



CONCORDIA

Risk Management & Benefits

Verzekeringsprogramma BIV voor vastgoedmakelaars#



MARSH



CONCORDIA nv
Stapelplein 28
B-9000 Gent

T +32(0)9 264 11 11
F +32(0)9 223 81 12

info@concordia.be
www.concordia.be

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**
Vorstlaan 25
1170 Brussel

Hierna genoemd : de verzekeraar

Door bemiddeling van : **NV CONCORDIA**
Stapelplein 28
B-9000 GENT
Tel. : +32 9 264 11 50
kmalfait@concordia.be
kdossche@concordia.be
NV MARSH
Herrmann-Debroux-laan 2
1160 Oudergem
B-1170 Brussel
Tel. : +32 2 674 91 35
valerie.deviron@marsh.com

Hierna genoemd : de verzekeringsmakelaars

Aanvang : 31.12.2015 om 24 uur

Jaarlijkse vervalddag : 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 BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID6	
BEPALINGEN	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	14
ARTIKEL 7 – DUUR VAN DE WAARBORG	15
ARTIKEL 8 – UITSLUITINGEN.....	15
ARTIKEL 9 – SCHADEGEVALLEN	17
ARTIKEL 10 – VERHAAL EN AFSTAND VAN VERHAAL	18
#TITEL II – BORGSTELLING	19
BEPALINGEN	19
ARTIKEL 11 – VOORWERP VAN DE WAARBORG	20
ARTIKEL 12 – VOORWAARDEN VOOR DE TOEKENNING VAN DE BORGSTELLING.....	20
ARTIKEL 13 – BEDRAG VAN DE BORGSTELLING.....	21
ARTIKEL 14 – ANTERIORITEIT.....	21
#TITEL III – RECHTSBIJSTAND	22
BEPALINGEN	22
ARTIKEL 15 – WAARBORGEN.....	23
ARTIKEL 16 – DUUR VAN DE WAARBORG	23
ARTIKEL 17 – OMVANG VAN DE DEKKING.....	23
ARTIKEL 18 – UITSLUITINGEN.....	23
ARTIKEL 19 – SCHADEREGELING TUSSEN DE VERZEKERDE EN DE VERZEKERAAR BIJ SCHADEGEVALLEN.....	24
#TITEL IV – GEMEENSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN BIJ DE TITELS I, II & III	26
ARTIKEL 20 – BEDRAG VAN DE PREMIE	26
ARTIKEL 21 – DE GEMENGDE COMMISSIE.....	26
#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



let's oversee#

#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 Marsh 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 Marsh 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 en de richtlijn(en) inzake verzekering en borgstelling die in uitvoering van dit reglement werden genomen, bekrachtigd bij koninklijk besluit.

#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.

Aangeslotene

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 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;
- Stank, lawaai, trillingen, temperatuurschommelingen, golven, bestralingen of stralingen; 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 van 36 maanden vanaf de datum waarop de opzegging van de polis ingaat of vanaf het verlies van de hoedanigheid als aangeslotene.

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 als zelfstandigen het beroep uitoefenen van vastgoedmakelaar en die ingeschreven zijn op het tableau van het BIV of 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 (1.1. eerste lid) het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de leiding waarnemen van de dienst waar het beroep wordt uitgeoefend;
- 1.3. De rechtspersonen die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen en die ingeschreven zijn bij het BIV;
- 1.4. De vennoten, zaakvoerders en bestuurders in de uitoefening van hun functie in dienst van de verzekerde rechtspersoon (1.2. & 1.3.);
- 1.5. De aangestelden, de permanente en occasionele medewerkers die al dan niet de hoedanigheid van vennoot hebben, de stagiairs en ander 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 577-2 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 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 544 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.

B. BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID

1. De verzekeraar verzekert de geldelijke gevolgen van zowel de contractuele als extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden voor de letsel-, zaak- of onstoffelijke schade veroorzaakt aan derden, toegebracht in de uitoefening van de verzekerde activiteiten met name:
 - a) 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;
 - b) 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 aansprakelijkheid van de verzekerde 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 zijn mandaat of opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een fout of een gebrekkige uitvoering van genoemd mandaat of opdracht.
3. De geldelijke gevolgen van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de verzekerde 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 zijn mandaat of opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan een fout of aan een gebrekkige uitvoering van genoemd mandaat of opdracht.

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

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

1. De verzekeraar dekt binnen de limieten zoals bepaald in artikel 5.1. punt C de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, de roerende stukken of waarden, waarvan de vastgoedmakelaar, door alle bewijsmiddelen, kan aantonen dat hij, in het kader van zijn activiteit, houder is of die hem toebehoren.
2. 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.
3. De polis waarborgt deze kosten bij :
 - diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar of van zijn cliënteel wanneer begaan door een aangestelde.
 En bij :
 - diefstal met of zonder inbraak, in de lokalen van de vastgoedmakelaar;
 - diefstal met of zonder geweld op de persoon van de vastgoedmakelaar of een van zijn aangestelden indien gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar of van zijn cliënteel en begaan door een derde.
4. Deze dekking is onderworpen aan de volgende regels :
 - a) deze verzekering wordt afgesloten op eerste risico, zonder toepassing van de evenredigheidsregel;
 - b) een reeks strafbare handelingen gepleegd door één en dezelfde persoon in dienst van de vastgoedmakelaar vormt één en hetzelfde schadegeval;
 - c) 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;

d) 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);
- verduistering gepleegd door personen die de vastgoedmakelaar louter met hun beslissing of hun handtekening mogen verbinden;
- 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) :

