

Convention « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	Texte de la convention	720 - 1 1^{er} janvier 2020
---	-------------------------------	--

CONVENTION PROPRIETAIRE-LOCATAIRE (INCENDIE HABITATIONS)

Préambule

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

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

Les objectifs sont les suivants :

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

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

Plus d'informations à ce sujet sur :

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

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

Article 1: Champ d'application

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

- a) Il y a un dommage à l'habitation donnée en location ;
- b) Il n'y a pas de tiers impliqué dans l'origine du sinistre ;
- c) Il s'agit d'un sinistre couvert contractuellement par des entreprises adhérentes sur base de la description des périls décrits à l'article 2 ;
- d) Il n'y a pas de perte d'exploitation couverte par un des contrats d'assurance ;
- e) Le montant des dommages aux biens donnés en location est supérieur au montant de la franchise ;

Convention « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	Texte de la convention	720 - 2 1^{er} janvier 2008
---	-------------------------------	--

- f) Le sinistre est déclaré au plus tard 2 mois après la date de survenance du sinistre à au moins un des assureurs lequel transmet immédiatement l'avis de sinistre à l'autre assureur impliqué.

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

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

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

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

Article 2: Définitions

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

- **Incendie – Explosion - Implosion :**

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

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

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

Convention « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)	Texte de la convention	720 - 3 15 septembre 2008
---	-------------------------------	--

- **Domages:**

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

- **Travaux d'embellissement:**

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

Article 3: Principe

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

Article 4: Opposabilité

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

<p style="text-align: center;">Convention « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)</p>	<p>Texte de la convention</p>	<p>720 - 4 1^{er} janvier 2020</p>
--	--------------------------------------	--

Article 5: Conciliation

Obligation de conciliation

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

Liste des conciliateurs

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

Article 6: Saisine de la Commission d'application

Si aucun accord n'est trouvé durant la procédure de conciliation, la Commission prévue à l'article 7 rendra sentence en dernier recours. Les dossiers de litige doivent être envoyés au secrétariat de la convention assuré par Assuralia.

Toute communication comportant l'échange de données à caractère personnel, en ce inclus des données médicales, doit être marquée comme « confidentielle ». L'expéditeur veillera à ce que les données transmises soient limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités décrites dans le cadre de la présente convention. L'échange de ces données se fera par l'usage de moyens de communication sécurisés. Ces dossiers seront conservés pendant 2 ans après clôture du dossier.

Article 7: Composition de la Commission d'application

Une commission d'application est composée de cinq membres votants, désignés parmi les entreprises d'assurances adhérentes. Les cinq membres sont désignés par l'Assemblée de la Division « Incendie et Assurances de choses ». Chaque membre représente les assureurs Incendie et participe à chaque délibération.

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

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

Article 8: Compétence de la Commission d'application

La Commission d'application est chargée de suivre sur un plan général les conditions de fonctionnement de la convention, de veiller à l'exécution de ses principes, d'étudier toute modification susceptible de l'améliorer et de présenter à l'Assemblée de la Division « Incendie et Assurances de choses », toute proposition qu'elle jugera utile.

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

<p style="text-align: center;">Convention « PROPRIETAIRE-LOCATAIRE » (Incendie habitations)</p>	<p style="text-align: center;">Texte de la convention</p>	<p style="text-align: center;">720 - 5 1^{er} janvier 2020</p>
--	--	--

Article 9: Rédaction de la sentence

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

Article 10: Renon à l'adhésion

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

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

Article 11: Renon suite à la modification de la convention

Toute modification acceptée par l'Assemblée de la Division « Incendie et Assurances de choses », sera d'application, pour les sinistres se produisant à partir de la date de la modification, à l'ensemble des entreprises d'assurances adhérentes.

Les entreprises d'assurances adhérentes disposent, dans ce cas, de la faculté de dénoncer la convention pour la même date par dérogation à l'article 10 de la convention.

Article 12: Gestion des dates de prise d'effet

La présente convention entre en vigueur le 1 janvier 2008.

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

Article 13: Gestion des données à caractère personnel

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

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

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

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

Procédure.

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

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

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

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

ou si

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

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

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

FORMULAIRE D'ACCORD

Adresse du bâtiment sinistré :

Sinistre incendie du :

Note explicative sur l'utilisation du formulaire d'accord

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

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

Travaux d'embellissement endommagés :

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

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