

ASSURALIA Convention	Dégât d'eau non visible lors de l'achat d'un bien immobilier mais dont l'origine peut être antérieure à la signature de l'acte de vente du bien	730 01.01.2020
---------------------------------	--	---------------------------

TABLE DES MATIERES

A. Liste des entreprises adhérentes (voir www.assurmember.be)

B. Texte de la convention

- Article 1 : Objet de la convention
- Article 2 : Conditions d'application de la convention
- Article 3 : Objectifs de la convention
- Article 4 : Procédure
- Article 5 : Opposabilité
- Article 6 : Conciliation
- Article 7 : Saisie de la commission d'application
- Article 8 : Composition de la commission d'application
- Article 9 : Compétences de la commission d'application
- Article 10 : Rédaction d'une sentence
- Article 11 : Renon à l'adhésion
- Article 12 : Renon suite à la modification de la convention
- Article 13 : Gestion des dates de prise d'effet
- Article 14 : gestion des données à caractère personnel

ASSURALIA Convention	Dégât d'eau non visible lors de l'achat d'un bien immobilier mais dont l'origine peut être antérieure à la signature de l'acte de vente du bien	730 01.01.2020
---------------------------------	--	---------------------------

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet, selon les circonstances et dans le respect des dispositions contractuelles, de garantir un règlement adéquat de l'acheteur d'un immeuble qui découvre, après son achat, un sinistre dégâts des eaux qui n'était pas visible lors de l'achat du bien, mais dont l'origine peut être antérieure à l'acte de vente.

Toute entreprise d'assurances, membre ou non membre d'Assuralia, ayant un agrément pour pratiquer la branche 8 (Incendie et éléments naturels) sur le marché belge peut y adhérer.

Assuralia est responsable des traitements réalisés dans le cadre de cette convention et prend en charge le Secrétariat de cette convention. Assuralia traite les données à caractère personnel en conformité avec la réglementation en vigueur en matière de vie privée (RGPD). Dans le cadre de la présente convention, Assuralia ne traite aucune donnée à caractère personnel relevant des catégories particulières visées à l'article 9 du RGPD (p.ex. données médicales, origine raciale, convictions religieuses, ...).

Plus d'informations à ce sujet sur :

<https://www.assuralia.be/images/docs/privacy/privacy-notice-fr.pdf>

Article 2 : Conditions d'application de la convention

La convention est d'application lorsque des dommages qui sont la conséquence d'un dégât des eaux sont découverts par l'acheteur d'un immeuble et que :

- il s'agit d'un "risque simple" ;
- le dégât d'eau n'était pas visible/connu lors de l'achat d'un bien immobilier;
- l'origine des dommages est, selon l'assureur incendie de l'acheteur, antérieure à l'acte de vente;
- le sinistre doit être couvert dans la police incendie de l'assureur de l'acheteur.

Article 3 : Objectifs de la convention

Cette convention a comme objectif, dans ses limites d'application :

- de faire en sorte que l'acheteur de l'immeuble n'ait qu'un interlocuteur dans le cadre de la gestion du sinistre, à savoir son assureur incendie ;
- que ce soit l'assureur incendie de l'acheteur qui gère le sinistre, le cas échéant, en concertation avec l'assureur incendie du vendeur ;
- d'accélérer la liquidation des indemnités revenant à l'acheteur de l'immeuble.

ASSURALIA Convention	Dégât d'eau non visible lors de l'achat d'un bien immobilier mais dont l'origine peut être antérieure à la signature de l'acte de vente du bien	730 01.01.2020
---------------------------------	--	---------------------------

Article 4 : Procédure

Deux situations peuvent se présenter selon que la déclaration du sinistre dégâts d'eau par l'acheteur de l'immeuble à son assureur incendie a lieu dans les 6 mois ou au-delà des 6 mois qui suivent la date de passation de l'acte authentique de vente :

4.1 Déclaration du sinistre dégâts d'eau par l'acheteur de l'immeuble à son assureur incendie dans les 6 mois qui suivent la date de l'acte authentique de vente :

4.1.1 Lorsque selon l'assureur incendie de l'acheteur les dommages sont inférieurs à 5.000 €, TVA non récupérable comprise, et qu'il n'y a pas de tiers connu au moment de la déclaration du sinistre qui s'est manifesté comme ayant également subi des dommages, l'assureur incendie de l'acheteur ne peut se prévaloir du fait que l'origine du sinistre pourrait être antérieure à l'acte de vente et prend le sinistre en charge. Il indemnise son assuré conformément à son contrat et ne fait pas de recours de ses débours auprès de l'assureur incendie du vendeur.

4.1.2 Lorsque, selon l'assureur incendie de l'acheteur l'origine des dommages est antérieure à la date de l'acte de vente et que soit ceux-ci sont \geq à 5.000 € TVA non récupérable comprise ou soit un tiers est connu au moment de la déclaration du sinistre qui s'est manifesté comme ayant également subi des dommages, alors

- l'assureur incendie de l'acheteur prend les contacts nécessaires avec l'assureur du vendeur afin qu'il procède au règlement du sinistre ;
- l'assureur incendie du vendeur mandate un expert pour suivre les opérations d'expertise à la demande de l'assureur incendie de l'acheteur. L'assureur du vendeur indemnise l'acheteur conformément à son contrat;
- l'assureur incendie du vendeur informe l'assureur de l'acheteur du règlement et de la clôture du dossier;
- en cas de refus d'intervention, l'assureur incendie du vendeur motive sa décision. Le fait que le sinistre n'est pas couvert dans sa police peut être un motif de non intervention;
- en cas de désaccord entre les deux assureurs incendie, ils mandatent ensemble un troisième expert ;
- à défaut pour le troisième expert de pouvoir trancher le litige, chaque assureur incendie indemnise l'acheteur de l'immeuble pour la moitié des dommages, chacun conformément à son contrat.

