



Verzekeringsprogramma BIV voor vastgoedmakelaars



HET VERZEKERINGSPROGRAMMA BIV VOOR VASTGOEDMAKELAARS

Polisnummer : 730.390.160

Tussen : **BIV**
Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars
Luxemburgstraat 16 B
B-1000 BRUSSEL
Tel. : +32 2 505 38 50
info@biv.be

Hierna genoemd : de onderschrijver van de polis

En : **NV AXA BELGIUM**
Troonplein 1
1000 Brussel

Hierna genoemd : de verzekeraar

Door bemiddeling van : **NV CONCORDIA**
Sassevaartstraat 46 / 301
B-9000 GENI
Tel. : +32 9 264 11 11
vastgoed@concordia.be

NV Van Dessel Insurance Brokers
Misstraat 112
B-2590 BERLAAR
Tel.: +32 2 669 22 23
ipi@vandessel.be

Hierna genoemd : de verzekeringsmakelaars

Aanvang : 31.12.2023 om 24 uur

Jaarlijkse vervaldag : 31.12 om 24 uur

Duur : 3 jaar
met verlenging van telkens 3 jaar

INHOUDSTAFEL

VOORWOORD	4
ALGEMENE BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	5
TITEL I BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID UITBATING EN BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID.....	6
ARTIKEL 1 – VERZEKERDEN	8
ARTIKEL 2 – VERZEKERDE ACTIVITEITEN	8
ARTIKEL 3 – WAARBORGEN	9
ARTIKEL 4 – BEGRIP DERDEN	12
ARTIKEL 5 – VERZEKERDE BEDRAGEN/TOEGEPASTE VRIJSTELLINGEN	13
ARTIKEL 6 – TERRITORIALE UITGESTREKTHEID	15
ARTIKEL 7 – DUUR VAN DE WAARBORG	15
ARTIKEL 8 – UITSLUITINGEN	16
ARTIKEL 9 – SCHADEGEVALLEN.....	18
ARTIKEL 10 – VERHAAL EN AFSTAND VAN VERHAAL	19
TITEL II BORGSTELLING.....	20
ARTIKEL 11 – VOORWERP VAN DE WAARBORG	21
ARTIKEL 12 – VOORWAARDEN VOOR DE TOEKENNING VAN DE BORGSTELLING.....	21
ARTIKEL 13 – BEDRAG VAN DE BORGSTELLING	22
ARTIKEL 14 – ANTERIORITEIT	22
TITEL III RECHTSBIJSTAND	23
ARTIKEL 15 – WAARBORGEN	24
ARTIKEL 16 – DUUR VAN DE WAARBORG	24
ARTIKEL 17 – OMVANG VAN DE DEKKING	25
ARTIKEL 18 – UITSLUITING	25
ARTIKEL 19 – SCHADEREGLING TUSSEN DE VERZEKERDE EN DE VERZEKERAAR BIJ SCHADEGEVALLEN	26
TITEL IV GEMEENSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN BIJ DE TITELS I, II & III	27
ARTIKEL 20 – BEDRAG VAN DE PREMIE	27
ARTIKEL 21 – DE GEMENGDE COMMISSIE	27
TITEL V GEMEENSCHAPPELIJKE ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN	28
ARTIKEL 22 – VERPLICHTING VAN DE ONDERSCHRIJVER.....	28
ARTIKEL 23 – WIJZIGING VAN HET RISICO.....	28
ARTIKEL 24 – AANVANG – VERVALDAG - DUUR VAN HET PROGRAMMA.....	28
ARTIKEL 25 – NIET-BETALING	29
ARTIKEL 26 – TERUGBETALING VAN PREMIES DOOR DE VERZEKERAAR	29
ARTIKEL 27 – SAMENLOOP VAN VERZEKERINGEN	29
ARTIKEL 28 – ARBITRAGE	29
ARTIKEL 29 – BEHEER – BETEKENINGEN	30

VOORWOORD

Het programma wordt afgesloten door het BIV en verleent dekking aan alle vastgoedmakelaars (natuurlijke personen en rechtspersonen) die ingeschreven zijn op het tableau van het BIV, of op de lijst van de stagiairs van het BIV.

Er wordt niemand uitgesloten.

De polis is identiek opgesteld in het Nederlands en in het Frans zowel initieel als voor wat betreft de bijvoegsels die later aan de polis zullen opgemaakt worden. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Franstalige en de Nederlandstalige versie van de polis geniet de verzekerde van de meest voordelige interpretatie.

Om administratieve redenen heeft de Nederlandstalige versie van de polis het nummer 730.390.160 en de Franstalige versie het nummer 730.390.159.

Het beheer, ook het schadebeheer ervan wordt gesplitst tussen de 2 verzekeringsmakelaars :

- voor de vastgoedmakelaars die kozen voor de Franstalige taalrol is Van Dessel als verzekeringsmakelaar aangeduid;
- voor de vastgoedmakelaars die kozen voor de Nederlandstalige taalrol is Concordia aangeduid als verzekeringsmakelaar.

De makelaars met kantoor in Duitstalig België hebben Van Dessel of Concordia als verzekeringsmakelaar al naar gelang ze voor respectievelijk de Franstalige of Nederlandstalige taalrol kozen.

Het programma verleent dekking conform de voorwaarden zoals bepaald door het Reglement van plichtenleer van het BIV inzake verzekering Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Uitbating en Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling.

De verzekeraar verklaart dat de voorwaarden van deze overeenkomst ten minste voldoen aan de voorwaarden inzake verzekering en zekerheid (borgstelling) die bij Koninklijk Besluit zijn vastgesteld.

De bijzondere voorwaarden vormen een aanvulling op de bepalingen van de algemene voorwaarden van de verzekeraar met de referenties:

- Nr. 4353058 - 03/2023 – BA BEROEP VAN VASTGOEDMAKELAARS
- Nr. 4185468 - 12/2021 – BA UITBATING
- Nr. 4185453 - 03/2021 – WOORDENLIJST
- Nr. 4185456 - 03/2021 – ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De algemene voorwaarden zijn enkel van toepassing voor zover ze voordeliger zijn voor de verzekerde, alsook voor aangelegenheden die niet behandeld worden in de bijzondere voorwaarden, zonder op enige wijze de draagwijdte van deze bijzondere voorwaarden te beperken.

SANCTIES UITSLUITING

De verzekeraar zal geen dekking dienen te verlenen en zal niet gehouden zijn enige schade-eis te betalen of hiervoor enig voordeel te verlenen, in zover dat door het verlenen van zulke dekking of de betaling van zulke schade-eis of het verlenen van zulk voordeel de Maatschappij zou bloot gesteld worden aan enige sanctie, verbod of restrictie onder resoluties van de Verenigde Naties of onder toepassing van handels- of economische sancties, wetten of regelgevingen van de Europese Unie, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten van Amerika.

ALGEMENE BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

De onderschrijver van de polis

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) optredend voor rekening van wie het behoort.

Vastgoedmakelaar

De door het BIV erkende vastgoedmakelaar (natuurlijke personen of rechtspersonen) zoals omschreven in Artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Verzekerde

De vastgoedmakelaar (natuurlijke persoon of rechtspersoon) die ingeschreven is op het tableau van het BIV of op de lijst van de stagiairs van het BIV en die verzekerd is door huidige polis.

TITEL I

BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID UITBATING EN BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID

BEPALINGEN

Letselschade

Iedere aantasting van de lichamelijke gaafheid van een persoon en de geldelijke of morele gevolgen ervan.

Zaakschade

Beschadiging, vernieling of geheel of gedeeltelijk verlies van zaken of dieren.

Onstoffelijke schade

Ieder geldelijk nadeel dat voortvloeit uit de beroving van voordelen verbonden met de uitoefening van een recht, het genot van een goed inzonderheid: verlies van afzet, cliënteel, handelsfaam, winst, gebruiksderiving van roerend of onroerend goed, stilstand van productie en andere gelijkaardige nadelen.

