

A photograph of a modern, multi-story building at night, illuminated by warm interior lights and exterior spotlights. The building features large glass windows and balconies. The image is partially obscured by a large, dark blue, angular graphic element that cuts across the scene from the top left towards the bottom right.

**Programme d'assurance
RC Complémentaire pour
les agents immobiliers**

En tant qu'agent immobilier, membre de l'IPI, vous bénéficiez depuis le 1er janvier 2016 d'une police d'assurance collective couvrant votre responsabilité civile professionnelle, responsabilité civile exploitation et cautionnement souscrite auprès de la compagnie d'assurance AXA Belgium et dont la prime est incluse dans la cotisation à l'IPI. Cette police collective souscrite par l'IPI, couvre les montants assurés prévus par la déontologie ainsi qu'un volet protection juridique de base.

En fonction de la nature de vos activités, vous pourriez cependant avoir besoin de souscrire **une assurance complémentaire** afin d'augmenter les montants assurés en responsabilité civile et/ou d'élargir l'étendue de la couverture à d'autres activités et/ou de couvrir d'autres garanties.

C'est la raison pour laquelle, une police complémentaire a été mis en place en collaboration avec Federia. Ces garanties sont accessibles aux membres de Federia mais également aux non-membres.

Les garanties juridiques de base inclus dans la police collective souscrite par l'IPI

Qui est assuré ?

1. Les personnes physiques qui exercent la profession d'agent immobilier à titre indépendant et qui sont inscrits au tableau de l'IPI ou sur la liste des stagiaires de l'IPI ;
2. La personne morale qui exerce la profession d'agent immobilier et qui est inscrite à l'IPI
3. La personne morale qui n'est pas membre de l'IPI et au sein de laquelle la personne physique exerce la profession d'agent immobilier ou à la direction effective des départements au sein desquels l'activité est exercée;
4. Les associés, administrateurs et dirigeants dans l'exercice de leur fonction au service de la personne morale assurée (point 1 et 2 ci-dessus);
5. Les préposés, collaborateurs (permanents ou occasionnels, ayant la qualité d'associés ou non), stagiaires ainsi que toute autre personne pouvant engager la responsabilité des assurés énumérés aux points 1, 2 et 3

Quelles sont les activités assurées par l'IPI ?

Les activités d'intermédiaire en vue de réaliser la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou de fonds de commerce;

- Les activités de syndic;
- Les activités de régisseur qui réalise des activités de gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, autres que celles de syndic.

Sont également couvertes :

- Les activités de "relocator";
- Les activités de courtage en vue de réaliser la vente de sociétés dont l'actif est principalement composé de biens immobiliers pour autant qu'il s'agisse de sociétés détenues par un actionnariat familial;
- Les activités de l'agent immobilier qui auront été jugées par l'IPI comme relevant de l'activité normale d'un agent immobilier.

Sont notamment exclus :

- Les dommages résultant d'activités qui ne relèvent pas des activités professionnelles assurées (par ex. expert judiciaire, promoteur immobilier, etc.);
- Toute demande en réparation fondée sur des engagements particuliers consentis par les assurés et qui aggravent leur responsabilité civile;
- Les dommages résultant :
 - d'un acte délictueux volontaire,
 - d'un acte intentionnel,
 - d'une faute lourde (état d'ivresse, intoxication alcoolique ou tout autre état similaire si elle est la cause des dommages).

Quel est l'étendue territoriale

La garantie s'applique aux faits survenus dans le monde entier pour les activités assurées exercées :

- au départ d'un siège d'exploitation ou bureau établi en Belgique et qui concernent des biens immobiliers situés dans un état membre de l'Union Européenne et/ou
- au départ d'un siège d'exploitation ou bureau établi sur un territoire de l'Union Européenne et qui concernent des activités d'intermédiation pour des biens immobiliers situés en Belgique.

Par ailleurs, en cas de procédure judiciaire, la couverture ne sera acquise que pour autant que l'assuré soit assigné devant une juridiction sise sur le

territoire de l'Union Européenne ou de la Suisse.

Pourquoi souscrire une assurance RC professionnelle complémentaire ?

Une police complémentaire (polices 2ème rang) peut être souscrite si les garanties assurées par la police collective de l'IPI ne sont pas suffisantes pour couvrir l'éventuelle mise en cause de votre responsabilité civile professionnelle dans le cadre de vos activités d'agent immobilier, si vous avez besoin de la garantie "accident du compromis" ou si vous exercez d'autres activités telles que expert énergétique, commissaire aux comptes, expert judiciaire, etc.

La police collective complémentaire Federia est accessible non seulement aux membres de Federia mais également aux non-membres.

