

Vander Haeghen & C°

Specific Insurance Underwriters

REVENUS LOCATIFS **Conditions Générales**



Avenue des Nerviens, 85, b 2, Nervierslaan
Bruxelles 1040 Brussel

Tel (02) 526 00 10
Fax (02) 526 00 11

BCE 0427 765 248
FSMA 45471

info@vdhco.be
www.vdhco.be

VOTRE CONTRAT COMPORTE:

1. Les présentes Conditions Générales qui comprennent:

- Définitions
- Objet de la garantie et obligations de l'assuré
- Prime
- Sinistre
- Formation, durée et résiliation du contrat
- Divers

2. Les Conditions Particulières qui adaptent les Conditions Générales à votre cas personnel

3. Les Annexes

Avant de classer votre contrat, lisez-le attentivement!

Le présent contrat est régi par les dispositions de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les arrêtés d'exécution s'y rapportant ainsi que par les présentes conditions générales, leur(s) annexe(s), si mention en est faite au certificat d'assurance, le tout faisant partie intégrante du contrat. Aucune mention ajoutée et portant renvoi, surcharge ou dérogation aux clauses imprimées ou dactylographiées n'est opposable aux parties si elle n'a pas été validée par l'assureur et l'assuré. Les mêmes dispositions sont valables pour tout avenant au contrat.

1. DÉFINITIONS

Assuré: Le propriétaire d'un logement destiné à la location, et preneur de la présente garantie.

Assureur:

VANDER HAEGHEN & C° s.a., avenue des Nerviens 85, bte 2, 1040 Bruxelles, agissant pour compte de StarStone Insurance Europe AG, Zollstrasse 82, FL 9494 Schaan, Liechtenstein (FL-0002.204.512-3).

Sinistre:

Le sinistre s'identifie à un incident de paiement survenu en cours du contrat (en Garantie des loyers impayés) ou à tout litige entre assuré et locataire lié au contrat de bail (en Protection Juridique « contentieux locatif »).

2. OBJET DE LA GARANTIE ET OBLIGATIONS DE L'ASSURE

Article 1 - Territorialité

Le présent contrat ne garantit que des lots immobiliers situés en Belgique.

Article 2 - Nature de la location

La garantie s'appliquera exclusivement aux baux privés portant sur le logement que le locataire, avec l'accord de l'assuré, affecte à sa résidence principale, et s'il en est fait mention au contrat d'assurance (certificat d'assurance), aux garages ou locaux à usage mixte et aux locaux meublés avec un bail de douze mois minimum, conformément à la législation en vigueur.

Article 3 - Définition et étendue des garanties

1. Loyers et charges impayés:

En cas de non-paiement par le locataire, des loyers et/ou charges afférents au bien mis en garantie par l'assuré, l'assureur s'engage à régler à l'assuré, suivant les modalités et dans les limites prévues au contrat d'assurance, le montant des loyers et charges prévus au bail - à l'exclusion de toute autre

indemnité - sur la base des sommes ayant servi au calcul de la prime. En toutes hypothèses, la garantie ne pourra être accordée que pour des loyers dont le montant mensuel charges comprises n'excède pas le plafond défini au contrat d'assurance (certificat).

2. Protection juridique « contentieux locatif »:

Sous réserve que la garantie concernée soit acquise et dans les limites et plafond prévus au contrat d'assurance, l'assureur en tant que mandataire de l'assuré prendra en charge les frais nécessaires à la défense des intérêts de l'assuré, soit à l'amiable, soit en procédure judiciaire, en tant que demandeur ou défendeur dans le cadre d'un litige découlant du contrat de bail relatif au(x) lot(s) bénéficiant de la garantie.

Les actions garanties, qui doivent résulter de l'application des règles de droit, ne devront pas être atteintes par la prescription. La garantie couvre les frais et honoraires d'avocat, les frais d'huissier et les frais d'expert judiciaire, ce dans la limite maximale définie au contrat d'assurance (certificat), par sinistre.

Seuil d'intervention: l'assureur n'intervient pas pour toute somme ou tout litige dont le montant serait inférieur à un mois du dernier loyer déclaré, charges comprises, avec un minimum de 300 €. Toutefois, si l'action est initiée par le locataire, ce seuil ne s'applique pas. La protection juridique « contentieux locatif » s'exerce dans la limite du plafond fixé par le contrat d'assurance.

