

**Mercator Assurances SA**

Boulevard de la Woluwe 64  
1200 Bruxelles  
Tél : 02/773.03.11  
Fax : 02/772.03.45

**Votre intermédiaire**

SA CONCORDIA  
Tél : 02/420.00.33  
Fax : 02/420.16.34

## CONTRAT D'ASSURANCE RESIDENTIO - TOUS RISQUES Conditions particulières - Contrat n° 00177158 Avenant 011

<b>Objet de l'avenant</b>	Changement de l'adresse du syndic.		
<b>Preneur d'assurance</b>	Association des copropriétaires LEO II c/o Lusimmo Syndic Rue de France 103 B 1070 BRUXELLES		
<b>Assuré</b>	idem		
<b>Courtier</b>	SA CONCORDIA Romeinsesteenweg 564B B 1853 STROMBEEK-BEVER Tél. 02/420.00.33 Fax. 02/420.16.34	01573	Réf. L.MEUNIER
<b>Contrat</b>	Prise d'effet Echéance annuelle Expiration	6 janvier 2012 21 décembre 21 décembre 2012	
	Conditions Générales Elles sont consultables/téléchargeables sur Périodicité	INC23 - 10/2007 www.mercator.be	
		Prime annuelle	

Le présent contrat d'assurance est conclu pour une durée d'un an.

Sauf si l'une des parties s'y oppose au moins trois mois avant l'échéance annuelle mentionnée ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an. La renonciation à la reconduction se fait par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

**RECAPITULATIF DES GARANTIES**

Division	Garanties	Statut
01	Dommages matériels - Tous risques	couvert
02	Vol	bon couvert
03	Assistance	non couvert
04	Protection Juridique	non couvert
05	Responsabilité Civile Divers	non couvert

## DETAILS DES GARANTIES ET PRIMES PAR RISQUE

### RISQUE N° 01

**Bâtiment assuré** LEO II  
**Situation du risque** Boulevard Léopold III 17-19-21  
 1030 BRUXELLES  
**Qualité du preneur d'assurance** Copropriétaires.  
**Usage** Building Habitant  
**Construction** Matériaux incombustibles

### Déclaration concernant la garantie des catastrophes naturelles

- Les déclarations reprises ci-après concernent une statistique complète des sinistres des dix dernières années.
- Il n'y a pas eu de catastrophes naturelles dans les environs immédiats des biens assurés durant la période mentionnée ci-dessus.
- Au cours de la période mentionnée ci-dessus, et indépendamment de l'existence ou non d'une assurance, les biens assurés n'ont subi aucun dommage suite à une catastrophe naturelle.

Division	Garanties	Indice	Montants	Primes nettes
01	<b>Dommages matériels - Tous risques</b> 1. Bâtiment Assurance au premier risque 2. Pertes indirectes 10%	705,00 705,00	14.304.835,13 EUR EUR	11.086,25 EUR

### Clauses applicable au risque N° 01

- Catastrophes naturelles - Franchise pour dommages dus à l'eau  
 Pour les sinistres tombant sous la garantie des "catastrophes naturelles dues à l'eau", la franchise générale de 123,95 EUR (à l'indice 119,64 des prix à la consommation de décembre 1983 - base 100 de 1981) est d'application.
- Catastrophes naturelles - Franchise pour dommages dus aux mouvements de la terre  
 Pour les sinistres tombant sous la garantie des "catastrophes naturelles dues aux mouvements de la terre", la franchise prévue aux conditions générales est remplacée par une franchise égale à 610,00 EUR à l'indice 119,64 des prix à la consommation de décembre 1983 (base 100 de 1981).
- Abrogation de la règle proportionnelle  
 La règle proportionnelle est abrogée en ce qui concerne le bâtiment ou la responsabilité locative ou d'occupant.

## CLAUSES D'APPLICATION EN GENERAL

► Conditions spécifiques.

Les conditions de ce contrat ont été établies tenant compte de la convention de collaboration spécifique entre Mercator Assurances SA et le courtier ayant apporté l'affaire initialement et qui est mentionné dans les présentes conditions particulières.

En cas de changement d'intermédiaire en assurances, en cours du contrat, la compagnie se réserve le droit d'adapter ce contrat et de ne plus appliquer les conditions fixées dans le cadre de cette convention spécifique.

