

# ASSURANCE CAUTION D'ACHÈVEMENT PROMOTEUR



CONDITIONS  
GÉNÉRALES

VERSION 4  
DU 01/10/2020



LUXEMBOURG



**Avertissement préalable à tous les preneurs d'assurances et assuré, conformément à la Lettre circulaire 16/6 du 26 avril 2016 émise par le Commissariat aux Assurances relative à la garantie financière d'achèvement.**

En cas de défaillance de l'assuré, l'assureur s'engage, dans les mêmes conditions et les mêmes limites que la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'article 1601-5, alinéa 2, sub f, du Code Civil, à payer, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, conformément aux documents joints au certificat d'assurance caution d'achèvement, ou à rembourser les montants versés par l'acquéreur suite à la résolution amiable ou judiciaire du contrat de vente, si l'immeuble est matériellement ou juridiquement non réalisable, ou si l'achèvement s'avère plus onéreux que le remboursement pour l'Assureur.

Néanmoins l'attention du preneur d'assurance et de l'assuré est attirée sur le fait que, la présente garantie n'est pas une garantie d'achèvement émise par un établissement bancaire et d'épargne au sens du règlement grand-ducal du 24 février 1977, tel que modifié par règlement grand-ducal du 3 octobre 1978 pris en exécution de l'article 1601-5 du Code civil, mais bien une garantie émise par une compagnie d'assurances agréée pour la branche caution.

Le preneur d'assurance en accepte dès lors toutes les conséquences éventuelles, notamment au regard de l'article 1601-5, avant dernier alinéa, du Code civil.

Pour le détail des caractéristiques du présent contrat, merci de vous en référer aux présentes conditions générales du contrat, également disponibles sur le site [www.eurocaution-benelux.eu](http://www.eurocaution-benelux.eu) ou sur simple demande auprès d'EuroCaution Benelux SA.

# SOMMAIRE

<b>1. LA VIE DU CONTRAT</b>	<b>4</b>
1.1. Définitions	4
1.2. Les documents constitutifs du contrat d'assurance	6
1.3. L'objet de l'assurance	6
1.4. Prise d'effet de la couverture d'assurance	7
1.5. Durée et fin du contrat d'assurance	7
1.6. Correspondances	8
1.7. Solidarité	8
1.8. Garantie – nantissement de créances	8
<b>2. LA PRIME</b>	<b>9</b>
2.1. Modalités de paiement de la prime	9
2.2. Adaptation du tarif	9
2.3. Défaut de paiement de la prime	9
2.4. Frais et taxes	10
<b>3. DEFAILLANCE DE L'ASSURE</b>	<b>10</b>
3.1. Risque de défaillance	10
3.2. Le constat de défaillance	10
3.3. L'achèvement de la construction après défaillance	11
3.4. Le remboursement à défaut d'achèvement	11
<b>4. SINISTRES</b>	<b>12</b>
4.1. Procédure en cas de sinistre	12
4.2. Subrogation	12
4.3. Cessions	12
4.4. Sommes engagées par l'assureur	13
<b>5. OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE</b>	<b>13</b>
5.1. Obligation de reporting	13
5.2. Fin des travaux	13
5.3. Information	13
<b>6. EXCLUSIONS</b>	<b>14</b>
<b>7. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES</b>	<b>14</b>
<b>8. CONTESTATIONS</b>	<b>15</b>
<b>9. JURIDICTION COMPETENTE</b>	<b>15</b>
<b>10. LOI APPLICABLE</b>	<b>15</b>

# 1. LA VIE DU CONTRAT

## > 1.1. DÉFINITIONS

Les termes utilisés dans les présentes conditions générales et dans les autres documents contractuels ont la signification précisée ci-après :

### **1.1.1. LE PRENEUR D'ASSURANCE**

La personne qui souscrit le contrat d'assurance. Il peut y avoir plusieurs preneurs d'assurance.

### **1.1.2. L'ASSURE**

Le preneur d'assurance et/ou toute personne mentionnée dans les conditions particulières, pour compte de qui l'assureur sera amené à déboursier des fonds pour achever l'immeuble ou pour rembourser les acquéreurs.

### **1.1.3. LE GARANT**

Toute personne physique ou morale, autre que l'assureur, qui se porte caution solidaire et indivisible du preneur d'assurance.

### **1.1.4. EUROCAUTION BENELUX SA**

La société anonyme EUROCAUTION BENELUX, société de courtage d'assurances agréée par le Commissariat aux Assurances (boulevard Joseph II, 7 à L-1840 Luxembourg) au Grand-Duché de Luxembourg et inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B169101. Son siège social est établi à L-8070 Bertrange, 7, rue des Mérovingiens.

### **1.1.5. L'ASSUREUR**

La société anonyme BUILDERS DIRECT, dont le siège social est établi à L-8414 Steinfort, 8D, rue Collart, inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B175694.

Dans les limites de la garantie accordée en vertu du contrat d'assurance, l'assureur est la partie qui se porte caution.

Le rapport sur la solvabilité et sur la situation financière de l'assureur, tel que prévu à l'article 82 de la loi du 7 décembre 2015 sur le secteur des assurances, peut être obtenu sur simple demande écrite auprès de l'assureur.

### **1.1.6. LES ACQUEREURS**

Les personnes qui ont conclu un contrat de vente pour un immeuble avec un assuré et au profit desquels un certificat de cautionnement a été émis par l'assureur. Ils sont les bénéficiaires du contrat d'assurance.

### **1.1.7. LE CONTRAT D'ASSURANCE**

Le contrat d'assurance caution d'achèvement souscrit par le preneur d'assurance auprès de l'assureur, et qui est composé, de la proposition d'assurance, des conditions particulières, des présentes conditions générales et du certificat d'assurance caution d'achèvement.

