Voltooiing van het Gebouw.

Elke terugbetaling impliceert de voorafgaande nietigheid of ontbinding, hetzij in onderlinge overeenstemming (tussen de Verzekerde en de Begunstigde, en goedgekeurd door de Verzekeraar), hetzij bij gerechtelijke beslissing in kracht van gewijsde, van de Koopovereenkomst.

In gevallen waarin de Verzekeraar de terugbetalingsgarantie moest uitvoeren (terugbetaling aan de begunstigde van de bedragen die door de Begunstigde aan de Verzekerde zijn betaald), kent de Verzekerde een aankoopoptie, in de zin van een verkooptoezegging, toe aan de Verzekeraar onder de volgende voorwaarden:

- Doel van de optie: het recht van de Verzekeraar om de volledige eigendom te verwerven van het Gebouw (d.w.z. de grond en de reeds opgerichte gebouwen) waarvan de Verzekerde opnieuw eigenaar wordt na nietigheid of ontbinding van het Verkoopcontract;

- Prijs: De overdracht van het Gebouw door de Verzekerde aan de Verzekeraar geschiedt tegen de prijs voor de verkoop van de grond/de grondaandelen zoals vermeld in de Verkoopcontract (en). Deze prijs wordt door Verzekeraar aan Verzekerde betaald door verrekening met de bedragen die Verzekerde op grond van artikel 4.4 van deze Algemene Voorwaarden aan de Verzekeraar verschuldigd is;
- Formalisme: Deze aankoopoptie kan worden uitgeoefend door de Verzekeraar of zijn vertegenwoordiger binnen de drie maanden na de laatste betaling door de Verzekeraar ter uitvoering van de Terugbetalingsgarantie, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Verzekerde. De Verzekerde moet de notariële akte van verkoop van het Gebouw verleden op eenvoudige uitnodiging van de notaris die door de Verzekeraar of zijn vertegenwoordiger is aangesteld voor het verlijden van de akte.

Indien de grond of het deel van de grond eigendom is van een derde partij, maken de Verzekerde en de Verzekeringnemer zich sterk dat deze derde de Verzekeraar een aankoopoptie op deze grond verleent onder dezelfde voorwaarden als hierboven gedefinieerd.

4. SCHADEGEVALLEN

› 4.1 PROCEDURE IN GEVAL VAN SCHADEGEVAL

Zo er zich een Schadegeval voordoet, moet de Verzekeringnemer of de Verzekerde ervoor zorgen dat de Begunstigden gebruik maken van het formulier voor aangifte van een Schadegeval.

De Verzekeringnemer of de Verzekerde moet(en) aan EUROCAUTION S.A. onverwijld alle gegevens en documenten bezorgen die nuttig zijn om de omstandigheden en de omvang van het Schadegeval vast te stellen en moet zo snel mogelijk antwoord geven op de vragen van laatstgenoemde.

› 4.2 SUBROGATIE

Zodra de Verzekeraar als gevolg van een Schadegeval bedragen heeft moeten betalen, zelfs gedeeltelijk, treedt hij, overeenkomstig artikel 2029 van het oude Burgerlijk Wetboek, automatisch in alle rechten en vorderingen:

- van de Begunstigden ten aanzien van de Verzekeringnemer en de Verzekerde, en
- van de Verzekeringnemer en de Verzekerde ten aanzien van alle onderaannemers, leveranciers of dienstverleners, van welke aard ook, in verband met de constructie van het gebouw dat het voorwerp is van het Schadegeval.

De artikelen 1689 tot 1701 van het oude Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op de overdracht van de rechten en vorderingen zoals bedoeld in dit artikel.

› 4.3 OVERDRACHTEN

Vanaf het ogenblik waarop de Verzekeraar bedragen heeft moeten betalen als gevolg van een Schadegeval, worden alle (huidige en toekomstige)

schuldvorderingen van welke aard ook van de Verzekeringnemer en van de Verzekerden jegens om het even welke derden automatisch en onherroepelijk overgedragen aan de Verzekeraar, zonder beperking van bedragen.

Bijgevolg verbinden de Verzekeringnemer en de Verzekerden zich ertoe om, vanaf het ogenblik waarop de Verzekeraar bedragen heeft moeten betalen als gevolg van een Schadegeval, hun schuldenaren onmiddellijk te informeren over deze overdracht van schuldvorderingen en vragen ze hen om de verschuldigde bedragen te betalen op de rekening van de Verzekeraar of van EUROCAUTION S.A., zoals aangegeven door EUROCAUTION S.A.. Het is voor hen ook verboden om enige betaling te innen en ze verbinden zich ertoe om betalingen die ze toch zouden ontvangen onmiddellijk door te storten aan de Verzekeraar.