► **CLAUSE CONCORDIA RESIDENCE**

La présente clause déroge ou complète les conditions générales Tous Risques « Résidentio » quant aux points ci-après.

**Article 5 : Garanties supplémentaires**

**5.1.**

Les garanties supplémentaires sont indemnisées à concurrence de maximum 100% supplémentairement aux montants assurés repris aux conditions particulières, mais limités toutefois à 10.000.000 EUR par événement dommageable :

- les frais d'extinction et ceux exposés pour soustraire les biens aux effets d'un péril non exclu,
- les frais de conservation, de déblai et de démolition (mentionnés au 5.1.1.),
- le chômage immobilier (mentionné au 5.1.3.),
- le recours des locataires ou occupants (mentionné au 5.1.4.).

**5.1.1.**

Sont compris dans les frais couverts, les frais pour transporter les déblais et les décharger.

Les frais de logement à l'hôtel (repas exclus) sont accordés pendant une durée maximale de 12 mois sans pouvoir excéder la date d'achèvement des travaux.

**5.1.4.**

La garantie « recours des locataires » est étendue à la perte d'exploitation, au chômage commercial et à la perte de marché à concurrence de 50.000 EUR (montant non indexé).

**5.2.**

La perte de liquides écoulés est indemnisée à concurrence de 5.000 EUR

**5.3.**

La garantie est étendue aux frais d'ouverture et de remise en état des installations hydrauliques défectueuses qui sont à l'origine d'un sinistre non exclu.

Les frais mentionnés dans cet article sont accordés à concurrence de 20.000 EUR (montant non indexé) si les biens assurés font l'objet d'un dommage apparent et à concurrence de 5.000 EUR (montant non indexé) si les biens assurés ne font pas l'objet d'un dommage apparent.

Les frais exposés, en vue de rechercher une suite, doivent l'être par une entreprise dûment équipée des techniques modernes (caméras, détecteurs infra rouges,) et expérimentée dans leur utilisation.

**5.5.**

Sont indemnisées à concurrence d'un montant maximum de 25.000 EUR par sinistre, les dépenses supplémentaires de reconstruction ou de réparation des biens assurés, consécutives à un sinistre non exclu, et subies du fait de l'obligation de se conformer à de nouvelles dispositions légales ou administratives en matière d'urbanisme ou d'environnement, sans toutefois que l'intervention de la compagnie, à ce titre et au titre de l'indemnité principale, ne puisse dépasser le montant couvert par l'immeuble assuré. En outre, ces dépenses supplémentaires ne seront prises en charge que dans la mesure où les dispositions en cause n'imposaient pas à l'assuré d'y satisfaire dans un délai imposé.

**5.6.**

Sont indemnisés à concurrence d'un montant maximum de 25.000 EUR par sinistre, les frais supplémentaires occasionnés directement ou indirectement du fait de grévistes ou autres personnes échappant au contrôle de l'assuré, tels que l'aggravation du dommage en résultant et/ou le retard apporté à la reconstruction ou à la réparation ou au remplacement des biens sinistrés, l'assuré prenant néanmoins toutes les mesures en son pouvoir pour limiter ou éviter de tels dommages.

**Article 6 : Assurances complémentaires**

**6.1.**

Les pertes indirectes sont garanties à concurrence de 10% de l'indemnité et de maximum de 12.500 EUR, hors postes de responsabilité civile, d'assurances complémentaires, ainsi que les taxes et droits qu'ils soient.

**6.2.**

La garantie recours des tiers est étendue aux dommages immatériels consécutifs non exclus par la présente police, pour autant que le sinistre ait pris son origine dans le bâtiment assuré (partie commune ou privative) et que le dommage affecte un des copropriétaires. Le montant maximum garanti est de 50.000 EUR (montant non indexé).

**6.4.**

Sont couverts les dommages matériels consécutifs à l'écoulement de mazout suite au bris ou à la fissuration d'une citerne, d'une chaudière ou d'une conduite nécessaire au fonctionnement du chauffage, s'ils sont la conséquence d'un sinistre couvert. Restent exclus, les dommages dus au non-respect des dispositions légales ou réglementaires, entre autres celle relative aux citernes à mazout.

La compagnie assure à concurrence de 10.000 EUR, sans application de la règle proportionnelle, les frais de dépollution des sols à la suite d'un sinistre couvert tel que décrit ci-avant. Cette indemnisation se fait après l'intervention éventuelle d'un « fonds d'assainissement mazout » ou de tout organisme similaire.

