



<b>Convention</b> « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	<b>Projet</b> <b>Texte de la convention</b>	<b>720 - 1</b> <b><u>1 janvier 2008</u></b>
---	--	--

**CONVENTION PROPRIETAIRE-LOCATAIRE (INCENDIE HABITATIONS)**

**Préambule**

La convention « Propriétaire – locataire » n’est pas réservée exclusivement aux membres d’Assuralia. Toute entreprise d’assurances, membre ou non membre d’Assuralia, ayant un agrément pour pratiquer la branche incendie sur le marché belge peut y adhérer.

Cette convention est d’application entre les entreprises adhérentes en ce qui concerne la garantie « incendie » prévue dans les contrats incendie lorsque le propriétaire et le locataire d’une habitation assurée sont impliqués.

Les objectifs sont les suivants :

- a) indemniser directement la victime de ses dommages sans recherche de responsabilité ;
- b) éviter des chevauchements en gestion de sinistre ;
- c) éviter les discussions entre les assureurs du propriétaire et du locataire ;
- d) simplifier et accélérer le recours entre assureurs.

Les entreprises adhérentes s’engagent à respecter entre elles les dispositions suivantes :

**Article 1. Champ d’application**

Cette convention est uniquement d’application pour des sinistres répondant aux conditions suivantes :

- a) il y a un dommage à l’habitation donnée en location ;
- b) il n’y a pas de tiers impliqué dans l’origine du sinistre ;
- c) il s’agit d’un sinistre couvert contractuellement par des entreprises adhérentes sur base de la description des périls décrits à l’article 2 ;
- d) il n’y a pas de perte d’exploitation couverte par un des contrats d’assurance ;
- e) le montant des dommages aux biens donnés en location est supérieur au montant de la franchise ;
- f) Le sinistre est déclaré au plus tard 2 mois après la date de survenance du sinistre à au moins un des assureurs lequel transmet immédiatement l’avis de sinistre à l’autre assureur impliqué.



<b>Convention</b> « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	<b>Texte de la convention</b>	<b>720 - 2</b> <b><u>1 janvier 2008</u></b>
---	-------------------------------	--

Pour ce qui concerne les dommages aux biens donnés en location :

- g) le total des dommages aux biens donnés en location, hors TVA, tels que définis à l'article 2, ne peut dépasser 10.000 Euros ; ce montant est lié à l'évolution de l'indice ABEX, avec 621 comme base (juillet 2006) ;
- h) il n'y a pas d'abandon de recours contre le locataire, ni dans le contrat de bail ni dans le contrat du propriétaire ;
- i) l'assureur des biens donnés en location et l'assureur qui couvre la responsabilité locative adhèrent à la convention.

Pour ce qui concerne les dommages au contenu dont le locataire est propriétaire :

- j) le total des dommages au contenu, hors TVA, tels que définis à l'article 2, ne peut dépasser 10.000 Euros; ce montant est lié à l'évolution de l'indice ABEX, avec 621 comme base (juillet 2006) ;
- k) l'assureur des biens donnés en location et l'assureur qui couvre le contenu du locataire adhèrent à la convention.

## **Article 2. Définitions**

Pour l'application de la présente convention, on entend par :

- **Incendie – Explosion - Implosion :**

Incendie : destruction des biens assurés par des flammes évoluant en dehors d'un foyer normal et créant un embrasement susceptible de se propager à d'autres biens.

Explosion : destruction des biens assurés par une manifestation subite et violente de forces dues à l'expansion de gaz ou de vapeurs.

Implosion : destruction des biens assurés par une manifestation subite et violente de forces dues à l'irruption de gaz, de vapeurs ou de liquides dans des appareils ou récipients quelconques.

- **Dommages :**

Les dégâts aux biens ainsi que tous frais complémentaires (frais de sauvetage, de conservation ou de déblai, frais de remise en état du jardin, ... ). Sont exclus les frais d'expertise, les pertes indirectes forfaitaires et les dommages immatériels (perte d'exploitation, ... ). Toutefois, ne sont pas exclus le chômage immobilier et les frais de relogement.