Zuiver onstoffelijke schade

Hieronder wordt verstaan ieder geldelijk nadeel dat niet het gevolg is van letsel- of zaakschade.

Onstoffelijke gevolgschade

Hieronder wordt verstaan ieder geldelijk nadeel dat het gevolg is van door dit contract gedekte letsel- of zaakschade.

Milieuaantasting

- Aanwezigheid, voortbrenging, storting, verspreiding, uitwerping, lozing of opslag van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen die de atmosfeer, de lucht, de bodem of het water aantasten, de aanwezigheid of verspreiding van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten;
- bijvoorbeeld Stank, lawaai, trillingen, temperatuurschommelingen, golven, bestralingen of stralingen etc; daarin begrepen de desbetreffende sanerings- en opruimingskosten.

Verzekeringsperiode

De periode tussen de aanvang van de polis en de eindvervaldag ervan.

Voor de vastgoedmakelaar is dit de periode gedurende dewelke hij de hoedanigheid van aangeslotene heeft.

Nadekkingsperiode

De periode vanaf de datum waarop de opzegging van de polis ingaat of vanaf het verlies van de hoedanigheid als verzekerde.

Ongeval

Een plotselinge gebeurtenis die voor de verzekerde vastgoedmakelaar, zijn organen of leidinggevende aangestelden onopzettelijk en onvoorzienbaar is.

Reddingskosten

Die welke voortvloeien uit:

- de door de verzekeraar gevraagde maatregelen om de gevolgen van de schade te voorkomen of te verzachten;
- de maatregelen die redelijkerwijs door de verzekerde uit eigen beweging worden genomen om de schade te voorkomen of om de gevolgen ervan te voorkomen of te verzachten, op voorwaarde dat die maatregelen dringend waren, dat wil zeggen dat de verzekerde ze onverwijld moet nemen en niet de mogelijkheid heeft eerst de verzekeraar te verwittigen en haar akkoord te vragen, zonder haar belangen te schaden.

Als het gaat om maatregelen om een schadegeval te voorkomen, moet er bovendien dreigend gevaar zijn, dat wil zeggen dat als de maatregelen niet worden genomen, er onmiddellijk en zeker een schadegeval zal gebeuren.

Schadegeval

Vormt een schadegeval: iedere eis tot schadevergoeding die schriftelijk tegen één of meer verzekerden of de verzekeraar wordt ingediend in het kader van de dekking.

Vormt één en hetzelfde schadegeval waarvan de datum deze van de eerste eis tot schadevergoeding zal zijn :

- eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit hetzelfde aansprakelijkheid verwekkende feit;
- eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit gemeenschappelijke, samenhangende, opeenvolgende en/of herhaaldelijke aansprakelijkheid verwekkende feiten, ongeacht het aantal benadeelden.

De datum van het schadegeval is de datum waarop de verzekerde of, bij ontstentenis, de verzekeraar een schriftelijke eis tot schadevergoeding of een dagvaarding ontvangt of de datum van de eerste mededeling door de verzekerde aan de verzekeraar van feiten die aanleiding kunnen geven tot eisen tot schadevergoeding door derden.

De oudste datum is beslissend.

Terrorisme

Een clandestien georganiseerde actie of dreiging van actie met ideologische, politieke, etnische of religieuze bedoelingen, individueel of door een groep uitgevoerd, waarbij geweld wordt gepleegd op personen of de economische waarde van een materieel of immaterieel goed geheel of gedeeltelijk wordt vernield, ofwel om indruk te maken op het publiek, een klimaat van onveiligheid te scheppen of de autoriteiten onder druk te zetten, ofwel om het verkeer of de normale werking van een dienst of een onderneming te belemmeren.

ARTIKEL 1 – VERZEKERDEN

De verzekerden zijn :

- 1.1. Natuurlijke personen die de activiteiten uitoefenen van vastgoedmakelaar en die ingeschreven zijn op het tableau van het BIV op de lijst van de stagiairs van het BIV.

De personen die een voorafgaande verklaring hebben neergelegd bij het BIV om tijdelijk en occasioneel vastgoedmakelaarsactiviteiten uit te oefenen zijn niet gedekt door huidige polis;

- 1.2. De rechtspersoon of rechtspersonen die geen lid zijn van het BIV en binnen het kader dewelke deze natuurlijke personen (punt 1.1) de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen of de daadwerkelijke leiding waarnemen van de dienst(en) waarbinnen de activiteiten van vastgoedmakelaar worden uitgeoefend;
- 1.3. De rechtspersonen die de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen en die ingeschreven zijn bij het BIV;
- 1.4. De vennoten, bestuurders, zaakvoerders en bedrijfsleiders in de uitoefening van hun functie in dienst van de verzekerde rechtspersoon (punt 1.2. & 1.3.);
- 1.5. Het personeel, de stagiairs en andere permanente of occasionele medewerkers van een natuurlijke persoon of rechtspersoon wanneer zij voor rekening van de vastgoedmakelaar handelen, die ertoe gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar, hierna de "aangestelden" genoemd, en andere personen waarvoor de verzekerden opgesomd in punt 1.1., 1.2. en 1.3. aansprakelijk kunnen worden gesteld in de uitoefening van de verzekerde activiteiten.

ARTIKEL 2 – VERZEKERDE ACTIVITEITEN

- 2.1. Zijn verzekerd de beroepsactiviteiten van de vastgoedmakelaar zoals omschreven door artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 (4° tot 7°) houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, m.a.w. de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die zich gewoonlijk als zelfstandige, in hoofd- of bijberoep en voor rekening van derden bezighoudt met :

1. Activiteiten van bemiddelaar met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen.
2. Activiteiten als syndicus die handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
3. Activiteiten als rentmeester inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus.

Bijkomend zijn ook verzekerd de activiteiten van :

4. Relocator, d.w.z. alle handelingen van bemiddeling met betrekking tot vastgoed (aankoop, verhuring of overdracht van vastgoed) ter begeleiding en raadgeving aan vennootschappen of personen die zich in België vestigen of van firma veranderen.
 5. Bemiddelaar bij de verkoop van vennootschappen waarvan de activa hoofdzakelijk bestaan uit onroerende goederen voor zover het gaat over vennootschappen met familiale aandeelhouders of vennootschappen waarvan de aandeelhouder zelf een vennootschap (holding) is met familiale aandeelhouders. Zij geldt niet voor de activiteit van GVV (gereguleerde vastgoedvennootschappen), voor Vastgoedbevaks en/of voor elke andere vorm van beursnotering van een vastgoedbedrijf. Dergelijke activiteiten dienen geval per geval aan de verzekeraar voorgelegd en kunnen desgevallend verzekerd worden via een afzonderlijke polis.
- 2.2. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verzekeraar de waarborg verleent in al die gevallen waar de activiteit van de vastgoedmakelaar als dusdanig beoordeeld wordt door de leden die deel uitmaken van Het Bureau van het BIV en voortkomen uit de normale beroepsactiviteit van de vastgoedmakelaar.

ARTIKEL 3 – WAARBORGEN

3.1. Burgerlijke Aansprakelijkheid Uitbating / Beroepsaansprakelijkheid

A. BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID UITBATING

De verzekeraar verzekert de geldelijke gevolgen van de extracontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de verzekerden voor de letsel-, zaak- of onstoffelijke schade veroorzaakt aan derden, toegebracht tijdens de exploitatie van de verzekerde activiteiten.

Bij uitbreiding wordt de contractuele aansprakelijkheid gedekt als zij voortvloeit uit een feit dat op zich zelf aanleiding kan geven tot extracontractuele aansprakelijkheid; de dekking is evenwel beperkt tot het bedrag van de vergoedingen die verschuldigd zouden zijn als aan de aansprakelijkheidsvordering een extracontractuele grondslag was gegeven.

