

**Doelpubliek:**

De polis is enkel geschikt voor een mede-eigendom die hoofdzakelijk voor bewoning wordt gebruikt. Het feit dat één of meer kavels worden gebruikt voor een handelsexploitatie is echter geen bezwaar. Het onroerend goed moet wel in België gelegen zijn.

**Behoefte:**

Het doel is de juridische verdediging van de belangen van de verzekerden, in eerste instantie met het oog op een buitengerechtelijke minnelijke regeling. De waarborg dekt de kosten en erelonen van een vrij gekozen advocaat wanneer een minnelijke correcte regeling door Euromex niet mogelijk is, en er nuttig een gerechtelijke procedure kan worden aangevat. Voor de eerder technische aangelegenheden kan de verzekerde voor zijn bijstand vrij een expert kiezen.

**Verzekerden:**

- de Vereniging van Mede-eigenaars (verzekeringnemer).
- de Raad van de Mede-eigendom.
- de syndicus.
- de Commissaris van de rekeningen.
- de eigenaar van een private kavel, maar enkel voor een 'Conflict met de brandverzekeraar' dat niet de inboedel betreft.

De Raad van de Mede-eigendom, de syndicus, de Commissaris van de rekeningen, en de eigenaar(s) van een private kavel worden bij een conflict met de Vereniging van Mede-eigenaars beschouwd als "derde".

**Verzekerd risico:**

De appartementsmede-eigendom die zich bevindt op het op het polisblad vermelde adres, alsook de aangrenzende tuinen, parkings, garages, terreinen en afsluitingen. De goederen die volgens artikel 525 B.W. blijvend aan het onroerend goed verbonden zijn, maken deel uit van het verzekerd patrimonium. De machines, voorraden of werktuigen voor de uitbating van een handel en nijverheid zijn niet verzekerd, tenzij bij een geschil met de brandverzekeraar.

**Beschrijving van de waarborgen en verzekerde geschillen:**

	<b>WAARBORGEN</b>	<b>Grens in €</b>	<b>Wachttijd</b>	<b>Drempel in €</b>	<b>Gebied</b>
	<i>Euromex waarborg</i>	2.500 / aanleg	-	-	België
<b>ALGEMEEN</b>	<i>Betalen vrijstelling BA</i>	50.000	-	-	België
	<i>Insolventie</i>	20.000	-	-	België
<b>VME</b> <i>Basiswaarborg</i>	Vervolgving voor een strafgerecht met Salduz-bijstand	50.000	-	-	België
	Verdediging tegen eis van een derde	50.000	-	500	België
	Gebouwschade door derde (extracontractueel, inclusief art.544BW)	50.000	12 mnd	-	België
	Toevallige schade bij uitvoering contract	30.000	-	-	België
	Tegensprekelijke plaatsbeschrijving	500	-	-	België
	Opzoekingskosten	1.500	-	-	België
	Conflict met brandverzekeraar	50.000	-	500	België
	Conflict met verzekeraar BA-lift	50.000	-	500	België
<b>Module relaties</b>	Conflict onderhouds- en herstelcontracten	30.000	3 mnd	500	België
	Conflict renovatie zonder vergunning	30.000	6 mnd	500	België
	Conflict onteigening	25.000	3 mnd	-	België
	Arbeidsgeschil onderhoudspersoneel/conciërge	15.000	3 mnd	500	België
	Geschil met fiscale overheid (kadaster)	25.000	3 mnd	-	België
	Geschil met burens of omwonenden	15.000	3 mnd	500	België
<b>Uitbreiding All-risk</b>	Alle andere geschillen	15.000	3 mnd	500	België

**Algemene voorwaarden:**

**NAV102011**

**Bijzondere voorwaarden:** al naargelang gemaakte keuze

**NVGVME012017 - NVGMER012017 – NVGMEX012017**

**Beperkingen:**

De polis biedt niet altijd een uitkomst voor ieder geschil.