La protection juridique « contentieux locatif » n'est acquise que si les conditions d'octroi de la garantie « loyers impayés » sont remplies.

Article 4 - Exclusions générales de garantie

1. La garantie ne s'applique pas aux cas suivants (sauf dérogations expresses de l'assureur):

- Les garages, les parkings et box, les locaux à usages mixtes, les locaux meublés,

- Les loyers dont le montant mensuel, charges comprises, est supérieur au plafond prévu au contrat d'assurance (certificat).

2. La garantie ne s'applique pas aux cas suivants (sans dérogations possibles):

- Les baux commerciaux, ruraux et professionnels, les baux verbaux, les baux précaires,
- Les locations saisonnières,
- Les logements de fonction,
- Les résidences d'étudiants et celles comprenant des services annexes,
- La location accordée à une personne morale pour y loger des personnes physiques dans le cadre de son activité sociale,
- Les locaux ne présentant pas les normes d'habitabilité fixées par la législation en vigueur,
- Lorsque le locataire se trouve en période de préavis suite à un licenciement ou une démission.

3. Il est précisé que la garantie ne saurait être acquise dans les cas suivants:

- En cas de suspension de recouvrement des loyers, ou de délais octroyés pour libérer les lieux par mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives, et cela, qu'il s'agisse de dispense ou de report total ou partiel, définitif ou temporaire du paiement des loyers par les locataires ou touchant à l'occupation des locaux,
- Lorsque le montant des loyers et charges excède 50 % des revenus mensuels nets, fixes, professionnels, réguliers et permanents du (ou des) locataire(s), sauf pour les étudiants, les travailleurs temporaires, ou les salariés sous contrat de travail à durée déterminée dont la période restant à courir à la date de signature du bail est inférieure à une année, sous réserve qu'ils bénéficient d'une caution solidaire, conforme aux exigences du présent contrat,
- En cas de grève généralisée sur une commune, une région, ou sur l'ensemble du territoire national à l'instigation d'une organisation représentative et reconnue,
- En cas de non-paiement du loyer ou des charges par le locataire, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier,
- En cas de survenance d'un cataclysme, d'une catastrophe naturelle, d'une tempête, d'un ouragan, d'un cyclone, d'un glissement de terrain et affectant l'objet du contrat de bail,
- En cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,
- En cas de sinistre dû aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,

- En cas d'insalubrité déclarée du lot immobilier,
- En cas de non-respect manifeste par l'assuré de ses obligations légales ou contractuelles vis-à-vis du locataire.

4. Exclusions propres à la protection juridique:

- Les litiges avec la copropriété et d'autres copropriétaires, sauf s'il s'agit d'une mise en cause de l'assuré à la suite de faits concernant le locataire liés au non-respect de ses obligations découlant du contrat de location,
- Les litiges avec des tiers au contrat de location,
- Les frais de garde-meubles,
- Les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre de l'assuré, tant en principal, qu'en dommages et intérêts,
- Les honoraires de résultats,
- Les frais et honoraires d'experts qui ne sont pas désignés judiciairement,
- Les indemnités compensatrices et/ou l'indemnité de relocation pouvant être dues par le locataire à l'assuré en vertu du contrat de location.

Article 5 - Obligations de l'assuré pour la sélection d'un nouveau locataire

La garantie est accordée exclusivement à l'occasion de l'établissement d'un nouveau contrat de bail avec un locataire sélectionné dans le respect des conditions fixées ci-après ; les locations en cours ne sauraient bénéficier des garanties du présent contrat.

Avant la signature d'un nouveau bail, l'assuré doit contrôler que le locataire est en mesure d'assumer ses obligations. Pour ce faire, il doit obtenir du locataire les documents suivant :

1. Justificatifs de revenus:

a) Pour les travailleurs salariés:

Les bulletins de salaires des trois derniers mois du locataire et de son conjoint ou concubin ou des colocataires.

b) Pour les retraités, les travailleurs non-salariés ainsi que les salariés payés pour partie par des commissions:

Les deux derniers avertissements-extraits de rôle.

2. Fiche de renseignements sur le locataire, comprenant:

Nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, sa dernière adresse, coordonnées bancaires, le nom, l'adresse et le téléphone de son employeur. Les mêmes informations devront être communiquées sur son conjoint, concubin ou colocataire.