Deze dekking omvat ten exemplatieve titel :

1. De schade berokkend door reclame- en uithangborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden.
2. De schade berokkend door liften en/of hijstoestellen waarvoor de vastgoedmakelaar verantwoordelijk is.
3. De bijkomstige activiteiten en werkzaamheden van de verzekerde die in verband staan met zijn uitbating zoals de onderhouds-, schoonmaak- en herstellingswerken met inbegrip van die aan de gebouwen, hun omgeving, voetpaden en binnenplaatsen, het installeren en demonteren van het materieel.

4. De aansprakelijkheid voor accidentele milieuaantasting, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitoefening van zijn opdracht of mandaat.
Accidentele milieuaantasting houdt in dat de schade het gevolg is van een ongeval.
5. De vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap gegrond op artikel 3.101 van het Burgerlijk Wetboek. Indien het schade betreft die valt onder punt 4 zijn de voorwaarden waarvan dit artikel de verlening van de dekking afhankelijk stelt, eveneens van toepassing.
6. De schade veroorzaakt aan derden door gewone onderhouds-, herstellings- of reinigingswerken van materieel, installaties en gebouwen van uw onderneming
7. De schade veroorzaakt ter gelegenheid van commerciële, publicitaire, sociale, culturele en sportieve evenementen georganiseerd door uw onderneming of waaraan uw onderneming deelneemt, onder andere congressen, tentoonstellingen, handelsbeurzen, seminaries, cultuurreizen, beurzen, markten
8. De schade veroorzaakt door de sociale diensten en medische diensten, met inbegrip van de schade die voortvloeit uit de persoonlijke aansprakelijkheid van het medisch personeel dat voor rekening van de verzekerden optreedt.

B. BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID

1. De verzekeraar verzekert de geldelijke gevolgen van zowel de contractuele als extracontractuele burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid van de verzekerden voor de letsel-, zaak- of onstoffelijke schade veroorzaakt aan derden, toegebracht in de uitoefening van de verzekerde activiteiten met name:
 - nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissing in feite of in rechte, niet-naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van mededeling van informatie, documenten of fondsen en in het algemeen voortvloeiende uit om het even welke fout;
 - verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, wat er ook de oorzaak van is, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd, of van sleutels of diverse openings- en sluitingsmechanismen toebehorend aan derden en waarvan de verzekerden houders zijn, zelfs indien dit verlies, diefstal, beschadiging en/of verdwijning veroorzaakt werd door water, vuur, brand, ontploffing of rook.
2. De geldelijke gevolgen van de burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid van de verzekerden voor zaakschade voortvloeiend uit brand, ontploffing of waterschade veroorzaakt aan de gebouwen en hun inhoud die hem zijn toevertrouwd of waartoe de verzekerde toegang heeft voor de uitoefening van hun activiteiten, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een fout of een gebrekkige uitvoering van deze activiteit.
3. De geldelijke gevolgen van de burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid van de verzekerden voor schade voortvloeiend uit brand, ontploffing, waterschade, gebrek aan onderhoud, voorzorg of vetustiteit, veroorzaakt aan derden, door de gebouwen of hun inboedel waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van activiteiten, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan een fout of aan een gebrekkige uitvoering deze activiteiten.

4. De geldelijke gevolgen van de burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid die kan rusten op van de verzekerden bedoeld in artikel 1, punt 1.1. tot 1.4. , in geval van diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting door aangestelden ten nadele van derden.

Een aantal specifieke gevallen, ten exemplatieve titel, van beroepsaansprakelijkheid :

1. de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou nagelaten hebben na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;
2. de afwezigheid of de ontoereikendheid van een verzekering voor de risico's brand, waterschade, glasbreuk, ontploffing, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift, burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de verzekerde;
3. de uitvoering van niet-dringende werken zonder het akkoord van de Algemene Vergadering of de overschrijding van het bestek;
4. de gevolgen van het onrechtmatig ontslag van onderhoudspersoneel;
5. het niet of het niet tijdig opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars;
6. het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid;
7. het aanvaarden van de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken zonder voorbehoud te maken.

3.2. Specifiek geval

A. DE WAARBORG DIEFSTAL OF VERDUISTERING DOOR HET PERSONEEL EN DIEFSTAL DOOR DERDEN

De verzekeringsovereenkomst dekt de verzekerden bedoeld in artikel 1, punt 1.1., 1.2. en 1.3.:

1. in geval van diefstal door de aangestelden van de verzekerden bedoeld in artikel 1, punt 1.1., 1.2. en 1.3., of door derden;
2. in geval van verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting door de aangestelden van de verzekerden bedoeld in artikel 1, punt 1.1., 1.2. en 1.3.;
3. in geval van diefstal gepleegd zonder inbraaksporen in de lokalen van verzekerde bedoeld in artikel 1, punt 1.1., 1.2. en 1.3.;
4. ingeval van inbraak met of zonder geweld op personen bedoeld in artikel 1, punt 1.1. en 1.5., indien gepleegd door een derde en ten nadele van de verzekerden bedoeld in artikel 1, punt 1.1., 1.2. en 1.3. of van zijn cliënteel;

Voor de terugbetaling van de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, de roerende stukken of waarden, waarvan de verzekerden met

alle bewijsmiddelen aantonen dat ze er, in het kader hun activiteit van vastgoedmakelaar, houder van zijn of dat ze hun beroepshalve toebehoren.

Onder in geld omgezette of omzetbare waarden wordt verstaan speciën, bankbiljetten, vreemde valuta's, cheques (met uitsluiting van formulieren die niet ondertekend zijn door een gevolmachtigde persoon), verhandelbare vorderingen, orderbriefjes en wisselbrieven en in het algemeen, alle giraal geld met inbegrip van de elektronische betaalmiddelen, die in het bezit zijn van de vastgoedmakelaar in het kader van zijn beroepsactiviteit.

Deze dekking is onderworpen aan de volgende regels :

- deze verzekering wordt afgesloten op eerste risico, zonder toepassing van de evenredigheidsregel;
- een reeks strafbare handelingen gepleegd door één en dezelfde persoon in dienst van de vastgoedmakelaar vormt één en hetzelfde schadegeval.

De diefstal van geld en waardepapieren is na het sluiten van de beroepslokalen en na het vertrek van het personeel enkel gedekt indien deze voorwerpen in een brandkoffer zijn weggesloten, die verankerd is in een met sleutel afgesloten lokaal;

Uitgesloten :

- diefstal, verduistering, malversatie, oplichting gepleegd :
 - ten nadele van de vastgoedmakelaar door zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders;
 - ten nadele van de vastgoedmakelaar door zijn echtgenoot of de persoon die gewoonlijk met hem samenwoont, hun bloed- en aanverwanten in de rechte linie;
 - door een aangestelde van de vastgoedmakelaar van wie laatstgenoemde weet dat hij voor gelijkaardige handelingen veroordeeld is geworden (en waarvan de veroordeling nog niet werd geschrapt uit het strafregister);
- diefstal, verduistering, malversatie, oplichting waarvoor geen klacht werd ingediend,
- diefstal gepleegd tijdens het geldvervoer buiten de bedrijfslokalen.

ARTIKEL 4 – BEGRIP DERDEN

4.1. Worden als “derden” beschouwd in de zin van de waarborg bedoeld onder artikel 3.1.A. (BA uitbating) alle andere personen dan de verzekerden.

Er wordt bepaald dat de aangestelden van de verzekerden als derden worden aanzien wanneer zij voor de geleden schade niet genieten van de uitkeringen volgens de wet op de arbeidsongevallen.