- € 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 of verduistering door het personeel en diefstal door derden beperkt tot:

€ 30 000 per schadegeval

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 :

- € 756 122,09 wanneer de totale verzekerde som ten hoogste € 3 780 610,48 bedraagt
- € 756 122,09 + 20 % van het deel van de totale verzekerde som tussen € 3 780 610,48 en € 18 903 052,42
- € 3 780 610,48 + 10 % van het deel van de totale verzekerde som boven € 18 903 052,42 met een maximum van € 15 122 441,94.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen met als basisindexcijfer dat van januari 2014, zijnde 173,51 (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

10 % van het schadebedrag met een minimum van € 250 en een maximum van € 2 500

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 de Belgische exploitatiezetel (of kantoor) betreffende onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Unie of in Zwitserland en/of
- vanuit de exploitatiezetel in de Europese Unie 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 de Europese Unie of Zwitserland wordt gedaagd.

ARTIKEL 7 – DUUR VAN DE WAARBORG

- 7.1. De dekking is van toepassing op de eisen tot schadevergoeding die tijdens de duurtijd van de polis en terwijl de vastgoedmakelaar de hoedanigheid van aangeslotene heeft, worden ingediend tegen de verzekerde of de verzekeraar voor een schade overkomen gedurende diezelfde periode.
- 7.2. De dekking is tevens van toepassing op de eisen tot schadevergoeding die tegen de verzekerde of de verzekeraar schriftelijk worden ingediend tijdens de nadekkingsperiode en die betrekking hebben op :
- schade overkomen tijdens de verzekeringsperiode voor zover het risico op het einde van deze periode niet door een andere verzekeraar wordt gedekt, wat ook de modaliteiten, voorwaarden en dekkingen zijn die werden vastgelegd door de nieuwe verzekeraar;
 - daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade, overkomen en meegedeeld door de verzekerde aan de verzekeraar tijdens de verzekeringsperiode.
- 7.3. Uitbreidingen
1. Er wordt bepaald dat binnen de hierboven aangegeven beperkingen de waarborgen van deze polis verworven blijven voor de vastgoedmakelaars die hun beroepsactiviteit als vastgoedmakelaar stopzetten en ingeval van overlijden, aan hun erfgenamen en rechthebbenden, voor schade verwekkende feiten waarvoor zij zich moeten verantwoorden of aansprakelijk gesteld worden en die werden begaan vóór de stopzetting van hun activiteiten als vastgoedmakelaar of vóór hun overlijden, maar gedurende de duurtijd van hun lidmaatschap bij het BIV.
 2. De dekking geldt ook voor de eisen die tegen de verzekerde of de verzekeraar worden ingediend, tijdens de geldigheidsduur van de polis, voor de schade overkomen maximum 5 jaar voor de aanvang van huidige polis op voorwaarde dat de vorige verzekeraar geen dekking dient te verlenen. Deze uitbreiding wordt verleend voor zover de verzekerde geen kennis had van de eis bij de aanvangsdatum van de polis (ongekend verleden).

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 en onder meer :
- 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 handelingen van promotie of constructie van gebouwen en in het bijzonder 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.
- 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;
 - een opzettelijke daad;
 - 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 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 het schadegeval gebeurd is op het eigen bedrijfsterrein.

- 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 strafvervolgning wanneer zij 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.A.B.) of een bedrijfsrevisor (lid van het I.B.R.);
- 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.

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

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 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.

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 borgsteller wordt gevraagd;
 - C. de vastgoedmakelaar 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 falen
 - 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

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 invoegetreten 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 na 01.07.2015.

#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 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 € 12 500** per schadegeval 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 – UITSLUITINGEN

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 het schadegeval gebeurd is op eigen bedrijfsterrein;

- 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 uit te oefenen 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.

Indien de verzekerde een advocaat vraagt te pleiten buiten het gerechtsgebied van het Hof van Beroep waartoe hij behoort, blijven de honoraria en de bijkomende kosten die hieruit voortvloeien te zijne laste.

Indien de verzekerde van advocaat verandert, neemt de verzekeraar slechts die kosten en honoraria ten laste die de tussenkomst 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. Indien hij beroep doet op een expert of tegenexpert die buiten de provincie is gedomicilieerd waar de opdracht moet worden uitgevoerd, zal hij wel zelf de bijkomende kosten en erelonen dragen die voortvloeien uit deze keuze.
- 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 van de kosten die zij heeft voorgesloten.

#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.

#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 vervalldag 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 2015 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.

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 intresten 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.

Elk der partijen draagt de honoraria en kosten van de arbitrage die hem eigen zijn.

De honoraria en kosten voor de derde scheidsrechter, alsmede zijn aanstellingskosten, worden door de onderschrijver en de verzekeraar elk voor de helft gedragen.

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 Marsh 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 het Reglement van plichtenleer van het BIV en de richtlijn(en) inzake verzekering en borgstelling die in uitvoering van dit Reglement werden genomen, bekrachtigd bij koninklijk besluit.

Gedaan te Brussel, op 10.09.2015

De onderschrijver

De verzekeraar

De verzekeringsmakelaars

Yves Van Ermen
Président

PATRICK VAN VLAENDEREN
AXA

Volère de Viron
Marsh s.e.

Luc Machon
Ondervoorzitter

Filip Van der Veken
Pénningmeester – Trésorier

C. Dossche
Mr Concordia

Paul Houtart
Vice-président