Sur la base des justificatifs obtenus, l'assuré doit vérifier que le montant mensuel du loyer et des charges n'excède pas 33% des revenus mensuels nets, fixes, professionnels, réguliers et permanents du locataire et de son conjoint ou concubin ou colocataire.

Ne sont pas pris en considération dans ce calcul : les revenus provenant de l'étranger, les primes

occasionnelles, allocations ou prestations en tous genres, les pensions alimentaires et d'une manière générale, tout ce qui ne présente pas le caractère d'un revenu fixe professionnel régulier permanent.

L'assuré doit lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail rédigé en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature. Il doit établir le bail au nom de chaque conjoint, concubin ou colocataire, et recueillir la signature de chacun.

3. Cautionnement solidaire:

Il est exigé un cautionnement solidaire, d'une personne physique, rédigé conformément à la loi et ce, pour chacun des titulaires du bail ou occupants de leur chef et valable pour la durée du bail, de sa reconduction ou de son renouvellement, dans les cas suivants:

Lorsque le montant du loyer et des charges est supérieur à 33% des revenus mensuels nets, fixes, professionnels, réguliers et permanents du (ou des) locataire(s), sans toutefois pouvoir dépasser 50% de ces revenus, la garantie ne pouvant être acquise dans ce cas. Les étudiants et les travailleurs temporaires ne sont pas concernés par cette limitation de 50%, mais la caution est obligatoire.

Pour les locataires diplomates, personnel d'ambassades ou de consulats, gens du spectacle, travailleurs temporaires, étudiants, frontaliers, travailleurs salariés sous contrat à durée déterminée, travailleurs salariés en période d'essai, sauf dérogations expresses de l'assureur.

La personne se portant caution doit remplir la même fiche de renseignements que le locataire, répondre aux mêmes conditions de solvabilité et présenter les mêmes justificatifs que le locataire tels que définis ci-dessus. Il ne pourra pas s'agir d'une personne morale. Son domicile devra être situé en Belgique. Les revenus du locataire et de sa caution ne se cumulent pas pour le calcul de la marge de solvabilité.

L'assuré a l'obligation, non seulement de recueillir les documents énumérés ci-dessus mais encore d'en vérifier la cohérence. Sous réserve des dispositions du présent article, si la garantie est accordée, il sera fait application d'un délai de carence absolue de trois (3) mois à compter de la date de mise en garantie du lot.

Tout sinistre prenant naissance au cours des trois premiers mois de la prise d'effet de la garantie sur un lot donné ne saurait être pris en charge et ce, dans sa totalité, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.

3. PRIME

Article 6 - Calcul et paiement de la prime

1. Calcul de la prime

Le mode de calcul de la prime annuelle et frais accessoires est fixé au présent contrat suivant un pourcentage du montant des loyers annuels prévisionnels, charges incluses.

A chaque renouvellement du contrat, la prime est réajustée au montant le plus élevé obtenu en fonction de l'application du taux prévu au contrat d'assurance au montant actualisé des loyers et charges.

2. Paiement des primes - conséquence du retard:

La prime est due pour une année entière, payable d'avance, puis à chaque renouvellement du contrat. La prime annuelle et les frais accessoires dont le montant est stipulé au contrat, ainsi que les impôts et taxes sur les contrats d'assurance sont payables au siège de l'assureur. Les dates de paiement sont celles indiquées au contrat d'assurance (certificat).

A défaut de paiement d'une prime à son échéance, alors que l'assureur a envoyé à l'assuré un avis d'échéance, l'assureur peut, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, sommer l'assuré de payer la prime dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter du lendemain de la signification ou du dépôt de la lettre recommandée à la poste.

L'assureur prend soin de préciser la date à laquelle le paiement doit intervenir. Dans cette lettre recommandée, l'assureur rappelle la date d'échéance de la prime et les conséquences du défaut de paiement dans le délai qu'il précise, à savoir que, à défaut de paiement de la prime dans le délai indiqué, il suspend son obligation de garantie et qu'il se réserve le droit, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter du premier jour de la suspension, de résilier le contrat.

4. SINISTRES

Article 7 - Conditions de prise en charge

Sous réserve des dispositions tant générales que propres à chaque type de garantie, la prise en charge d'un sinistre ne peut être accordée qu'à la condition que le sinistre trouve son origine pendant la période de validité du contrat.