De beperkingen zijn opgenomen in de rubriek 'Nooit gewaarborgd' van de bijzondere voorwaarden. Vaak betreft het situaties met een uitzonderlijk karakter (overstromingen, kernrampen, terrorisme,...) of situaties waarbij een verzekerde sterk heeft bijgedragen tot het ontstaan van het geschil (fraude, agressie, loutere wanbetaling, schuldovername, ... ).

De geschillen die ontstaan zijn voor de aanvang van de polis zijn nooit gewaarborgd. Dit geldt ook in het geval dat een verzekerde bij de onderschrijving op de hoogte was van de feiten die aan de basis van het geschil liggen.

Voor schade door afbraak-, bouw- en infrastructuurwerken in de onmiddellijke omgeving van het verzekerde pand geldt een wachttijd van 12 maanden. Deze wachttijd is niet van toepassing wanneer het risico van bij de opbouw of de aankoop bij Euromex wordt verzekerd.

## Voorbeelden van toepassingen:

- BETALEN VRIJSTELLING BA** ■ *De residentie wordt beschadigd bij de afbraak van een naburig pand. Euromex bereikt een minnelijke regeling met de verzekeraar van de afbraakfirma. Er moet echter nog een belangrijke vrijstelling op de afbraakfirma zelf verhaald worden. Euromex doet het nodige, maar schiet intussen de vrijstelling voor, zodat alvast met de herstelwerken kan aangevat worden.*
- INSOLVENTIE** ■ *De Vereniging van Mede-eigenaars heeft met succes diegene die het gebouw heeft beschadigd, gedagvaard. Ze wil nu het vonnis laten uitvoeren, maar de schuldlige blijkt onvermogen te zijn. Euromex betaalt de verschuldigde hoofdsom en intresten in het kader van de waarborg onvermogen tot een maximum van € 20.000.*
- STRAFRECHTELIJKE VERDEDIGING** ■ *Bij een storm raakt door een windstoot een deel van een balkon los en stort naar beneden. Een voorbijganger loopt belangrijke letsels op. Het Openbaar Ministerie is van mening dat de syndicus nalatig is geweest en dagvaardt voor onopzettelijke slagen en verwondingen. Er wordt zelfs een effectieve gevangenisstraf gevorderd. De verdediging wordt waargenomen door een vrij gekozen advocaat. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat. Ook de btw verschuldigd op de kosten en erelonen wordt vergoed.*
- VERDEDIGING TEGEN DE EIS VAN EEN DERDE** ■ *Door een lek aan een afvoer die behoort tot de gemene delen, loopt de huurder van een privaat gedeelte schade op aan zijn inboedel. De BA-verzekeraar weigert zijn tussenkomst. Schade aan derden veroorzaakt door water is immers uitgesloten. De aansprakelijkheid kan niet nuttig betwist worden, maar de huurder dient een sterk overdreven eis in. De verdediging wordt waargenomen door een vrij gekozen advocaat. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.*