Note 1: le montant de 5.000 € repris aux points 4.1.1 et 4.1.2 concerne les dommages consécutifs aux dégâts d'eau couverts en garantie principale à l'exclusion des frais couverts par des garanties complémentaires éventuelles telles que les frais d'expertise, de recherche de l'origine du dégât d'eau, de réparation de la conduite à l'origine du dégât d'eau, ...

Note 2 : l'assureur incendie du vendeur ne peut jamais se prévaloir de la clause reprise habituellement dans de l'acte de vente selon laquelle le vendeur ne peut être tenu pour responsable des vices cachés pour refuser son intervention.

ASSURALIA Convention	Dégât d'eau non visible lors de l'achat d'un bien immobilier mais dont l'origine peut être antérieure à la signature de l'acte de vente du bien	730 01.01.2020
---------------------------------	--	---------------------------

4.2 Déclaration du sinistre par l'acheteur de l'immeuble à son assureur incendie plus de 6 mois après la date de l'acte de vente.

L'assureur incendie de l'acheteur ne peut plus se prévaloir du fait que l'origine du sinistre pourrait être antérieure à l'acte de vente. Il indemnise son assuré conformément à son contrat et ne fait pas de recours de ses débours auprès de l'assureur incendie du vendeur.

Article 5 : Opposabilité

La convention ne peut en aucune manière être invoquée par des assurés ou des tiers. Les entreprises d'assurances adhérentes s'engagent à ne pas l'invoquer en justice.

Article 6 : Conciliation

Obligation de conciliation

Tout litige entre assureurs au sujet de l'application de la présente convention doit faire l'objet d'une conciliation. Celle-ci consiste en un échange effectif d'arguments entre conciliateurs. A défaut, le dossier ne sera pas recevable afin d'être soumis à l'appréciation de la Commission d'application.

Liste des conciliateurs

Les entreprises adhérentes s'engagent à communiquer à Assuralia la liste des conciliateurs qui peuvent être contactés en cas de litige. Assuralia dressera et tiendra à jour une liste, laquelle sera communiquée à chaque conciliateur.

Article 7 : Saisine de la Commission d'application

Si aucun accord n'est trouvé durant la procédure de conciliation, la Commission prévue à l'article 8 rendra sentence en dernier recours. Les dossiers de litige doivent être envoyés au secrétariat de la Commission d'application assuré par Assuralia.

Article 8 : Composition de la commission d'application

Une commission d'application est composée de 5 membres votants, désignés par l'Assemblée de la Division « Incendie et Assurances de Choses » parmi les entreprises adhérentes. Chaque membre participe à chaque délibération.

Le président sera choisi parmi les membres et sera désigné pour une période de 4 ans renouvelable, par l'Assemblée de la Division « Incendie et Assurances de choses ».

En cas de parité de voix, la voix du Président sera prépondérante.

ASSURALIA Convention	Dégât d'eau non visible lors de l'achat d'un bien immobilier mais dont l'origine peut être antérieure à la signature de l'acte de vente du bien	730 01.01.2020
---------------------------------	--	---------------------------

Article 9 : Compétence de la Commission d'application

La Commission d'application est 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 de choses toute proposition qu'elle jugera utile.

La Commission d'application pourra également se saisir ou être saisie par un assureur adhérent à la convention de tout manquement à la convention ou de tout acte de nature à compromettre son bon fonctionnement et de porter atteinte à son crédit.

Article 10 : Rédaction de la sentence

A la suite d'une sentence de la Commission d'application concernant un litige entre parties, une contribution administrative de € 250 sera mise à charge de la partie succombante.

Article 11 : Renon à l'adhésion

L'engagement de se conformer à cette convention reste valable tant que l'entreprise adhérente ne l'aura pas dénoncé au secrétariat d'Assuralia.

La dénonciation doit être signifiée au plus tard trois mois avant la fin de chaque année calendrier pour prendre effet le 1er janvier suivant pour les sinistres qui surviendraient à partir de cette date.

Article 12 : Renon suite à la modification de la convention

Toute modification acceptée par l'assemblées de division « Incendie et assurances de choses » sera d'application, pour les dégâts d'eaux déclarés à partir de la date de la modification, à l'ensemble des entreprises d'assurances adhérentes.

Les entreprises d'assurances adhérentes disposent, dans ce cas, de la faculté de dénoncer la convention pour la même date par dérogation à l'article 11 de la convention.

Article 13 : Gestion des dates de prise d'effet

La convention prend effet le 1^{er} janvier 2020. Elle s'applique aux dégâts d'eau déclarés par l'acheteur de l'immeuble à son assureur à partir de cette date.

Toute modification apportée à la convention entre en vigueur à la date reprise aux rubriques concernées par la modification.

ASSURALIA Convention	Dégât d'eau non visible lors de l'achat d'un bien immobilier mais dont l'origine peut être antérieure à la signature de l'acte de vente du bien	730 01.01.2020
---------------------------------	--	---------------------------

Article 14 : Gestion des données à caractère personnel

Le Secrétariat de la Commission d'application est tenu à un devoir général de discrétion et s'engage à traiter les données auxquelles il a accès dans le cadre de sa mission de manière adéquate afin de protéger la confidentialité des données à caractère personnel ou de nature confidentielle et en particulier d'empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non autorisées à les recevoir.

Les membres de la Commission d'application sont tenus à un devoir général de discrétion et s'engagent à traiter les données auxquelles ils ont accès dans le cadre de leur mission de manière adéquate afin de protéger la confidentialité des données à caractère personnel ou de nature confidentielle et en particulier d'empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non autorisées à les recevoir.

* * * * *