Tout sinistre dont le fait générateur surviendrait avant la date de prise d'effet du contrat et celle du paiement de la première prime ou pendant la suspension, comme après la date de résiliation effective dudit contrat, ne peut pas être garanti.

L'origine du sinistre est déterminée, non par l'engagement d'une action en justice, mais par la survenance de faits ou la commission d'actes donnant naissance à des droits pouvant engendrer des réclamations ou contestations futures.

Article 8 - Obligations en cas de sinistre

En ce qui concerne le contentieux locatif lié au non-paiement des loyers et charges par le locataire, la procédure suivante sera appliquée sous peine de déchéance de garantie:

1. Démarches préalables de l'assuré:

Les loyers, charges doivent être réglés par le locataire dans les délais et formes prévus au bail.

A défaut, au plus tard dans les dix (10) jours qui suivent l'échéance du premier terme impayé, l'assuré relance le locataire par écrit ou tout autre moyen à sa convenance.

Au plus tard dans les vingt (20) jours qui suivent l'échéance du terme impayé, la relance étant restée inopérante, l'assuré adresse à ses frais au locataire, ainsi qu'à sa caution éventuelle, une lettre recommandée avec accusé de réception le(s) mettant en demeure de payer sous un délai de huit (8) jours.

2. Déclaration de sinistre à l'assureur:

A défaut de règlement malgré la relance et la mise en demeure mentionnées ci-dessus, et au plus tard le 45ème jour suivant l'échéance du premier terme impayé, le dossier complet sera adressé par l'assuré à l'assureur.

Ce dossier comprend les renseignements et documents non encore en la possession de l'assureur, à savoir:

- le numéro du contrat et de l'adhésion éventuelle,
- le nom, le prénom, l'état civil (date et lieu de naissance) et l'adresse du propriétaire assuré
- la copie complète du bail,
- l'acte de caution éventuelle,
- le décompte exact des sommes dues,
- la copie des courriers de rappel et de mise en demeure,
- tous les documents ou informations utiles à l'instruction de l'affaire ou pouvant permettre une solution rapide et efficace du litige,
- le nom et les coordonnées de l'avocat si ces informations ne sont pas en possession de l'assureur,
- une fiche de renseignements sur le locataire, comprenant : nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, sa dernière adresse, coordonnées bancaires, le nom, l'adresse et le téléphone de son employeur. Les mêmes informations devront être communiquées sur son conjoint, concubin ou colocataire,
- une fiche de renseignements identique à celle du locataire sur la ou les cautions,
- les attestations relatives au revenu du locataire et de sa caution éventuelle:
- pour les locataires ou cautions salariés : tous les documents recueillis avant la signature du bail et notamment : bulletins de salaires des trois derniers mois du locataire, de son conjoint ou concubin ou des colocataires, ainsi que de la caution.
- pour les locataires ou cautions retraités : les deux derniers avertissements-extraits de rôle à la date d'établissement du bail.
- pour les locataires ou cautions non-salariés ainsi que les salariés payés pour partie par des commissions : les deux derniers avertissements-extraits de rôle à la date d'établissement du bail.

Le non-respect du délai de déclaration de sinistre retardera d'autant le point de départ de prise en compte de l'impayé pour l'indemnisation, sans préjudice du droit pour l'assureur de réclamer une indemnité proportionnelle au dommage que ce retard lui a causé.

C - En cours de sinistre:

L'assuré informe l'assureur, dès qu'il en a connaissance, de toutes modifications concernant la situation du locataire et communique les éléments nouveaux qui influeraient sur le traitement ou l'issue du dossier en cours, notamment:

- les changements d'employeur ou de comptes bancaires,
- les acomptes perçus directement,
- le départ du locataire,
- sa nouvelle adresse si elle est connue,
- la date de récupération des locaux,
- l'acquittement de la dette par le locataire.

L'assuré envoie mensuellement, au plus tard le 20 du mois, à l'assureur un relevé du compte locataire faisant ressortir la dette réelle, c'est-à-dire sans faire apparaître les indemnités d'assurance. Ce document est essentiel pour exercer efficacement le recours nécessaire à l'encontre du locataire.

Les fonds perçus, de la part du locataire, par l'assuré après la déclaration de sinistre, sont reversés à l'assureur dans le mois de leur encaissement, dans la limite des indemnités déjà versées par l'assureur.