De Verzekeraar behoudt zich het recht voor om deze overdracht van schuldvorderingen te allen tijde ter kennis te brengen, of ter kennis te laten brengen door EUROCAUTION S.A., aan de betrokken derden.

› 4.4 DOOR DE VERZEKERAAR BETAALDE BEDRAGEN

Alle bedragen die de Verzekeraar betaalt als gevolg van een Schadegeval (bv., zonder dat deze opsomming beperkend is, alle bouw- en materiaalkosten, alle kosten van tussenkomende partijen zoals de gedelegeerde bouwheer, de architect, de ingenieur ..., alle administratieve uitgaven, kosten, taksen, retributies enz.), brengen interest voort ten belope van 1% per maand ten gunste van de Verzekeraar vanaf de datum waarop deze bedragen worden betaald.

Indien de Verzekeraar op grond van de Terugbetalingsgarantie verplicht is om de Begunstigden bedragen terug te betalen die overeenkomen met de prijs van de grond/aandelen van de grond, en deze grond, op basis van het Verkoopcontract, wordt verkocht door een andere derde dan de Verzekeringnemer of de Verzekerde, staat deze in voor het feit dat de derde partij, onder de voorwaarden van dit artikel, aan de Verzekeraar alle bedragen vergoedt die door de Verzekeraar aan de Begunstigden in verband met de grond worden vergoed.

De door de Verzekeraar ontvangen betalingen van de Begunstigden (of van derden die verplichtingen hebben jegens de Verzekeraar in verband met of naar aanleiding van het Schadegeval) worden in mindering gebracht op de door de Verzekeringnemer, de Verzekerde en de Borgstellers verschuldigde bedragen en worden geregistreerd op de dag dat EUROCAUTION S.A. rekening daadwerkelijk wordt gecrediteerd en volgens de regels van het Burgerlijk Wetboek in mindering wordt gebracht op de door de Verzekeraar toegezegde bedragen.

Indien na het naar behoren vastgestelde einde van alle door de Verzekeraar in uitvoering van het Verzekeringsovereenkomst uitgegeven borgen, zou blijken dat het totaal van de betalingen die de Verzekeraar heeft ontvangen van de Begunstigden (of van derden met verplichtingen met betrekking tot de Verzekeraar in verband met of naar aanleiding van het Schadegeval) de bedragen die de Verzekeraar heeft toegezegd naar aanleiding van een of meer Schadegevallen, vermeerderd met de interesten en de kosten, overschrijdt, wordt het saldo terugbetaald aan de Verzekeringnemer.

5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERZEKERINGNEMER

› 5.1 VERPLICHTING INZAKE RAPPORTERING

De Verzekeringnemer dient bij EUROCAUTION S.A. regelmatig financieel verslag uit te brengen over de voortgang van de werken en de naleving van de termijnen, en moet ook snel antwoord geven op elke vraag die hij krijgt van EUROCAUTION S.A. of van de Verzekeraar.

› 5.2 EINDE VAN DE WERKEN

De Verzekeringnemer is gehouden de documenten onverwijld aan EUROCAUTION S.A. te bezorgen waarin de Voltooiing van de werken wordt vastgesteld evenals de kwijting van de door de Verzekeraar aangegane verbintenis inzake borg.

› 5.3 INFORMATIE

Algemeen zijn de Verzekeringnemer en de Verzekerde gehouden EUROCAUTION S.A. onverwijld kennis te geven van eender welke klacht die de Begunstigden hebben geformuleerd.

6. UITSLUITINGEN

UITGESLOTEN ZIJN SCHADEGEVALLEN DIE ZICH VOORDOEN IN HET LAND WAAR HET RISICO GELEGEN IS, NAAR AANLEIDING VAN:

- FRAUDE OF POGING TOT FRAUDE (DOOR DE VERZEKERINGNEMER, EEN VERZEKERDE OF EEN BEGUNSTIGDE);
- EEN OPERATIE VAN WITWASSEN VAN GELD OF VAN POGING TOT WITWASSEN (DOOR DE VERZEKERINGNEMER, EEN VERZEKERDE OF EEN BEGUNSTIGDE);
- VERRICHTINGEN DIE WORDEN UITGEVOERD MET INBREUK OP DE VERPLICHTINGEN INZAKE DE BESTRIJDING VAN HET WITWASSEN VAN GELD EN DE FINANCIERING VAN TERRORISTISCHE ACTIVITEITEN, ZOALS GEREGLD DOOR DE BELGISCHE WET VAN 18 SEPTEMBER 2017 BETREFFENDE DE VOORKOMING VAN HET WITWASSEN VAN GELD EN DE FINANCIERING VAN TERRORISME EN DE BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN CONTANTEN OF EENDER WELKE GELIJKWAARDIGE NATIONALE WETGEVING WAARAAN DE VERZEKERINGNEMER EN DE VERZEKERDEN ZIJN ONDERWORPEN. ZIJN OOK UITGESLOTEN, OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 1.3.2:
- DE UITGAVEN NODIG VOOR HET ONDERHOUD EN HET BEHEER VAN HET GEBOUW;
- BOETES OF SCHADEVERGOEDINGEN VOOR VERTRAGINGEN DIE DE VERKOPER VERSCHULDIGD ZOU KUNNEN ZIJN.
- ALLE BETALINGEN VAN DE BEGUNSTIGDE BOVEN HETGEEN IN HET VERKOOPCONTRACT IS BEPAALD, OF VOORDAT DE BETROKKEN VORDERING OPEISBAAR WORDT;
- ALLE DOOR DE BEGUNSTIGDE NA HET SLUITEN VAN DE KOOPOVEREENKOMST GESLOTEN SUPPLEMENTEN, TENZIJ DE VERZEKERAAR DE KOOPOVEREENKOMST UITDRUKKELIJK EN SCHRIFTELIJK GOEDKEURT.

7. BESCHERMING VAN PERSOONSgegevens

Alle informatie over hoe EUROCAUTION S.A. de persoonsgegevens verwerkt in het kader van het Verzekeringscontract en de rechten die de Verzekeringnemer en de Verzekerde in dit opzicht hebben, zijn te vinden in de Privacy Notice en de verkoopvoorwaarden van de makelaardij die hier beschikbaar zijn: <https://eurocaution.eu/nl/protection-des-donnees/>.

8. BETWISTINGEN

Alle informatie over hoe de Verzekeraar deze persoonsgegevens verwerkt in het kader van de Verzekeringsovereenkomst en de rechten van de Verzekeringnemer en de Verzekerde in dit verband is te vinden in de hier beschikbare Privacy Notice : <https://www.rqaccredited.com/privacy-notice-uk-eu/>

Elk verzoek om inlichtingen of elke betwisting in verband met de huidige Overeenkomst moet bij voorrang worden gericht aan EUROCAUTION S.A., onverminderd de rechten van de Verzekeringnemer(s) en de Verzekerde om in rechte te handelen overeenkomstig artikel 9.

Elke klacht die per e-mail wordt ingediend, moet worden verzonden naar het adres: info@eurocaution.eu.

Voor telefonische klachten kan men terecht op de volgende nummers (bereikbaar van maandag tot vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur):

Luxemburg: +352 20 21 23 24-99

België: +32 (0) 25 88 27 63

Klachten die per post worden ingediend, moeten naar volgend adres worden verzonden:

EuroCaution Benelux SA
Dienst Klachten
7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange
Groothertogdom Luxemburg

Indien er, ondanks de inspanningen van EUROCAUTION S.A. om eventuele vragen op te lossen die tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst zouden kunnen opduiken, geen oplossing kan worden gevonden, kan de Verzekeringnemer zich richten tot:

Ombudsman van de verzekeringen
de Meeûssquare 35
1000 Brussel
Tel.: +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 Luxemburg
Tel: (+352) 22 69 11
Fax: (+352) 22 69 10
E-mail: commassu@commassu.lu

9. BEVOEGDE RECHTBANK

Elke betwisting naar aanleiding van de Verzekeringsovereenkomst behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de Belgische hoven en rechtbanken, onverminderd de toepassing van de internationale verdragen, regelingen of akkoorden.

10. TOEPASSELIJKE WET

Het Belgisch recht beheerst deze Verzekeringsovereenkomst.

**EUROCAUTION
BENELUX SA**

7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange
Groothertogdom Luxemburg

RCSL: B169101
Btw: LU26314864
Commassu: 2012CM012

KLANTENDIENST

Open van maandag tot vrijdag
van 09.00 tot 12.00 uur
en van 14.00 tot 17.00 uur)
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