4.2. Worden als “derden” beschouwd in de zin van de waarborg bedoeld onder artikel 3.1.B. (Beroepsaansprakelijkheid) alle andere dan :

- De vastgoedmakelaar (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de schade veroorzaakt heeft.
- De vastgoedmakelaars die deel uitmaken van dezelfde vennootschap, associatie als de vastgoedmakelaar die de schade veroorzaakt heeft en ervoor verantwoordelijk is.
- De vennootschap waarvan de vastgoedmakelaar, zaakvoerder of gedelegeerd bestuurder is indien hij persoonlijk aansprakelijk is.
- De aangestelden, medewerkers of stagiairs van de vastgoedmakelaar wanneer hun fout aan de basis ligt of mee aan de basis ligt van de schade.
- De echtgeno(o)t(e) of de gewoonlijk met de aansprakelijke vastgoedmakelaar samenwonende persoon en op voorwaarde dat zij bij hem inwonen en door hem onderhouden worden, zijn bloed- en aanverwanten in rechte linie.

ARTIKEL 5 – VERZEKERDE BEDRAGEN/TOEGEPASTE VRIJSTELLINGEN

5.1. Verzekerde bedragen

A. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating (per schadegeval) :

- € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade
- € 250 000 voor de stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade
- € 250 000 voor de zuiver onstoffelijke schade
 Waarin begrepen tot beloop van dezelfde limieten de schade door brand, vuur, rook, ontploffing, milieu en burenhinder

B. Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid (per schadegeval en per verzekeringsjaar) :

- € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade
- € 250 000 voor de stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade
- € 250 000 voor de zuiver onstoffelijke schade

C. Voor de waarborg diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting door personen bedoeld in artikel 3, punt 3.2.:

€ 30 000 per schadegeval

De hiervoor vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen met als basisindex deze van de maand die de bekendmaking van de Koninklijk besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar in het Belgisch Staatsblad voorafgaat (basis 2013 = 100).

D. Reddingskosten, intresten, kosten en honoraria

De reddingskosten, de intresten betreffende de in hoofdsom verschuldigde vergoeding en de kosten betreffende de burgerlijke rechtsvorderingen alsook het honorarium en de kosten van advocaten en experts zijn integraal ten laste van de verzekeraar, voor zover het totaal ervan en dat van de vergoeding in hoofdsom per schadegeval de totale verzekerde som niet overschrijden.

Boven de totale verzekerde som zijn de reddingskosten enerzijds en de intresten, kosten en honoraria anderzijds begrensd tot :

- € 961 853,90 wanneer de totale verzekerde som ten hoogste € 4 809 269,48 bedraagt
- € 961 853,90 + 20 % van het deel van de totale verzekerde som tussen € 4 809 269,48 en € **24 046 347,36**
- € 4 809 269,48 + 10 % van het deel van de totale verzekerde som boven € **24 046 347,36** met een maximum van €19 237 077,89.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen, met als basisindexcijfer dat van januari 2023, zijnde 220,72 (basis 1988 = 100).

De kosten en intresten hiervoor bedoeld zijn ten laste van de verzekeraar voor zover zij uitsluitend betrekking hebben op prestaties die door dit contract worden verzekerd. De verzekeraar is bijgevolg niet gehouden tot kosten en intresten die betrekking hebben op niet verzekerde prestaties.

Ze zijn door de verzekeraar slechts verschuldigd naar verhouding van haar verbintenis. De verhouding van de respectieve verbintenissen van de verzekeraar en de verzekerde in verband met een schadegeval dat aanleiding kan geven tot toepassing van dit contract, wordt bepaald door het percentage van ieders aandeel in het geraamde totale bedrag dat op het spel staat.

Wat de reddingskosten betreft, verbindt de verzekerde zich ertoe de verzekeraar zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen van de door hem genomen maatregelen. Voor zover als nodig wordt aangestipt dat wel ten laste van de verzekerde blijven, de kosten die voortvloeien uit maatregelen om een schadegeval te voorkomen zonder dat er nakend gevaar is of wanneer het nakend gevaar is afgewend.

Als de vereiste spoed en het nakende gevaar te wijten zijn aan het feit dat de verzekerde nagelaten heeft om op tijd de normale voorkomingsmaatregelen te nemen, zullen de aldus gemaakte kosten niet worden beschouwd als reddingskosten ten laste van de verzekeraar.

5.2. Vrijstellingen (per schadegeval)

Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating

Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid

Voor de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden

Voor welk type schadegeval ook, de vrijstelling wordt vastgesteld 10 % van het schadebedrag met een minimum van € 250 en een maximum van € 2 500.

De bedragen zijn gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, met als basisindex deze van de maand die de bekendmaking van de Koninklijk besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar in het Belgisch Staatsblad voorafgaat (basis 2013 = 100).

Opmerking

1. De verzekeraar zal aan de benadeelde derde het gehele bedrag van de schadevergoeding die hem toekomt betalen en de vrijstelling verhalen op de vastgoedmakelaar.
2. De vrijstelling wordt berekend op basis van de totale schadevergoeding en de intresten op deze schadevergoeding.

ARTIKEL 6 – TERRITORIALE UITGESTREKTHEID

De waarborg is van toepassing op de feiten overkomen in de hele wereld, voor de verzekerde activiteiten uitgeoefend :

- vanuit een Belgische exploitatiezetel (of kantoor) betreffende onroerende goederen gelegen in een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (Europese Economische Ruimte) of in Zwitserland en/of
- vanuit de exploitatiezetel in een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (Europese Economische Ruimte) of in Zwitserland voor de bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België.

Bij een rechtsgeding wordt de dekking enkel verleend indien de verzekerde voor een rechtbank op het grondgebied van een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (Europese Economische Ruimte) of Zwitserland wordt gedaagd.

ARTIKEL 7 – DUUR VAN DE WAARBORG

- 7.1. In afwijking van de algemene voorwaarden Burgerlijke aansprakelijkheid Uitbating, geldt de dekking voor de eisen die ingediend worden tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst en tijdens de periode waarin de vastgoedmakelaar hoedanigheid van lid van het BIV, voor een schadegeval opgelopen gedurende deze periode.
- 7.2. De dekking geldt eveneens voor de eisen die ingediend worden binnen een periode van 36 maanden vanaf de einddatum van de overeenkomst en dit voor zover de eisen betrekking hebben op:
 - een schadegeval dat zich heeft voorgedaan tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst indien, bij het einde van deze overeenkomst, het risico niet gedekt is door een andere verzekeraar en dit ongeacht de verzekeringsvoorwaarden vastgelegd door de nieuwe verzekeraar
 - daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot een schadegeval, die voorgevallen zijn en die ons aangegeven zijn tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst.
- 7.3. De dekking geldt ook voor eisen ingediend tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst voor schade die tot maximum 5 jaar voor de inwerkingtreding van de overeenkomst overkomen is, op voorwaarde dat de vorige verzekeraar niet verplicht is dekking te verlenen en dat de verzekerde er bij de inwerkingtreding van de overeenkomst niet op de hoogte was.
- 7.4. In geval van twijfel, wordt het overkomen van de schade bepaald op het moment van het aansprakelijkheid verwekkende feit.
- 7.5. De dekking blijft verworven voor de verzekerde in geval van definitieve stopzetting van de activiteiten, en in geval van overlijden, voor zijn erfgenamen en rechthebbenden, voor feiten of daden die zich voordoen voor de stopzetting van zijn beroepsactiviteiten, voor zover de eis is ingediend binnen de wettelijke verjaringstermijn.