Vous êtes membre de Federia

Vous bénéficiez automatiquement des garanties de base par le biais de votre cotisation (montants assurés plus élevés en responsabilité civile professionnelle et exploitation + garanties particulières + assurance fonds de tiers + PJ droit disciplinaire).

Au-delà de la couverture de base, d'autres garanties peuvent également être souscrites de manière optionnelle, telles que :

- augmentation des capitaux ; RC professionnelle
- couverture protection juridique étendue : défense civile (amiante/pollution, litiges contractuels/ récupération d'honoraires);
- risque de décès : accident du compromis en cas de décès de l'acquéreur;
- activités supplémentaires comme expert énergétique, expert judiciaire, commissaire aux comptes, agence de locations saisonnières, etc.

Vous n'êtes pas membre de Federia

Vous avez également la possibilité de souscrire à l'ensemble de ces garanties de manière facultative.

Aperçu des garanties et primes que vous pouvez souscrire dans la police complémentaire

Montants assurés	1 ^{er} rang IPI	2 ^{ème} rang Federia	Total assuré
Responsabilité civile professionnelle (par sinistre)			
Dommages corporels et immatériels consécutifs	1.250.000 €	0 €	1.250.000 €
Dommages matériels et immatériels consécutifs	250.000 €	250.000 €	500.000 €
Dommages immatériels purs	250.000 €	250.000 €	500.000 €
Augmentation de la limite RC professionnelle (moyennant surprime)			
Dommages corporels et immatériels consécutifs	1.250.000 €	1.250.000 €	2.500.000 €
Dommages matériels et immatériels consécutifs	250.000 €	1.000.000 €	1.250.000 €
Dommages immatériels purs	250.000 €	1.000.000 €	1.250.000 €
Responsabilité civile exploitation (par sinistre)			
Dommages corporels et immatériels consécutifs	1.250.000 €	DC : 5.000.000 € DIC : 0 €	DC : 6.250.000 € DIC : 1.250.000 €
Dommages matériels et immatériels consécutifs	250.000 €	375.000 €	625.000 €
Dommages immatériels purs	250.000 €	0 €	250.000 €
Garanties particulières			
Frais de reconstitution de dossiers perdus ou détruits (par reconstitution)	0 €	5.000 €	5.000 €
Frais de réfection des actes (par acte)	0 €	500.000 €	500.000 €
Détournement / Vol par un préposé ou un tiers (par sinistre) ¹	30.000 €	70.000 €	100.000 €
Intermédiaire en crédit hypothécaire (par sinistre / par an)	0 €	460.000 € / 750.000 €	460.000 € / 750.000 €
Homme à tout faire (parties communes / parties privatives) ²	0 €	1.500.000 €	1.500.000 €
Cautionnement (par sinistre et par an)			
Par agent immobilier	250.000 €	0 €	250.000 €
Par agence de locations saisonnières (moyennant surprime)	0 €	250.000 €	250.000 €
Assurance fonds de tiers (par sinistre) - uniquement pour membres Federia			
Courtier	0 €	62.500 €	62.500 €
Régisseur de biens	0 €	250.000 €	250.000 €
Protection juridique (par sinistre)			
Défense pénale (par sinistre)	20.000 €	0 €	20.000 €
Recours civil (par sinistre)	20.000 €	0 €	20.000 €
Droit disciplinaire (par sinistre / par an)	0 €	10.000 €	10.000 €
Défense civile (amiante / pollution) (par sinistre) ³	0 €	12.500 €	12.500 €
Litiges contractuels + Récupération d'honoraires (par sinistre / par an)	0 €	10.000 € ou 20.000 €	10.000 € ou 20.000 €

¹Garantie supplémentaire moyennant surprime pour les non-membres Federia

² Il y a des sublimites pour les dommages immatériels consécutifs et purs et pour la garantie des biens confiés.

³Moyennant surprime

 = garanties de base (compris dans la cotisation membre Federia)

Quel est le montant de la prime ? (prime annuelle t.t.c.)

Pour rappel, la prime de l'assurance collective obligatoire IPI 1er rang est comprise dans la cotisation du membre IPI.

Police collective complémentaire 2ème rang:

- pour les membres de Federia, la prime pour les garanties de base est incluse dans la cotisation;
- les agents immobiliers non-membres de Federia peuvent adhérer à ce programme sur une base facultative.