Article 9 - Choix de l'avocat

L'assuré a le libre choix de son avocat.

L'assuré ne doit saisir l'avocat désigné que par l'intermédiaire de l'assureur, sauf cas d'urgence, mais après avoir recueilli l'accord de l'assureur.

Toutefois ne peut être désigné qu'un avocat appartenant à la juridiction territorialement compétente. A défaut, l'assureur ne supporte pas les frais de déplacements, les honoraires supplémentaires et/ou les frais et honoraires de l'avocat postulant.

De même, les honoraires supplémentaires dits de résultats ou découlant de la notoriété ou spécialité d'un avocat, sans que celle-ci soit justifiée par le type ou la difficulté du litige, restent à la charge de l'assuré.

En cas de sinistre mettant en jeu la garantie due à d'autres assurés ayant les mêmes intérêts, l'assureur se réserve le droit de choisir parmi les avocats qui lui auront été proposés, un défenseur unique pour présenter une défense commune.

Article 10 - Direction du procès

L'assuré assisté par l'avocat saisi, assure la direction du procès en concertation avec l'assureur. Ce dernier doit être tenu informé au préalable des diligences envisagées et être avisé régulièrement de l'état de la procédure.

L'assuré s'engage à faire diligence pour permettre à l'assureur et à l'avocat saisi, d'instruire le dossier en temps utile ainsi que d'assurer le bon avancement de la procédure. En cas de transaction, l'assuré s'engage à soumettre à l'assureur, la teneur du projet de protocole afin que ce dernier puisse donner son accord exprès sur le mode de répartition des frais et honoraires.

Article 11 - Conflit d'intérêts

En cas de désaccord entre l'assureur et l'assuré quant aux mesures à prendre pour régler un différend (à l'exclusion des discussions quant à l'interprétation ou l'application des garanties prévues au contrat), la difficulté est soumise à l'appréciation d'une tierce personne et ce, à l'initiative de l'assuré ou de l'assureur.

Cette tierce personne est, à défaut de commun accord entre les parties, un avocat du choix de l'assuré. Si ce tiers confirme la position de l'assureur, ce dernier est tenu de rembourser l'assuré de la moitié des frais et honoraires de cette consultation.

Si, contre l'avis de ce tiers, l'assuré maintient son point de vue et obtient un meilleur résultat que celui qu'il aurait obtenu s'il avait accepté le point de vue de l'assureur, l'assureur qui n'a pas voulu suivre la thèse de l'assuré est tenu de fournir sa garantie et de rembourser les frais de la consultation qui seraient restés à charge de l'assuré.

Si le tiers confirme la thèse de l'assuré, l'assureur est tenu, quelle que soit l'issue de la procédure, de fournir sa garantie y compris les frais et honoraires de la consultation.

Article 12 - Limite de la garantie et paiement de l'indemnité

Selon la garantie définie à l'article 3:

1. Loyers et charges impayés

A - Limite de la garantie:

L'engagement financier de l'assureur est limité, par sinistre, à une indemnité maximum correspondant soit à l'équivalent d'un nombre de mois de loyers, charges comprises, sur la base du montant ayant servi au calcul de la prime et prévu au contrat de location, soit à un montant forfaitaire tel que stipulé au contrat d'assurance (certificat).

L'engagement financier de l'assureur se poursuit jusqu'au départ du locataire et à la reprise officielle des locaux selon les conditions et dans la limite du contrat. Lorsqu'un jugement d'expulsion est prononcé à l'encontre du locataire, les indemnités cessent d'être payées un mois après la signification de celui-ci.

B - Paiement de l'indemnité:

Le premier paiement intervient, en cas de créance non contestée ou non sérieusement contestable, au plus tard le 65^{ème} jour suivant le premier terme impayé, mais prend en compte les impayés dès le premier mois, dans les conditions du contrat. Ce règlement intervient déduction faite de tous acomptes que le locataire pourrait verser directement entre les mains de l'assuré sans que ce dernier soit tenu de les reverser à l'assureur.

L'assureur s'engage ensuite à indemniser l'assuré mensuellement, jusqu'à atteindre le plafond de garantie défini ci-dessus, si nécessaire. Pour ce faire, l'assuré adresse à l'assureur, au plus tard le

20 de chaque mois, le décompte des sommes dues par le locataire défaillant et faisant apparaître les acomptes qu'il a reçus de ce dernier (hors indemnités versées par l'assureur).