ARTIKEL 8 – UITSLUITINGEN

Zijn van de waarborg van onderhavige titel uitgesloten :

- a. De schade die voortvloeit uit de activiteiten die niet terug te brengen zijn tot de verzekerde beroepsactiviteiten zoals omschreven in artikel 2:
- Alle handelingen als curator van een faillissement, sekwester, uitvoerder van testamenten, bestuurder, bedrijfsleider, oprichter, vereffenaar, voorlopig bewindvoerder, gerechtsexpert alsook elk ander gerechtelijk mandaat dat niet past binnen de activiteiten zoals omschreven in artikel 2.1.(punt 1. t/m 3).
Onder gerechtsexpert wordt verstaan: een vastgoedmakelaar aangesteld door de rechtbank als expert om in een geding de partij(en) te horen, te proberen te verzoenen en desgevallend zijn bevindingen en standpunten mee te delen, in een expertiseverslag, bestemd voor de rechtbank.
 - Schade die voortvloeit uit eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op de tienjarige aansprakelijkheid (artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).
 - De schade die voortvloeit uit de aankoop of de verkoop van eigen onroerende goederen of rechten.
 - De schade die voortvloeit uit financiële transacties vreemd aan het beroep van vastgoedmakelaar.
 - Schadeloosstellingen die enkel voortvloeien uit contractuele verplichtingen die onwettelijk zijn of niet in overeenstemming zijn met de gebruiken.
 - Alle activiteiten van beheer van roerende goederen en roerende waarden.
 - Het financieel advies aangaande het patrimonium van derden:
 - iedere vorm van advies in verband met verrichtingen die betrekking hebben op financiële instrumenten en/of effecten en/of onroerende waarden, met uitzondering van waardebepalingen van onroerende goederen in kader van de activiteiten zoals bepaald in punt 2.1.1.
 - iedere vorm van beleggingsdiensten en -activiteiten die betrekking hebben op financiële instrumenten en/of effecten en/of onroerende waarden
 - de activiteiten van financieel beheer van het vermogen van een rechtspersoon, waaronder:
 - het advies en de verrichtingen inzake kapitaalstructuur
 - het advies en de verrichtingen inzake fusies en overnames
 - cash management (met name, het geheel van technieken die toelaten een beter beheer te bekomen van de financiële stromen en van de geldstromen)
 - het risicobeheer
 - het beheer van financieringen en/of beleggingen
 - de thesaurieverrichtingen
 - het beheer van het vermogen van een natuurlijk persoon.
- b. Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op bijzondere door de verzekerden toegestane verbintenissen, die hun burgerrechtelijke aansprakelijkheid verzwaren zoals zij voortvloeit uit de wetteksten en in ieder geval, de ten laste neming van de aansprakelijkheid voor daden van derden, de overeengekomen boeten, de verhaalsafstanden.

- c. De schade voortvloeiend uit :
- een opzettelijke strafrechtelijke daad met uitzondering van de burgerlijke gevolgen van een schending van het beroepsgeheim;
 - Schade opzettelijk veroorzaakt door een verzekerde. Echter, indien de verzekerde die de schade opzettelijk heeft veroorzaakt, noch de vastgoedmakelaar, noch een van zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, organen of leidinggevende aangestelden is, blijft de dekking verworven aan de andere verzekerden. De verzekeraar behoudt in dat geval ons verhaalrecht tegenover deze aansprakelijke verzekerde;
 - een zware fout, uitdrukkelijk en beperkend hierna opgesomd: staat van dronkenschap, alcoholintoxicatie of elke andere gelijkaardige staat veroorzaakt door het gebruik van producten andere dan alcoholische dranken, voor zover deze zware fouten de oorzaak zijn van de schade.

De waarborg blijft echter wel verworven aan de verzekerden die burgerrechtelijk verantwoordelijk zijn voor de personen die deze daden hebben gepleegd voor zover deze daden plaats vonden buiten hun medeweten.

In dit geval kan de verzekeraar verhaal uitoefenen tegen de dader van de bovenvermelde handelingen die persoonlijk aansprakelijk is.

- d. De schade die voortvloeit uit het niet naleven van de voorwaarden en de formaliteiten voorzien in de verzekering voor de dekking van het risico door ongeval van de kopers van een onroerend goed.
- e. Betwistingen omtrent erelonen en persoonlijke kosten.
- f. De schade gedekt door andere verplichte verzekeringen.

Blijft gedekt de aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade veroorzaakt door:

- heftrucks, zelfrijdende werktuigen en andere motorrijtuigen (op de grond) met een maximale snelheid van 30 km/ uur op voorwaarde dat deze voertuigen niet zijn ingeschreven , voor zover deze toestellen zich bevinden binnen de omheining van de onderneming of binnen de omheining van terreinen van klanten en in hun onmiddellijke omgeving.
- elk ander elektrisch voertuig dat niet onderworpen is aan de wet van 21 november 1989 betreffende de verplichte aansprakelijkheidsverzekering inzake motorrijtuigen, of een soortgelijke bepaling van buitenlands recht.

- g. Schade door milieuaantasting behalve wat gedekt is onder punt 4 van artikel 3.1.A.
- h. De schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest of het verspreiden van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten voor zover deze schades het gevolg zijn van de schadelijke eigenschappen van asbest.
- i. Gerechtelijke, transactionele, fiscale, administratieve, disciplinaire of economische boeten, schadevergoeding die als strafmaatregel of afschrikmiddel wordt toegepast (zoals "punitive damages" of "exemplary damages" in sommige buitenlandse rechtsstelsels), alsook de gerechtskosten van strafvervolging wanneer zijn persoonlijk ten laste zijn van de verzekerden
- j. De gevolgen van een schatting van aandelen van een verkochte vennootschap zonder het advies in te winnen van een accountant (lid van I.T.A.A.) of een bedrijfsrevisor (lid van het IBR)

- k. Schade ten gevolge van oorlog, staking, lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of tuigen, alle gewelddaden met collectieve drijfveer, al dan niet gepaard gaand met opstand tegen het gezag;
- l. Zijn uit de dekking gesloten de schade die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeit uit:
 - wijziging van de atoomkern;
 - radioactiviteit;
 - voortbrenging van ioniserende stralingen van alle aard;
 - uiting van de schadelijke eigenschappen van kernbrandstoffen of nucleaire substanties of radioactieve producten of afvalstoffen.

ARTIKEL 9 – SCHADEGEVALLEN

9.1. Verplichtingen van de verzekerde bij schadegeval

In de mate van het mogelijke moet de schadeaangifte de oorzaak, de omstandigheden en de waarschijnlijke gevolgen van het schadegeval vermelden, alsmede de naam, voornamen en woonplaats van de getuigen en van de benadeelden.

De verzekerde moet alle redelijke maatregelen treffen om de gevolgen van het schadegeval te voorkomen of te beperken.

De verzekerde bezorgt aan de verzekeraar alle gerechtelijke en buitengerechtelijke stukken betreffende een schadegeval binnen de acht dagen na kennisgeving, betekening of terhandstelling of indien niet mogelijk zo spoedig mogelijk.

Elke erkenning van aansprakelijkheid, elke dading, elke bepaling van de schade, elke toezegging tot vergoeding, elke betaling door de verzekerde zonder schriftelijke toestemming van de verzekeraar geeft de verzekeraar het recht om de overeengekomen vergoeding te verminderen of terug te vorderen tot beloop van het door hem geleden nadeel. Het erkennen van feiten of het verstrekken van eerste geldelijke of medische hulp door de verzekerde kan voor de verzekeraar geen grond opleveren om zijn tussenkomst te weigeren.

9.2. Leiding van het geding

Bij een burgerlijk geschil is de verzekeraar gesubrogeerd in de rechten en de verplichtingen van de verzekerden.

Van zodra de verzekeraar gehouden is dekking te verlenen en voor zover deze wordt ingeroepen, is hij verplicht zich achter de verzekerde te stellen binnen de grenzen van de dekking.

Ten aanzien van de burgerrechtelijke belangen en in zover de belangen van de verzekeraar en van de verzekerde samenvallen, heeft de verzekeraar het recht om, in de plaats van de verzekerde, de vordering van de benadeelde te bestrijden. Hij kan deze laatste vergoeden indien daartoe grond bestaat.

De tussenkomsten van de verzekeraar houden geen enkele erkenning in van aansprakelijkheid vanwege de verzekerde en zij mogen hem ook geen nadeel berokkenen.

Wanneer het geding tegen de verzekerde is ingesteld voor een strafrechtbank, kiest de verzekerde zijn verdedigingsmiddelen in alle vrijheid en op zijn eigen kosten, zelfs indien de burgerlijke

belangen niet geregeld zijn. De verzekeraar kan vrijwillig tussenkomen onder dezelfde voorwaarden als wanneer het geding voor een burgerrechtelijke rechtbank wordt gebracht. In dit geval beperkt hij zich tot het bepalen van de aansprakelijkheid van de verzekerde en de belangrijkheid van de bedragen die door de benadeelde worden geëist.