**Article 7 : Exclusions****7.12.**

Sont exclus les pertes et les dommages du fait d'un acte intentionnel dont l'assuré serait l'auteur ou le complice. Toutefois, cette exclusion ne vise pas les autres copropriétaires ni l'association des copropriétaires, qui sont étrangers à cet acte.

**7.23.**

Sont exclus les dommages autres que par incendie et fumée, explosion ou implosion, chute directe de la foudre, attentat ou conflit du travail :

a) lorsque le bâtiment est en cours :

- de construction, de démolition
- de transformation ou de réparation si les travaux portent sur le gros oeuvre (y compris les terrassements et les travaux de toiture).

Toutefois, s'il n'y a aucun lien causal entre les travaux exécutés et les dommages subis, la compagnie indemnisera suivant les dispositions de la garantie concernée.

b) d'ordre mécanique aux équipements du bâtiment assuré dans la mesure où ceux-ci sont garantis par un contrat d'entretien que l'assuré s'engage à souscrire.

Toutefois, la garantie reste acquise si les pertes et dommages résultent, même indirectement, d'un péril non exclu par les conditions générales.

**Article 10 : Calcul de l'indemnité****10.3.2.**

La règle proportionnelle pour insuffisance d'assurance n'est pas d'application si l'insuffisance du montant assuré ne dépasse pas 20% du montant qui aurait dû être assuré.

**Article 13 : Obligations de l'assuré**

En cas de sinistre, l'assuré doit :

a) déclarer, de préférence au courtier CONCORDIA SA, à partir du jour où il en a eu connaissance et au plus tard dans les 15 jours, le sinistre, ses causes, circonstances et sa date de survenance ainsi que les coassurances éventuelles et le nom des coassureurs.

Toutefois, s'il s'agit d'un vol, d'une tentative de vol, d'une dégradation immobilière, d'un acte de malveillance ou de vandalisme, cette déclaration doit être faite dans les 8 jours de leur constatation et plainte doit être déposée immédiatement auprès des autorités de police.

b) adresser de préférence au courtier CONCORDIA SA, dans un délai raisonnable, un état estimatif détaillé des dommages et leur permettre d'en vérifier le montant.

**Article 15 : Résiliation du contrat après sinistre**

La compagnie ne peut résilier le contrat ni appliquer une révision tarifaire en cas de sinistre. Cette disposition n'est pas d'application lorsque la charge des sinistres d'une année d'assurance dépasse un montant équivalent à trois fois la prime annuelle.

**Article 24 : Abandon de recours**

La compagnie renonce également, sauf en cas de malveillance, à tout recours contre :

- les organismes de surveillance étrangers à l'établissement assuré

- les stations centrales de surveillance agréées
- le gérant et ses préposés, le conseil de gérance et ses membres ainsi que toute personne physique ou morale envers qui l'assuré a dû abandonner son recours.

La compagnie renonce à tout recours contre l'assuré, pour les dommages causés aux biens assurés pour compte ou au profit de tiers.

---

## **Chapitre VI : Le lexique**

### **Bâtiment**

La définition de bâtiment est étendue aux routes privées, jardins, parcs, aires de jeux, signalisations, trottoirs.

### **Chômage immobilier**

Le chômage immobilier est garanti à partir de la date du sinistre et uniquement pendant la durée normale de reconstruction, sans toutefois pouvoir excéder 3 années.

### **Contenu**

La définition de contenu est étendue au mobilier et au matériel, qui se trouvent dans le bâtiment, appartenant ou confiés à la gérance et/ou aux préposés de celle-ci.

### **Frais d'expertise**

Sont également considérés comme experts, pouvant être désignés par l'assuré en vue de l'estimation des dommages, toute personne compétente comme les architectes, les ingénieurs conseils,

---

## **CLAUSE P189**

Les dispositions de la clause relative à la responsabilité civile exclusivement extracontractuelle des membres du conseil de copropriété (P189) sont d'application, mais en tenant compte des dérogations suivantes :

### **La R.C. exclusivement extracontractuelle des membres du conseil de copropriété.**

#### **Assurés**

Le conseil de copropriété est considéré comme tiers vis-à-vis des copropriétaires et de l'association des copropriétaires et réciproquement.