Dans le cas où l'assuré vient à percevoir des sommes pour le compte du locataire, déjà payées par l'assureur dans le cadre de l'indemnité contractuelle, celles-ci sont restituées à l'assureur, dans le mois de leur encaissement.

La clause précitée est valable également dans le cas où la garantie locative est libérée au profit de l'assuré, en application d'un jugement rendu en ce sens, pour compenser totalement ou partiellement le préjudice subi des loyers impayés et des dégâts locatifs. L'assuré doit, dans ce cas, restituer à l'assureur la part de la garantie locative allouée à la compensation du préjudice subi par le non-paiement des loyers.

2. Protection juridique « contentieux locatif »

A - Limite de la garantie:

La protection juridique « contentieux locatif » s'exerce dans la limite du plafond fixé par le contrat d'assurance (certificat).

Seuil d'intervention: l'assureur n'intervient pas pour toute somme ou tout litige dont le montant est inférieur à un mois du dernier loyer déclaré, charges comprises, avec un minimum de 300 €. Toutefois, si l'action est initiée par le locataire, ce seuil ne s'applique pas.

B - Paiement de l'indemnité:

Dans les limites et plafond fixés au contrat d'assurance (certificat), l'assureur verse directement aux avocats, huissiers de justice, greffes des tribunaux, experts judiciaires, le montant des provisions à valoir sur les frais de justice et honoraires, puis le solde à la clôture du dossier.

Dans les mêmes limites, l'assureur rembourse à l'assuré, moyennant production des justificatifs, le montant des frais de justice et honoraires qu'il aurait avancé avec l'accord de l'assureur.

5. FORMATION, DURÉE ET RÉSILIATION DU CONTRAT

Article 13 - Formation, durée et résiliation

A - Déclarations concernant le risque

Le contrat est conclu sur la base des déclarations faites par l'assuré sur l'offre d'assurance qui doit être exactement et entièrement remplie et signée. Toute omission ou inexactitude par l'assuré, selon qu'elle est intentionnelle ou non, entraîne respectivement l'application de l'article 6 ou 7 de la loi du 4 avril 2014. Il est rappelé que l'assuré a l'obligation de déclarer à l'assureur toute modification de loyers et charges, la prime du contrat étant modifiée en conséquence, sous peine d'application de l'article 26 de la loi du 4 avril 2014.

L'assuré affirme ne pas avoir conclu de contrats d'assurance portant sur les mêmes risques lors de la conclusion du contrat. L'assuré s'abstient de conclure un autre contrat d'assurance sur les

mêmes risques pour la période de couverture du présent contrat.

Si l'assuré a conclu un contrat d'assurance portant sur un des risques assurés par le présent contrat, il doit le déclarer à l'assureur immédiatement, qui agira conformément à l'article 17 du contrat.

B - Formation, durée et résiliation du contrat

Le contrat prend cours au moment du paiement de la première prime. Le contrat est souscrit, sauf indication contraire au contrat d'assurance numéroté (certificat), pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Il est à son expiration reconduit automatiquement d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée au moins trois mois avant la fin de chaque période annuelle. L'échéance principale qui détermine le point de départ d'une période annuelle d'assurance est indiquée au contrat d'assurance (certificat).

Article 14 - Résiliation anticipée

Le contrat peut être résilié avant la date d'expiration annuelle par l'assuré ou l'assureur dans les cas et conditions ci-après:

A - Par l'assuré ou l'assureur:

En cas de survenance d'un des événements suivants:

- changement de domicile,
- changement de situation matrimoniale,
- changement de profession,
- retraite professionnelle ou cessation d'activité professionnelle et pour le cas où les risques garantis en relation directe avec la situation antérieure ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation ne peut être notifiée que dans les trois mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet un mois après réception par l'autre partie au contrat de cette notification.

B - Par l'assureur:

- En cas de non-paiement des primes.
- En cas d'aggravation du risque.

Après sinistre, le contractant ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'assureur. En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque.

C - Par l'assuré:

- En cas de disparition de circonstances aggravantes mentionnées dans la police, si l'assureur refuse de réduire la prime en conséquence.
- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre contrat de l'assuré après sinistre.
- En cas de vente du bien.
- En cas de révision du taux de prime.