De verzekerde is gehouden tot persoonlijke verschijning wanneer de rechtspleging het vereist. Wanneer de verzekerde door nalatigheid niet verschijnt of geen gevolg geeft aan een door de rechtbank bevolen onderzoeksmaatregel, moet hij het door de verzekeraar geleden nadeel vergoeden.

De rechtsplegingsvergoedingen, die verschuldigd zijn in een procedure waarin de verzekeraar de belangen van haar verzekerde behartigde, komen toe aan de verzekeraar.

ARTIKEL 10 – VERHAAL EN AFSTAND VAN VERHAAL

De verzekeraar verzaakt uitdrukkelijk aan elk verhaal dat hij gerechtigd zou zijn uit te oefenen tegen alle personen waarvoor de verzekerden burgerlijk aansprakelijk zouden kunnen gesteld worden, zowel op contractuele als extracontractuele basis, tenzij en in de mate dat de aansprakelijkheid van deze personen daadwerkelijk gedekt is door een verzekering, of tenzij de schade voortvloeit uit een opzettelijke strafrechtelijke of een opzettelijke daad, dan wel een zware fout van deze persoon, zoals omschreven in artikel 8 c. hiervoor.

TITEL II BORGSTELLING

BEPALINGEN

Verzekerde

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 1 (1.1.- 1.2.-1.3.) van titel I.

De borgsteller

De verzekeraar die de borgstelling verleent zijnde AXA Belgium

Malafide praktijken

Elke strafbare of oneerlijke daad die de verduistering van fondsen of goederen die aan een derde toebehoren tot gevolg heeft.

Schadegeval

Vormt een schadegeval: iedere eis die schriftelijk tegen één of meer verzekerden of de verzekeraar wordt ingediend en waarbij de toepassing van de verplichtingen van de verzekeraar als borg conform de voorwaarden van deze dekking wordt gevraagd.

Derden

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.2. van titel I.

Verzekeringsjaar

De periode van ten hoogste 12 opeenvolgende maanden tussen :

- de datum waarop de vastgoedmakelaar lid wordt van het BIV en de datum van de eerste hoofdvervaldag,
of,
- twee hoofdvervaldagen,
of,
- de laatste hoofdvervaldag en de einddatum van de polis of het verlies van de hoedanigheid als BIV lid.

Territoriale uitgestrektheid

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 6 van titel I.

Terrorisme

Hiervoor wordt verwezen naar Titel I Bepalingen - Terrorisme.

ARTIKEL 11 – VOORWERP VAN DE WAARBORG

De borgstelling wordt verleend voor de schuldvorderingen van klanten en derden tegenover de verzekerde bedoeld in artikel 1, punt 1.1,1.2 en 1.3 die betrekking hebben op fondsen, effecten of waarden die aan deze laatstgenoemde werden toevertrouwd in het kader van zijn activiteiten zoals vermeld in artikel 2 van Titel I van dit programma en waarvan de verzekerde niet de uiteindelijke ontvanger is.

De borgstelling dekt eveneens de malafide praktijken van de verzekerden bedoeld in artikel 1, punt 1.1.,1.2. en 1.3.

ARTIKEL 12 – VOORWAARDEN VOOR DE TOEKENNING VAN DE BORGSTELLING

- 12.1. De borgstelling heeft enkel betrekking op de schuldvorderingen van klanten en derden tegenover de vastgoedmakelaar, die fondsen, effecten of waarden betreffen, die hem werden toevertrouwd met de bedoeling ze over te maken aan zijn klanten of aan andere derden, ingevolge een opdracht of mandaat gegeven aan de vastgoedmakelaar in het kader van een verrichting zoals bedoeld in het artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaars;
- 12.2. De borgstelling kan slechts verleend worden als aan de drie volgende voorwaarden wordt voldaan :
- A. de schuldvordering is ontstaan na de datum van het in voege treden van de financiële waarborg en vóór het stopzetten ervan;
 - B. het betreft een geldelijke schuldvordering die onweerlegbaar is en opeisbaar op het ogenblik dat de tussenkomst van de verzekeraar wordt gevraagd;
 - C. de vastgoedmakelaar of de rechtspersoon die van de erkenning van vastgoedmakelaar gebruik maakt uitsluitend in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaars, is onvermogen.
Onder “onvermogen” moet worden verstaan:
 - in faling
 - na toekenning van een gerechtelijke reorganisatie (wet 31.01.2009)
 - een bevel tot betaling na het bekomen van een gerechtelijke uitvoerbare titel bleef zonder gevolg
- 12.3. Is uitgesloten de schade ten gevolge van oorlog, staking, lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of tuigen, alle gewelddaden met collectieve drijfveer, al dan niet gepaard gaand met opstand tegen het gezag.

ARTIKEL 13 – BEDRAG VAN DE BORGSTELLING

Het bedrag van de waarborg bedraagt per schadegeval en per verzekeringsjaar € 250 000 per vastgoedmakelaar.

Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijsen, met als basisindex deze van de maand die de bekendmaking van met als basisindex deze van de maand die de bekendmaking van de Koninklijk besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar in het Belgisch Staatsblad voorafgaat (basis 2013 = 100).

ARTIKEL 14 – ANTERIORITEIT

In afwijking van artikel 12.2.A. wordt er bepaald dat de dekking ook verworven is voor schuldvorderingen die ontstaan zijn tot maximum 5 jaar voor het invoegetreden van de financiële waarborg. Voor zover de derde het schadegeval aan de vorige verzekeraar niet kon aangeven omdat de voorwaarde vermeld onder artikel 12.2.C. nog niet vervuld is ondanks het feit dat er door de derde effectieve stappen daartoe werden ondernomen.

Deze hiervoor vermelde voorwaarde is niet van toepassing voor de schuldvorderingen ontstaan gedurende 6 maanden voorafgaand aan de einddatum van de vorige polis.

TITEL III RECHTSBIJSTAND

BEPALINGEN

Verzekerde

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 1 van titel I.

Verzekeringsperiode

De periode tussen de aanvang van de polis en de eindvervaldag ervan gedurende de welke de vastgoedmakelaar de hoedanigheid van aangeslotene heeft.

Derden

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.1. van titel I.

Territorialiteit

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 6 van titel I.

Terrorisme

Een clandestien georganiseerde actie of dreiging van actie met ideologische, politieke, etnische of religieuze bedoelingen, individueel of door een groep uitgevoerd, waarbij geweld wordt gepleegd op personen of de economische waarde van een materieel of immaterieel goed geheel of gedeeltelijk wordt vernield, ofwel om indruk te maken op het publiek, een klimaat van onveiligheid te scheppen of de autoriteiten onder druk te zetten, ofwel om het verkeer of de normale werking van een dienst of een onderneming te belemmeren.

ARTIKEL 15 – WAARBORGEN

Strafrechtelijke verdediging

De verzekeraar dekt de kosten van de strafrechtelijke verdediging van een verzekerde wanneer hij vervolgd wordt voor overtreding van de wetten, besluiten, decreten en reglementen gepleegd in het kader van de omschreven activiteiten en ten gevolge van verzuim, onvoorzichtigheid, nalatigheid of onopzettelijke daden.

Niet gedekt zijn de overtredingen van de Belgische en buitenlandse wetgevingen en reglementeringen betreffende het verkeer van motorvoertuigen.

Burgerlijk verhaal

De verzekeraar dekt tevens de kosten om in der minne of in het kader van een gerechtelijke procedure verhaal op een derde uit te oefenen die extracontractueel burgerrechtelijk aansprakelijk kan gesteld worden in het kader van de verzekerde beroepsbezigheden (artikel 2).