- GEBOUWSCHADE DOOR DERDE** ■ *De septische put van een naburig gebouw is verouderd en verstopt. In de kelder zijn waterinfiltraties en bovendien hangt er een vervelende geur. Wij stellen de buurman in gebreke en wij organiseren met zijn verzekeraar een expertise. De aansprakelijkheidskwestie wordt opgelost via een proef met kleurstofwater. Het gekleurd water in de septische put wordt ook in de kelder van de residentie aangetroffen. De eigenaar van het naburig pand betwist niet langer en zal de put laten vervangen. Met een proces-verbaal van minnelijke schatting wordt een akkoord bereikt over de herstellingskosten. De verzekeraar van de buurman vergoedt uw schade. Euromex betaalt de vrijstelling en de kosten en erelonen van de expert die de VME heeft bijgestaan.*
- TOEVALLIGE SCHADE BIJ UITVOERING VAN EEN CONTRACT** ■ *Voor renovatiewerken aan een koepel op het dak het dak, moet de aannemer met materialen door de gang. Een onvoorzichtige arbeider stoot daarbij tegen een marmeren siertablet aan de inkomhal. Wij stellen de aannemer in gebreke en wij organiseren met zijn verzekeraar een expertise. De kosten van het nieuwe paneel zijn beperkt en de verschuldigde som is lager dan de vrijstelling voorzien in de aansprakelijkheidspolis van de aannemer. Wij vorderen de verschuldigde vergoeding rechtstreeks van de aannemer.*
- TEGENSPREKELIJKE PLAATSBSCHRIJVING** ■ *Het pand naast de mede-eigendom zal afgebroken worden. Noch de buurman, noch zijn aannemer nemen het initiatief tot een plaatsbeschrijving voor de werken. De VME laat daarom door een landmeter een plaatsbeschrijving van het gebouw opmaken. Door de werken ontstaan effectief barsten aan de gevel. Door de voorafgaande plaatsbeschrijving kan de VME gemakkelijk het oorzakelijk verband aantonen tussen de schade en de afbraakwerken aan het naburig pand. Een lange juridische strijd met de aanstelling van een gerechtsdeskundige kan daardoor voorkomen worden. De VME kan meteen tot de herstelling overgaan. Euromex betaalt de kosten en erelonen van de aangestelde landmeter.*
- OPZOEKINGSKOSTEN** ■ *Aan een grote raampartij van het gebouw zijn vochtplekken. De oorzaak van de waterinfiltratie is onduidelijk. Er is een sterk vermoeden dat het water van een ingebouwde goot komt. Om dit met zekerheid na te gaan wordt een deel van de bekleding van het dak verwijderd en de goot gedemonteerd. Alles is evenwel kurkdroog. Uiteindelijk blijkt het water langs een raamprofiel binnen te dringen wanneer de wind uit een bepaalde richting komt. De brandverzekeraar vergoedt de waterschade niet, nu er geen lek is aan het dak of de goot. Euromex vergoedt de kosten van het demonteren en het opnieuw monteren van de goot en de dakelementen.*
- CONFLICT MET DE BRANDVERZEKERAAR** ■ *Bij een felle keukenbrand wordt het gebouw fors beschadigd. De expert van de brandverzekeraar betwist de verschillende bestekken die de syndicus indient. De VME stelt daarom een tegenexpert aan. Uiteindelijk bereikt deze een akkoord met de expert van de brandverzekeraar. Euromex maant de verzekeraar aan tot het tijdig betalen van het bij wet verplichte voorschot. Euromex vergoedt de kosten en erelonen van de door de VME aangestelde deskundige.*
- CONFLICT MET VERZEKERAAR BA-LIFT** ■ *Een bezoeker van het appartementsgebouw raakt gewond door een slecht afgestelde liftdeur. De verzekeraar die de burgerlijke aansprakelijkheid voor de lift waarborgt, weigert zijn tussenkomst.*