#### **Dommage et montant assuré**

Les dommages corporels et dommages matériels confondus sont portés à 1.250.000 EUR.

### **La R.C. exclusivement extracontractuelle de l'association des copropriétaires.**

#### **Assurés**

Sont assurés, l'association des copropriétaires et leurs préposés, ainsi que les copropriétaires de l'immeuble désigné aux conditions particulières, lorsqu'ils sont occupés à l'entretien du bâtiment désigné, ceci dans l'exercice de leurs fonctions.

#### **Dommages et montants assurés**

Les dommages corporels et dommages matériels confondus sont portés à 1.250.000 EUR.

Les dommages immatériels sont couverts à concurrence de 125.000 EUR.

---

*Les conditions générales - Résidentio Tous Risques - sont disponibles sur [www.mercator.be](http://www.mercator.be) > Particuliers > Résidentiel.*

*Vous pouvez aisément les consulter ou les imprimer si vous le souhaitez.*

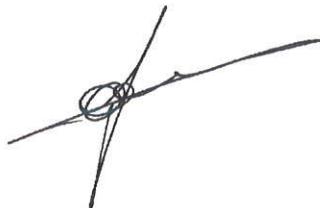
Fait à Bruxelles, le 10 janvier 2012

Le preneur d'assurance,



L. Verhaert, *Le Sénior Syndic*

Pour Mercator Assurances SA,



L. Verhaert,  
Administrateur Délégué

### **Conditions générales**

Les conditions générales applicables à ce contrat sont disponibles sur le site de la compagnie [www.mercator.be](http://www.mercator.be). L'assuré peut en obtenir une version imprimée sur simple demande, adressée soit à l'assureur, soit à son courtier.

### **Obligation de déclaration**

Si vous avez répondu correctement et de bonne foi aux questions posées lors de la souscription du contrat et dont les réponses sont concrétisées par les déclarations reprises ci-dessus, la compagnie considérera que vous avez rempli vos obligations de déclaration exacte du risque. A défaut, les prescriptions de la loi du 25 juin 1992 seront applicables.

### **Lutte contre la fraude**

Toute escroquerie ou tentative d'escroquerie envers l'entreprise d'assurances entraîne non seulement la résiliation du contrat d'assurance, mais fait également l'objet de poursuites pénales sur la base de l'article 496 du code pénal.

Nous pouvons, le cas échéant, communiquer au GIE Datassur des données à caractère personnel pertinentes dans le cadre exclusif de l'appréciation des risques et de la gestion des contrats et des sinistres y relatifs. Par la présente, vous nous donnez votre consentement à la communication des données à Datassur. Toute personne justifiant de son identité a le droit d'obtenir communication et, le cas échéant, rectification des données la concernant auprès de Datassur.

Pour exercer ce droit, la personne concernée adresse une demande datée et signée accompagnée d'une copie de sa carte d'identité à l'adresse suivante :

Datassur, 29 Square de Meeûs à 1000 Bruxelles.

### **Protection de la vie privée**

Mercator Assurances SA traite les coordonnées dans le cadre de l'appréciation du risque, de la gestion des polices et des sinistres et à des fins commerciales. Vos données peuvent également être utilisées au sein des entreprises du Baloise Group.

Conformément à la loi sur la protection de la vie privée, vous pouvez toujours consulter ces données et les faire corriger auprès de l'Ombudsman de Mercator Assurances SA ([ombudsman@mercator.be](mailto:ombudsman@mercator.be)).

Si vous ne souhaitez pas recevoir d'information commerciale, vous devez le signaler.

Vous nous donnez explicitement votre consentement pour traiter vos données relatives à la santé ainsi que vos données judiciaires dans le cadre de la gestion des polices et des sinistres. Nous pouvons également utiliser toutes les coordonnées acquises dans le cadre de la lutte contre la fraude.

Vous consentez à ce que les coordonnées puissent être transmises, exclusivement dans le cadre de notre gestion de polices et de sinistres, à notre réassureur ou à des tiers auxquels nous sommes liés par contrat ainsi qu'à Datassur, mais uniquement si elles sont importantes pour l'appréciation du risque ainsi que pour la gestion des polices et/ou des sinistres. Vous pouvez consulter ces données et les faire corriger auprès de Datassur, service Fichiers, square de Meeûs 29, 1000 Bruxelles.