Si l'assureur vient à modifier le taux de prime applicable aux risques garantis par le présent contrat, la prime est modifiée dans la même

proportion à l'échéance annuelle anniversaire qui suit cette modification.

L'assuré a alors le droit de résilier le contrat dans les quinze jours qui suivent la connaissance de la majoration.

Cette résiliation prend effet un mois après l'expédition de la lettre recommandée ou après déclaration faite contre récépissé et l'assuré est alors redevable d'une fraction de prime calculée sur les bases de la prime précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

D - Par les personnes autorisées en cas de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.

E - De plein droit:

- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur.
- En cas de destruction ou disparition du bien désigné au contrat d'assurance (certificat).
- En cas de réquisition du bien assuré dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

Dans tous les cas de résiliation, au cours d'une période d'assurance, la portion de prime afférente à la fraction de cette période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'assureur. Elle doit être remboursée à l'assuré si elle a été perçue d'avance, sauf dans le cas prévu au paragraphe B - 1er alinéa ci-dessus.

Lorsque l'assuré a la faculté de résilier, il peut le faire à son choix, soit par lettre recommandée, soit par une déclaration faite contre récépissé au siège social de l'assureur, soit par acte extrajudiciaire. La résiliation du contrat par l'assureur se fait par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

6. DIVERS

Article 15 - Déchéance de garantie

L'assuré sera déchu de tout droit à indemnité sur le sinistre en cause:

- En cas de déclaration tardive, sauf cas fortuit ou de force majeure, s'il ne se conforme pas aux délais prévus au point 4 - article 8 des présentes conditions générales, et qu'il en résulte un préjudice pour l'assureur.
- S'il ne remplit pas les obligations mises à sa charge par le présent contrat et notamment celles prévues au point 5 - article 13 et au point 2 - article 5 des présentes conditions générales.
- Si de mauvaise foi, l'assuré fait de fausses déclarations, emploie comme justificatifs des documents inexacts ou use de moyens frauduleux.
- Si une convention ou une transaction intervient entre l'assuré et le locataire débiteur, sans l'accord préalable de l'assureur.

Article 16 - Prescription

Toute action dérivant du présent contrat d'assurance se prescrit par trois ans à compter de l'événement qui lui donne naissance.

Article 17 - Assurances multiples

En cas d'assurances multiples de bonne foi et si un sinistre intervient, l'assuré a le choix de l'assureur qu'il charge de régler le sinistre, sauf le recours de ce dernier contre les autres assureurs en remboursement de leur part.

Article 18 - Subrogation

Tous les droits et actions de l'assuré relatifs à la créance faisant l'objet de l'assurance sont transférés à l'assureur qui a indemnisé l'assuré, à concurrence du montant de l'indemnité, sans formalité aucune.

Si, par le fait de l'assuré, le transfert ne peut plus produire ses effets en faveur de l'assureur, celui-ci peut lui réclamer la restitution de l'indemnité versée dans la mesure du préjudice subi. Toutes les sommes récupérées après sinistre sont attribuées exclusivement à l'assureur.

L'assuré s'engage à permettre à l'assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il a réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toutes correspondances, actes de procédure, jugements et en déférant à toute convocation d'avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le tribunal. L'assuré est tenu de réitérer ce pouvoir par acte séparé si l'assureur le lui demande.

Article 19 - Confidentialité du contrat

Le présent contrat a un caractère confidentiel absolu.

Il ne peut être relevé à des tiers, principalement des instances administratives et judiciaires, que dans la mesure strictement nécessaire à son exécution. Le non-respect de cette clause, par l'une ou l'autre partie, donnera lieu à d'éventuels dommages et intérêts.

En outre, l'assureur, au cas où il apprend que le locataire est informé, directement ou indirectement, par l'assuré de l'existence ou du contenu des termes du présent contrat, peut refuser sa garantie, et ce sans préjudice d'autres actions que l'assureur est en droit de mettre en œuvre.

Article 20 - Droit applicable et résolution des litiges

Le présent contrat est régi par le droit belge et tout litige relevant de l'exécution, de l'interprétation et du résultat du présent contrat est du ressort exclusif des Tribunaux de Bruxelles, lesquels seront seuls compétents.