Onvermogen van derden

Wanneer ten gevolge van de toepassing van de dekking Burgerlijk verhaal een verzekerde door een behoorlijk geïdentificeerde aansprakelijke derde die onvermogen verklaard wordt, lichamelijke schade oploopt, betaalt de verzekeraar de schade aan de verzekerde. Indien hij de omvang of de schatting van deze schade betwist, is de tussenkomst van de verzekeraar slechts gehouden ten belope van het bedrag vastgesteld in een definitieve gerechtelijke beslissing die aan de verzekerde de uit dat schadegeval voortspruitende vergoeding toekent.

Indien meerdere verzekerden recht hebben op de tussenkomst en als de totale schade groter is dan het maximumbedrag voorzien per schadegeval in artikel 17, wordt de vergoeding bij voorrang aan de vastgoedmakelaar betaald, aan zijn rechthebbenden en vervolgens a rato aan de andere verzekerden.

In geval van terrorisme, een opzettelijke daad van een derde, diefstal, poging tot diefstal, vandalisme, geweldpleging, inbreuk op de openbare trouw en morele schade wordt de dekking niet verleend. De verzekeraar staat de verzekerde echter bij om een dossier in te dienen bij het Fonds voor financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

ARTIKEL 16 – DUUR VAN DE WAARBORG

De waarborg geldt voor schadegevallen waarvoor tussenkomst wordt gevraagd tijdens de verzekeringsperiode voor de schadegevallen overkomen tijdens de verzekeringsperiode.

Het schadegeval wordt geacht zich te hebben voorgedaan op het ogenblik dat de verzekerde begonnen is of geacht wordt begonnen te zijn een wettelijke verplichting of voorschrift te overtreden voor wat betreft de strafrechtelijke verdediging of op het ogenblik dat de schade zich voordoet voor wat betreft het burgerlijke verhaal.

De regels betreffende de anterioriteit zoals gemeld in artikel 7.3.2. gelden ook voor deze titel.

ARTIKEL 17 – OMVANG VAN DE DEKKING

De verzekeraar verbindt zich ertoe, nadat alle mogelijkheden tot minnelijke schikking werden benut, een bedrag tot **maximum € 20 000** per schadegeval (voor onvermogen van derden: € 7 500) ten laste te nemen, op voorwaarde dat die kosten gemaakt werden met het schriftelijk akkoord van de verzekeraar:

1. voor erelonen en kosten van advocaat, gerechtsdeurwaarder, deskundige en/of scheidsrechter, waarvan de tussenkomst nodig is voor de toepassing van de waarborgen van deze titel;
2. voor de procedurekosten, inclusief de rechtsplegingsvergoeding.

ARTIKEL 18 – UITSLUITING

18.1. De dekking zal niet worden verleend:

- a. Bij schade veroorzaakt door het verkeersrisico, ongeacht met welk (voer)tuig dit gebeurt en ongeacht of dit op de grond, in de lucht of op het water gebeurt.
Blijft gedekt de aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade veroorzaakt door heftrucks, zelfrijdende werktuigen en andere motorrijtuigen (op de grond) met een maximale snelheid van 30 km/ uur op voorwaarde dat deze voertuigen niet zijn ingeschreven en voor zover deze toestellen zich bevinden binnen de omheining van de onderneming of binnen de omheining van terreinen van klanten en in hun onmiddellijke omgeving.
- b. Bij schade geleden door een aangestelde die aanleiding kan geven tot een schadevordering in het kader van de arbeidsongevallenwetgeving of bij schade door een ongeval op de weg naar of van en naar het werk.
- c. Bij zaakschade aan persoonlijke voorwerpen zoals een bril, kleding of voertuigen.
- d. Bij schade geleden door personen die bij gelegenheid tot de beschikking van de verzekerden worden gesteld.
- e. Voor het burgerlijk verhaal bij schadegevallen die verband houden met de beroepsaansprakelijkheid.
- f. Bij geschillen met betrekking tot deze rechtsbijstandsverzekering.
- g. Bij schade ten gevolge van oorlog, staking, lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of tuigen, alle gewelddaden met collectieve drijfveer, al dan niet gepaard gaand met opstand tegen het gezag.

18.2. De maatschappij kan weigeren om verhaal te nemen indien uit de inlichtingen blijkt dat de derde, die aansprakelijk wordt gesteld, insolvent is.

ARTIKEL 19 – SCHADEREGELING TUSSEN DE VERZEKERDE EN DE VERZEKERAAR BIJ SCHADEGEVALLEN

- 19.1. Indien men moet overgaan tot een gerechtelijke of administratieve procedure, heeft de verzekerde de vrije keuze van advocaat of van ieder ander persoon die aan de wettelijke procedurenormen voldoet, om hem te verdedigen, te vertegenwoordigen of zijn belangen te behartigen. De bepalingen met betrekking tot de vrije keuze van advocaat worden voorzien Titel 2, artikel 7 van de algemene voorwaarden.

Indien de verzekerde van advocaat verandert, neemt de verzekeraar slechts die kosten en honoraria ten laste die de tussenkost van één enkele advocaat zou meegebracht hebben. Indien de verzekerde gebruik maakt van het recht om zelf zijn advocaat te kiezen, dan moet hij, zo de verzekeraar erom verzoekt, de Raad van de Orde der Advocaten van de betrokken balie verzoeken het bedrag van zijn honoraria vast te stellen.

- 19.2. De verzekerde geniet eveneens van de vrije keuze van expert of tegenexpert. De bepalingen met betrekking tot de vrije keuze van advocaat worden voorzien Titel 2, artikel 7 van de algemene voorwaarden.

- 19.3. De verzekeraar mag weigeren die kosten ten laste te nemen die voortvloeien uit gerechtelijke stappen of het gebruik van rechtsmiddelen :

- indien het standpunt van de verzekerde de verzekeraar onredelijk schijnt of zonder voldoende kans op succes;
- indien de verzekerde een redelijk voorstel tot minnelijke schikking uitgaande van de tegenpartij heeft geweigerd.

Indien de standpunten tussen de verzekerde en de verzekeraar uiteen liggen met betrekking tot één van deze punten, mag de verzekerde de advocaat raadplegen die zich reeds met deze zaak bezighoudt, of bij gebreke hieraan, een advocaat van zijn keuze.

Indien deze laatste het standpunt van de verzekeraar bevestigt, zal de verzekerde de helft van de kosten voor raadpleging betalen.

Indien de verzekerde de procedure zou verder zetten, zal de verzekeraar de raadplegingskosten die ten laste van de verzekerde gebleven zijn en de procedurekosten terugbetalen indien de verzekerde later een beter resultaat bekomt dan wat hij zou bekomen hebben indien hij het standpunt van de verzekeraar had aanvaard.

Indien de advocaat het standpunt van de verzekerde bevestigt, zal de waarborg verworven zijn inclusief de kosten en honoraria voor de raadpleging.

- 19.4. De verzekeraar treedt in de rechten van de verzekerde tegenover derden voor wat betreft de terugbetaling.

TITEL V GEMEENSCHAPPELIJKE ADMINISTRatieve VOORWAARDEN

ARTIKEL 22 – VERPLICHTING VAN DE ONDERSCHRIJVER

De onderschrijver is verplicht bij het afsluiten van het programma nauwkeurig alle hem bekende omstandigheden, die hij redelijkerwijze moet beschouwen als gegevens die van invloed kunnen zijn op de beoordeling van het risico door de verzekeraar, mee te delen.

De verzekeraar verklaart voldoende kennis te hebben van het risico op het ogenblik van het tot stand komen van het programma en ontslaat de onderschrijver van de polis ervan meer inlichtingen ter zake te verschaffen.