*De verzekeraar stelt dat de lift niet wordt onderhouden volgens de voorschriften van de fabrikant. Deze uitsluiting is echter niet opgenomen in de voorwaarden die de mede-eigendom heeft onderschreven. De aansluiting is later toegevoegd zonder dat de VME hiervan als verzekeringsnemer in kennis werd gesteld. Euromex overtuigt uw verzekeraar om zijn standpunt te herzien.*

## MODULE RELATIES

### CONFLICT ONDERHOUDS- EN HERSTELCONTRACTEN

- *De syndicus laat de gevel herschilderen. Al gauw blijkt dat de verflaag opnieuw afbladert. Uit een deskundigenonderzoek blijkt dat voor de grondlaag een foutief middel is gebruikt. De werken moeten volledig opnieuw gedaan worden. Het schildersbedrijf betwist de vordering. Onder dreiging van een dagvaarding kan Euromex de aannemer alsnog overtuigen tot een minnelijke regeling.*

### CONFLICT RENOVATIE ZONDER VERGUNNING

- *De VME laat de ramen van het appartementsgebouw vervangen. De kwaliteit van de uitgevoerde werken laat echter te wensen over. Her en der ontbreekt een rubber, en de siliconen zijn slordig aangebracht. De syndicus laat dit bijwerken door een echte professioneel, nu de aannemer na een formele ingebrekestelling zijn kat stuurt. Na een tussenkomst door Euromex is de derde alsnog akkoord dat de bijkomende werken rechtstreeks aan hem mogen gefactureerd worden.*

### CONFLICT ONTEIGENING

- *De gemeente wil de mede-eigendom onteigenen. De eigenaars betwisten echter de rechtmatigheid van deze onteigening. Zij menen dat de gemeente over voldoende alternatieve locaties beschikt om haar project te realiseren. Het algemeen nut kan niet betwist worden. Voor de noodzaak en de evenredigheid ligt dit anders. Het komt tot een procedure waarbij de rechtbank inderdaad vaststelt dat er zelfs betere alternatieven zijn voor de gemeente om het project te realiseren, zodat de onteigening niet onontbeerlijk is. De rechtbank dwingt de gemeente haar onteigeningsbesluit in te trekken. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.*

### ARBEIDSGESCHIL ONDERHOUDSPERSONEEL/CONCIERGE

- *De mede-eigendom bestaat uit meerdere gebouwen waarvoor deeltijds een arbeider in dienst wordt genomen voor klussen en onderhoud. Door omstandigheden moet de man worden ontslaan. Van zijn vakorganisatie krijgt de VME een vordering voor overuren gedurende de laatste vier jaar zonder enig bewijs dat deze ooit gepresteerd zijn. De VME wordt gedagvaard voor de arbeidsrechtbank. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.*

### GESCHIL MET FISCALE OVERHEID

- *Het kadaster herzielt na een verbouwing het kadastraal inkomen. De VME kan echter niet akkoord gaan met deze herziening. Euromex staat de VME bij om het bezwaar te motiveren. Na een plaatsbezoek door een ambtenaar is de administratie bereid om haar standpunt te herzien.*

### CONFLICT MET BUREN OF OMWONENDEN

- *De buurman laat zijn terrein opnieuw aanleggen. Daarvoor laat hij een massa grond aanvoeren, waardoor de afwatering van zijn terrein anders verloopt. Na elke belangrijke regenbui komt daarbij een stuk van de tuin van de mede-eigendom onder water te liggen. De buurman gaat niet in op de oproep tot verzoening voor de vrederechter. Na een dagvaarding wordt uw buur veroordeeld tot aanpassingswerken, zodat het regenwater niet meer wordt afgevoerd naar de tuin. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.*

## UITBREIDING ALL-RISK

- *De vorige syndicus is boos omwille van zijn opvolging. Hij weigert de nieuwe syndicus het volledige dossier van zijn beheer over te maken. Er is bovendien discussie met betrekking tot de vergoeding van de vorige syndicus.*
- *Een individuele eigenaar betaalt ondanks een aanmaning zijn deelname in de lasten niet. De betrokken wordt gedagvaard. Euromex betaalt de kosten en erelonen van de advocaat voor zover deze niet volledig gecompenseerd worden door de rechtsplegingsvergoeding.*
- *Een individuele eigenaar voelt zich benadeeld door een beslissing van de Algemene vergadering van de VME en daagt de VME voor het vrederecht.*

### Wettelijke verplichte informatie:

#### Publiciteit:

Voor de Belgische risico's is het Belgisch recht van toepassing en zijn de Belgische rechtbanken bevoegd. De verzekeringsovereenkomst geldt voor de duur van één jaar en wordt stilzwijgend verlengd als niet tijdig opgezegd.

Hoe een klacht bij Euromex wordt ingediend wordt beschreven op de site [www.euromex.be](http://www.euromex.be).

Hoe een klacht bij de Ombudsdienst van de Verzekeringen wordt ingediend wordt beschreven op de site [www.ombudsman.as](http://www.ombudsman.as).