- **Travaux d'embellissement :**

Travaux exécutés au bâtiment aux frais du locataire (ex. : papier peint, tapis plain, peintures, ...).

<b>Convention</b> « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	<b>Texte de la convention</b>	<b>720 - 3</b> <b><u>15 septembre 2008</u></b>
---	-------------------------------	---

### **Article 3. Principe**

- Les dommages aux biens dont le bailleur est propriétaire sont déterminés et indemnisés par l'assureur du propriétaire.
- Les dommages aux biens dont le locataire est propriétaire sont déterminés et indemnisés par l'assureur du locataire.
- La procédure décrite en annexe peut être utilisée pour déterminer à qui l'indemnisation des travaux d'embellissement endommagés peut être payée ([\*] : voir page 720-4 art.8).
- Il n'y a aucune expertise contradictoire.
- L'assureur des biens dont le bailleur est propriétaire indemniser son assuré sans tenir compte de l'éventuelle sous-assurance ou de la franchise éventuelle.
- L'assureur de la responsabilité locative compensera forfaitairement l'assureur du bailleur à concurrence de 80 % de ses débours, y compris la TVA non récupérable justifiée, sans tenir compte d'une éventuelle sous-assurance ou de la franchise éventuelle dans le contrat concernant la responsabilité locative.
- L'assureur qui couvre le contenu appartenant au locataire indemniser son assuré conformément aux conditions de son contrat et appliquera le cas échéant la règle proportionnelle et la franchise. L'assureur renonce à tout recours vis-à-vis de l'assureur de responsabilité du propriétaire.

### **Article 4. Opposabilité**

La présente convention ne pourrait en aucune manière être invoquée par des assurés. Les entreprises adhérentes s'engagent à ne pas l'invoquer en justice à l'occasion d'une quelconque action contre le responsable du sinistre.

### **Article 5. Litiges**

Les entreprises adhérentes soumettront leurs différends concernant l'application de la présente convention à une procédure de conciliation.

A cette fin, chaque entreprise adhérente désigne un ou plusieurs conciliateurs.

En cas de désaccord, le différend sera tranché par la Commission d'application prévue à l'article 6.

<b>Convention</b> « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	<b>Texte de la convention</b>	<b>720 - 4</b> <b><u>15 septembre 2008</u></b>
---	-------------------------------	---

### **Article 6. Commission d'application**

Une Commission d'application sera chargée de suivre sur un plan général les conditions de fonctionnement de la convention, de veiller à l'exécution de ses principes, d'étudier toute modification susceptible de l'améliorer et de présenter à l'Assemblée de la division "Incendie et Assurances de Choses" d'Assuralia, toute proposition qu'elle jugera utile.

La Commission d'application sera composée d'un président et de 5 membres désignés parmi les entreprises adhérentes par l'Assemblée de la division. Tous les membres, sauf ceux dont l'entreprise est impliquée dans le sinistre, participent aux délibérations. En cas d'égalité de voix, la voix du président est prépondérante.

Le président de la Commission d'application est désigné pour trois ans par l'Assemblée de la Division Incendie et Assurances de Choses.

### **Article 7. Modification de la convention**

La Commission d'application sera chargée de proposer à l'Assemblée de la division "Incendie et Assurances de Choses" d'Assuralia toute proposition de modification qu'elle jugera utile.

Toute modification acceptée par au moins 75 % des entreprises présentes ou représentées sera d'application à l'ensemble des entreprises adhérentes, à la date fixée par l'Assemblée de la division "Incendie et Assurances de Choses" d'Assuralia.

Par dérogation à l'article 9, les entreprises adhérentes disposeront dans cette hypothèse de la faculté de dénoncer leur adhésion à la convention pour la même date.

### **Article 8. Entrée en vigueur - Adhésion**

La présente convention entre en vigueur le 1 janvier 2008. Elle s'applique aux sinistres survenus postérieurement à cette date.

Pour les entreprises qui y adhèreraient ultérieurement, elle aura effet quinze jours après le réception de la demande d'adhésion par Assuralia. Assuralia se charge de diffuser la liste des entreprises adhérentes.