In geval van verzwijging of onjuiste verklaring, al dan niet opzettelijk, zullen de rechten en plichten van de verzekerden en de verzekeraar geregeld worden overeenkomstig de bepalingen van de artikels 59 en 60 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

ARTIKEL 23 – WIJZIGING VAN HET RISICO

In geval van vermindering of verzwaring van het risico zullen de rechten en plichten van de verzekerden en de verzekeraar geregeld worden overeenkomstig de bepalingen van de artikels 80 en 81 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

ARTIKEL 24 – AANVANG – VERVALDAG - DUUR VAN HET PROGRAMMA

Het programma bestaat vanaf de ondertekening door de verzekeraar en de onderschrijver van de polis. De vervaldag van onderhavig programma wordt vastgesteld op 31 december om 24 uur van elk jaar. Huidig programma wordt afgesloten voor een duur van 3 jaar met aanvang op 31 december 2023 om 24 uur.

Tenzij opzegging door de verzekeraar of de onderschrijver van de polis, bij een ter post aangetekende brief, met een opzeg van minstens zes maanden vóór het einde van de lopende verzekeringsperiode, zal het programma zich verder zetten voor opeenvolgende periodes van drie jaar.

TITEL IV GEMEENSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN BIJ DE TITELS I, II & III

ARTIKEL 20 – BEDRAG VAN DE PREMIE

De onderschrijver verbindt zich ertoe jaarlijks de premie te betalen zoals vermeld in het addendum van dit contract.

ARTIKEL 21 – DE GEMENGDE COMMISSIE

- 21.1. De gemengde commissie wordt samengesteld uit acht leden, respectievelijk aangeduid door :
- Het Bureau van het BIV of de door haar afgevaardigde stemgerechtigde leden: 4 leden
 - De verzekeraar: 2 leden
 - De makelaar: 2 leden
- Het aantal leden kan aangepast worden al naar gelang de noodzakelijkheid en de agendapunten
- 21.2. Zij vergadert :
- gewoonlijk, eenmaal per jaar, volgens een tussen de leden te bepalen kalender;
 - buitengewoon, op vraag van het BIV , de verzekeraar of de makelaars, telkens de noodzaak het vereist
- 21.3. De uitnodigingen worden door de makelaars aan de leden van de Gemengde Commissie verstuurd, deze uitnodigingen vermelden de dagorde.
- 21.4. Van elke vergadering wordt een verslag opgesteld, dat naar elk lid verstuurd wordt.
- 21.5. De Commissie heeft als opdracht :
- a. een raadgevend advies te geven aangaande :
 - ingewikkelde aansprakelijkheidsgevallen;
 - in het algemeen, elke vraag die nuttig lijkt voor het beheer van de schadegevallen.
- De gemengde commissie zal in het kader van haar raadgevend advies en met het oog op mogelijke actieplannen naar de sector toe, steeds met in acht name en binnen de perken van de wet op de privacy, de schadegevallen kunnen bespreken waarvoor tussenkomst werd verleend, evenals van de schadegevallen waarvoor door de verzekeraar geen tussenkomst kon verleend worden. De verzekeraar stelt de commissieleden daarenboven jaarlijks een overzicht ter beschikking van claims en schadegevallen in het kader van de waarborg borgstelling.
- b. verslag uit te brengen aan de BIV over elk nuttig element dat uit haar werkzaamheden kan voortkomen.
 - c. het preventiebeleid uit te stippelen.
- 21.6. Alle schadegevallen die voor de Commissie gebracht worden, zullen zonder enige uitzondering, strikt vertrouwelijk behandeld worden op basis van naamloze fiches.

ARTIKEL 25 – NIET-BETALING

- 25.1. Niet-betaling van de premie op de vervaldag geeft aanleiding tot schorsing van de dekking of tot opzegging van het contract, na ingebrekestelling hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij een ter post aangetekende brief. De ingebrekestelling bevat een aanmaning tot betaling van de premie binnen een termijn van 15 dagen te rekenen van de dag volgend op de betekening of op de afgifte van de aangetekende brief ter post.
- 25.2. De schorsing heeft pas uitwerking na het verstrijken van de termijn van 15 dagen vermeld in 25.1.
- 25.3. Indien de waarborg werd geschorst, maakt de betaling van de vervallen premies, in voorkomend geval vermeerderd met de interesten en de gerechtelijke inningskosten, een einde aan deze schorsing.
- 25.4. Wanneer de verzekeraar zijn verplichting tot dekking heeft geschorst, kan hij de overeenkomst opzeggen als hij zich die mogelijkheid heeft voorbehouden in de ingebrekestelling. In dit geval gaat de opzegging in bij de verstrijking van een termijn van 15 dagen te rekenen van de eerste dag van de schorsing.
- 25.5. De schorsing van de dekking doet geen afbreuk aan het recht van de verzekeraar om de premies te vorderen die later zullen vervallen, op voorwaarde dat de onderschrijver in gebreke is gesteld overeenkomstig 25.1.

ARTIKEL 26 – TERUGBETALING VAN PREMIES DOOR DE VERZEKERAAR

Wanneer het verzekeringsprogramma om welke reden ook is opgezegd, worden de betaalde premies, voor de verzekeringsperiode na de datum waarop de opzegging van kracht is, terugbetaald binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de aanvang van de opzegging.

ARTIKEL 27 – SAMENLOOP VAN VERZEKERINGEN

Ingeval van samenloop van verzekeringen zal de schadelast verdeeld worden overeenkomstig het artikel 99 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

ARTIKEL 28 – ARBITRAGE

Iedere betwisting omtrent de uitvoering en de interpretatie van onderhavig verzekeringsprogramma zal kunnen beslecht worden overeenkomstig de bepalingen van de wet van 24 juni 2013 omtrent de arbitrage.

Het scheidsrechterlijk college zal bestaan uit drie scheidsrechters, de eerste aangeduid door de Voorzitter van het BIV, de tweede aangeduid door de verzekeraar en de derde door de twee eersten.

Indien er geen akkoord bereikt wordt omtrent de keuze van de derde scheidsrechter zal deze aangesteld worden door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het juridisch arrondissement van het BIV en dit op vraag van de meest gerede partij.

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, draagt de honoraria en kosten van de arbitrage die hem eigen zijn evenals de honoraria en kosten voor de derde scheidsrechter, alsmede zijn aanstellingskosten.

ARTIKEL 29 – BEHEER – BETEKENINGEN

Gedurende de ganse duur van het verzekeringsprogramma vertrouwen de onderschrijver en de verzekeraar het beheer ervan en de inning van de premie bij het BIV onherroepelijk toe aan de makelaars de NV Concordia en de NV Van Dessel op basis van de vermelde afspraken.

Zij vertrouwen hen op dezelfde wijze de organisatie en bezieling toe van de Gemengde Commissie.

De mededelingen en betekeningen bestemd voor de verzekeraar gedaan aan de verzekeringsmakelaars zullen als geldig aanzien worden.

De verzekeraar dient de mededelingen en betekeningen aan de onderschrijver van de polis en de vastgoedmakelaars te doen aan het laatst door hem gekende adres.

De verzekeraar verklaart dat de voorwaarden van de polis minimaal voldoen aan de voorwaarden inzake verzekering en borgstelling bepaald door KB van 29/09/2022 betreffende de verplichte verzekering voorzien door de Vastgoedmakelaarswet.

Gedaan te Brussel, op

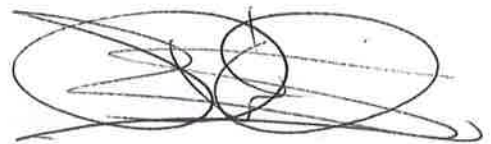
De onderschrijver

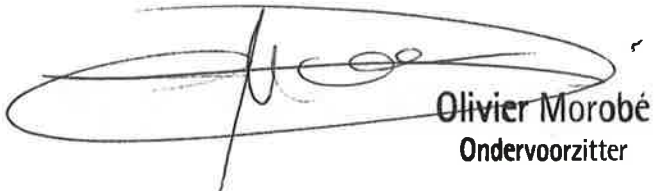

Nicolas Watillon
Président

De verzekeraar



De verzekeringsmakelaars




Olivier Morobé
Ondervoorzitter


Sandrine Galet
Vice-présidente


Frederiek Thiers
Penningmeester

23 -11- 2023