Garanties	Prime membre Federia	Prime non-membre Federia
Garanties de base¹		
Garanties de base	Compris dans la cotisation Federia	Titulaire IPI : 82 € Stagiaire IPI : 65 €
Garanties optionnelles (en complément aux garanties de base, moyennant surprime)²		
Augmentation des capitaux RC professionnelle dommages corporels (par agent immobilier)	75 €	100 €
Augmentation des capitaux RC professionnelle en : dommages matériels et immatériels consécutifs (par agent immobilier)	250 €	250 €
• + dommages immatériels purs (par agent immobilier)	375 €	375 €
Détournement / Vol par un préposé ou un tiers	0 €	100 €
Protection juridique étendue (litiges contractuels et récupération d'honoraires) : Agent immobilier ou stagiaire (par agent immobilier) Régisseur (par régisseur)	100 € / 200 € 375 € / 750 €	125 € / 250 € 400 € / 800 €
Défense civile (amiante / pollution) (par police)	150 €	190 €
Agence de locations saisonnières (par police)	175 €	245 €
Certificateur énergétique (par police)	110 €	154 €
Commissaire aux comptes (par police)	82,50 €	115,50 €
Etat des lieux travaux / Coordination travaux (par police)	110 €	110 €
Intermédiaire en crédit hypothécaire (par police)	125 €	125 €
Expert judiciaire (par expert judiciaire)	121 €	121 €
Homme à tout faire :		
Parties communes (p.p.)	25 €	25 €
Parties privatives (max. 3)	200 €	200 €
Administrateur provisoire : par administrateur et par mandat ³	85 €	120 €

¹Garanties de base : voir zones colorées en bleu clair du tableau des garanties au recto – Société(s) supplémentaire(s) à assurer : gratuit

²Garanties optionnelles : en complément à la garantie de base (voir zones non-colorées du tableau des garanties)

³Couverture limitée aux garanties de base suivantes RC professionnelle / RC exploitation / Protection juridique

Détails de la garantie risque de décès (accident de compromis)

Montants assurés	Option 1	Option 2	Option 3
Assurance risque de décès (accident du compromis) (moyennant surprime)			
Montants assurés en cas de décès – si vente réalisé	250.000 €	300.000 €	500.000 €
Si vente non-réalisé ¹	4.500 €	4.500 €	4.500 €

¹ La compagnie d'assurance paie la commission due à l'agent immobilier, dans la mesure où elle n'a pas été payée par l'acquéreur.

Primes			
Membres Federia	250.000 €	300.000 €	500.000 €
Première tranche de 25 compromis	125,00 €	260,00 €	390,00 €
Première tranche de 50 compromis	195,00 €	400,00 €	600,00 €
Tranche de 25 compromis supplémentaires	97,50 €	200,00 €	300,00 €
Non-membres Federia	250.000 €	300.000 €	500.000 €
Première tranche de 25 compromis	170,00 €	350,00 €	525,00 €
Première tranche de 50 compromis	265,00 €	540,00 €	810,00 €
Tranche de 25 compromis supplémentaires	132,50 €	270,00 €	405,00 €

Quelles sont les franchises d'application ?

Pour la garantie "défense disciplinaire" un seuil d'intervention de 400 € est d'application.

Pour la garantie "récupération d'honoraires" et "litiges contractuels", un seuil d'intervention de 1.000 € est d'application.

Responsabilité civile exploitation :

- Si Federia doit intervenir en 1^{er} rang : 10 % du montant du dommage (minimum 250 € - maximum 2.500 €)
- Si Federia doit intervenir en 2^{ème} rang : il n'y a pas de franchise. Une franchise de 10% du montant du dommage est applicable dans la police de l'IPI.

Responsabilité civile professionnelle et garanties optionnelles :

- Si Federia doit intervenir en 1^{er} rang : 10 % du montant du dommage (minimum 375 € - maximum 2.500 €)
 - Remarque : à partir du 2^{ème} sinistre dans la même année : 10 % du montant du dommage (minimum 500 € - maximum 2.500 €)
- Si Federia doit intervenir en 2^{ème} rang : il n'y a pas de franchise. Une franchise de 10% du montant du dommage est applicable dans la police de l'IPI.

Activité d'Intermédiaire en crédit hypothécaire / Homme à tout faire (parties communes/parties privatives) : 250 €

Quels sont les avantages de la police complémentaire ?

- Des garanties plus larges qui complètent la police collective obligatoire de l'IPI
- Un seul assureur pour les deux polices pour une gestion simplifiée (aucune discussion possible entre assureurs)
- Un seul intermédiaire : Van Dessel Insurance Brokers

Des questions ?

Pour toute question concernant la police d'assurance, une déclaration de sinistre, des précisions sur la couverture ou une demande d'extension de celle-ci, le numéro spécifique pour les agents immobiliers est le +32 2 669 22 23 ou federia@vandessel.be.

Contact

Van Dessel Insurance Brokers
 Chaussée de Malines 455 Boîte 2
 1950 Kraainem