[\*] : Les modifications par rapport à la version du 1 janvier 2008 entrent en vigueur le 15 septembre 2008. Elles s'appliquent aux sinistres survenus à partir de cette date.

### **Article 9. Dénonciation**

Chaque entreprise signataire peut dénoncer son adhésion au 1er janvier de chaque année moyennant un préavis de trois mois adressé à Assuralia. Dès réception, Assuralia en informe les autres entreprises adhérentes.

Les sinistres qui auraient été déclarés avant cette date resteront régis par la présente convention.



<b>Convention</b> « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	<b>Annexe à la convention</b>	<b>720 - A - 1</b> <b><u>15 septembre 2008</u></b>
---	-------------------------------	---

**Convention d'indemnisation des dommages relatifs  
aux travaux d'embellissement**

**Procédure** ([\*] : voir page 720-4, art.8).

Le locataire et le propriétaire peuvent se mettre d'accord en ce qui concerne la propriété des travaux d'embellissement endommagés et en informer leurs assureurs respectifs.

Le propriétaire et le locataire peuvent conclure cet accord avec l'aide d'un des experts qui les rencontrera ensemble lors de l'expertise pour compte d'un des assureurs.

**Le formulaire d'accord (voir ci-après) est valable si :**

- le propriétaire a dûment complété le formulaire et signé son désistement au bénéfice du locataire ;

ou si

- le locataire a dûment complété le formulaire et signé son désistement au bénéfice du propriétaire.



<b>Convention</b> « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	<b>Annexe à la convention</b>	<b>720 - A - 2</b> <b><u>15 septembre 2008</u></b>
---	-------------------------------	---

**Convention d'indemnisation des dommages relatifs aux travaux d'embellissement**

**FORMULAIRE D'ACCORD [\*]**

**Adresse du bâtiment sinistré :**

**Sinistre incendie du :**

**Note explicative sur l'utilisation du formulaire d'accord**

La règle générale veut que ce soit à celui à qui appartiennent les embellissements (peintures, papiers peints, faux-plafonds, ...) que soit versée l'indemnité pour la réparation des dommages aux embellissements. Ainsi si un faux-plafond a été installé aux frais du propriétaire, il est normal que celui-ci soit indemnisé lorsqu'il y a des dommages au faux-plafond. De même si le papier peint a été posé aux frais du locataire, c'est ce dernier qui doit être indemnisé pour les dommages au papier-peint. Mais, suite à un sinistre incendie, le propriétaire et le locataire peuvent convenir entre eux de celui qui prendra en charge la réparation des dommages aux embellissements. L'important étant que les réparations soient effectuées, il se peut donc que pour des raisons pratiques, le locataire, à qui appartiennent certains embellissements accepte que l'indemnisation pour la réparation de ceux-ci soit versée à son propriétaire qui s'engage à prendre en charge de cette manière cette réparation. Et inversement, le propriétaire du bâtiment pourrait voir un avantage dans le fait que le locataire se charge de la réparation de certains embellissements lui appartenant, et que donc l'indemnisation soit versée au locataire.

Le formulaire est à signer par la partie qui accepte que l'indemnisation relative aux travaux d'embellissements apportés au bâtiment soit payée à l'autre partie.

**Travaux d'embellissement endommagés :**

<b>Déclaration du locataire</b>	ou	<b>Déclaration du propriétaire (bailleur)</b>
Le soussigné, locataire du bâtiment sinistré, accepte que l'indemnisation pour la réparation des travaux d'embellissement au bâtiment décrits ci-dessus, soit payée au propriétaire (bailleur).		Le soussigné, propriétaire (bailleur) du bâtiment sinistré, accepte que l'indemnisation pour la réparation des travaux d'embellissement au bâtiment décrits ci-dessus, soit payée au locataire.
<u>Fait en 2 exemplaires</u> Date : A :		<u>Fait en 2 exemplaires</u> Date : A :
<b>Signature du locataire</b> précédée de la mention « lu et approuvé »		<b>Signature du propriétaire (bailleur)</b> précédée de la mention « lu et approuvé »

**Le signataire s'engage à délivrer un exemplaire de ce formulaire à son assureur incendie qui traite le sinistre susmentionné.**