De rechten en plichten van de verzekeraar en de verzekerden worden geregeld door de bepalingen van de verzekeringsovereenkomst. Informatie over de premie en de voorwaarden kan bekomen worden bij de verzekeringstussenpersoon.

#### **Euromex NV:**

Euromex - Prins Boudewijnlaan 45 - 2650 Edegem (maatschappelijke zetel) & Rue E. Francqui 1 - 1435 Mont-Saint-Guibert RPR Antwerpen - BTW BE 0404.493.859 - Verzekeringsonderneming toegelaten onder code 0463, onder toezicht van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel, biedt uitsluitend rechtsbijstandverzekeringen aan.

#### **Belangenconflictenbeleid**

Euromex eerbiedigt bij het aanbieden of sluiten van verzekeringsovereenkomsten de fundamentele MiFID-gedragsregel. Dit doet ze door zich op een loyale, billijke en professionele wijze in te zetten voor de belangen van haar klanten.

Maar, zoals elke financiële instelling, kan ook Euromex te maken krijgen met belangenconflicten. Daarom - en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen - heeft ze een belangenconflictenbeleid uitgewerkt. Dit beleid is erop gericht om "alles wat redelijk mogelijk is in het werk te stellen om belangenconflicten te identificeren, te voorkomen of als dit niet lukt, te beheren op een manier die de belangen van de klanten niet schaadt". Organisatorische maatregelen worden in de praktijk gebracht door een aantal specifieke procedures o.a. op het vlak van volmachten, toezicht, informatiebeveiliging, anti-fraude beleid en de opleiding van de medewerkers.

Daarnaast heeft Euromex een gedragscode opgesteld. Dit is een leidraad voor alle medewerkers om de dagelijkse werkzaamheden uit te oefenen op een integere en onafhankelijke manier. Als er toch nog een belangenconflict voorkomt dat niet afdoende door de organisatorische maatregelen wordt opgevangen, dan informeert zij u zodat u met kennis van zaken kan beslissen.

U kunt het volledige belangenconflictenbeleid raadplegen op [www.euromex.be](http://www.euromex.be) onder de rubriek "Consumentenbescherming". Ontvangt u het liever op papier of via elektronische weg? Laat het Euromex weten. Voor de melding van een mogelijk belangenconflict kunt u terecht bij de dienst Compliance (via [compliance@euromex.be](mailto:compliance@euromex.be)).

#### **Communicatie**

<b>Taal</b>	Afhankelijk van uw keuze communiceert Euromex in het Nederlands of het Frans. Alle voorwaarden, overeenkomsten en documenten zijn zowel in het Nederlands als het Frans voor u beschikbaar.		
<b>Medium Contact</b>	U kan met Euromex communiceren via de makelaar of rechtstreeks via telefoon, e-mail of post. Euromex kan u ook ontvangen op haar kantoren. De kantoren zijn geopend van 08u30 - 12u30 en van 13u00 - 17u00 (vrijdag tot 16u30). Prins Boudewijnlaan 45 2650 Edegem		
<b>Productie</b>	03 451 45 51 <a href="mailto:polisbeheer@euromex.be">polisbeheer@euromex.be</a>	Rue E. Francqui 1 1435 Mont-Saint-Guibert	<a href="mailto:serviceproduction@euromex.be">serviceproduction@euromex.be</a>
<b>Schadedossiers</b>	Antwerpen 03 451 45 55 West-VI & Limburg 03 451 45 56 Oost-VL & VI Brabant 03 451 45 57 <a href="mailto:schadebeheer@euromex.be">schadebeheer@euromex.be</a>	010 80 01 50	<a href="mailto:servicesinistres@euromex.be">servicesinistres@euromex.be</a>
<b>Boekhouding</b>	03 451 45 52 <a href="mailto:boekhouding@euromex.be">boekhouding@euromex.be</a>		<a href="mailto:comptabilite@euromex.be">comptabilite@euromex.be</a>

#### **Toezichthouder**

Euromex staat onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congressstraat 10-16, 1000 Brussel en van de Nationale Bank van België (NBB), de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.