### **1.1.8. LA VENTE**

Le contrat de vente en état de futur achèvement conclu par acte authentique, qui définit l'immeuble faisant l'objet de la garantie d'achèvement et les modalités de son acquisition.

### **1.1.9. L'IMMEUBLE**

Le bien vendu aux acquéreurs en état de futur achèvement.

### **1.1.10. LE VENDEUR**

La personne qui vend aux acquéreurs l'immeuble en état de futur achèvement, telle que celle-ci est définie dans le certificat de caution d'achèvement.

C'est également l'assuré au titre de la garantie accordée en vertu du contrat d'assurance.

### **1.1.11. L'ACHEVEMENT D'UNE PHASE**

L'achèvement d'une phase correspond à la réalisation complète d'une phase ou d'une étape de la construction de l'immeuble, telle que définie dans les documents de la vente. Cet achèvement est dûment constaté et certifié par l'architecte ou toute autre personne autorisée par l'assureur.

### **1.1.12. L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble sera réputé « achevé » lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat de vente. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-avant visés, impropres à leur utilisation. L'immeuble sera donc considéré comme achevé dès lors qu'il est habitable, même en présence de réserves, pour autant que celles-ci ne soient pas substantielles et n'en empêchent pas l'utilisation et l'habitation.

Cet achèvement sera dûment constaté (i) soit contradictoirement par les parties, (ii) soit par une personne qualifiée désignée selon la procédure de l'article 1601-7 du Code civil.

### **1.1.13. LE SINISTRE**

L'appel à la garantie d'achèvement formulé par un ou plusieurs acquéreurs en cas de défaillance de l'assuré, telle que définie à l'article 1.1.14.

### **1.1.14. LA DEFAILLANCE DE L'ASSURE**

La situation constatée conformément à l'article 3.2, suite à laquelle l'assuré est dans l'incapacité matérielle, financière ou juridique d'achever ou de réaliser les travaux de l'immeuble.

### **1.1.15. LA GARANTIE D'ACHEVEMENT**

La garantie émise par l'assureur au profit des acquéreurs, constatée dans le certificat d'assurance de caution d'achèvement.

### **1.1.16. LA PRIME**

La prime est la contrepartie versée par le preneur d'assurance à l'assureur, par l'intermédiaire d'EuroCaution Benelux SA, en rémunération de son engagement comme caution émettant la garantie d'achèvement.

## › 1.2. LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU CONTRAT D'ASSURANCE

### 1.2.1. LA PROPOSITION D'ASSURANCE

Il s'agit d'un formulaire et des annexes, destinés à éclairer l'assureur sur le risque à assurer. Il reprend toutes les caractéristiques du risque renseignées par le preneur d'assurance. Ce document reprend également les informations précontractuelles fournies au preneur d'assurance. Par sa signature, le preneur d'assurance reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et en accepter les termes.

### 1.2.2. LES CONDITIONS PARTICULIERES

Elles contiennent les informations relatives aux parties intervenant au contrat d'assurance, à l'objet du contrat d'assurance et aux engagements spécifiques qui ne sont pas décrits aux conditions générales ou qui y dérogent.

### 1.2.3. LES CONDITIONS GÉNÉRALES

Il s'agit du présent document. À défaut de dérogation dans les conditions particulières, les conditions générales règlent la relation contractuelle entre les parties au contrat d'assurance et les engagements de l'assureur en rapport avec la garantie d'achèvement.

### 1.2.4. LE CERTIFICAT D'ASSURANCE CAUTION D'ACHEVEMENT

Le certificat d'assurance caution d'achèvement est le document émanant de l'assureur qui définit les bénéficiaires du contrat d'assurance et leurs droits à l'égard de l'assureur. Seules feront foi les informations reprises sur l'original du certificat d'assurance caution d'achèvement et ses annexes, signé par EuroCaution Benelux SA pour compte de l'assureur, par le preneur d'assurance et par les acquéreurs, et annexé par le notaire à l'acte vente du bien en vente en état futur d'achèvement.

## › 1.3. L'OBJET DE L'ASSURANCE

### 1.3.1. PRINCIPE

En cas de défaillance de l'assuré, l'assureur s'engage, dans les mêmes conditions et les mêmes limites que la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'article 1601-5, alinéa 2, sub f, du Code Civil, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, conformément aux documents joints au certificat d'assurance caution d'achèvement, ou à rembourser les montants versés par l'acquéreur si l'immeuble est matériellement ou juridiquement non réalisable.

### 1.3.2. LIMITATIONS

En cas d'achèvement, le contrat d'assurance ne comporte pas d'engagement de l'assureur quant au délai dans lequel l'immeuble sera achevé. Sont donc exclus de la couverture de l'assurance : (i) les dépenses nécessaires pour l'entretien et la gestion de l'immeuble et (ii) les pénalités, ou indemnités de retards qui pourraient être dues par l'assuré. L'assureur n'assume, ni les obligations de maître de l'ouvrage, ni les obligations de garantie en raison de vices et malfaçons de construction.

En cas de remboursement, la prestation fournie par l'assureur ne porte que sur les montants payés en principal et non sur les intérêts.

## › 1.4. PRISE D'EFFET DE LA COUVERTURE D'ASSURANCE

La couverture d'assurance prend effet après que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- la signature des conditions particulières ;
- la réception par EuroCaution Benelux SA du paiement de la première prime ;
- la remise de l'original du certificat de cautionnement au notaire et acquéreurs.

## › 1.5. DURÉE ET FIN DU CONTRAT D'ASSURANCE

### 1.5.1. LA DUREE

Le contrat d'assurance est conclu pour la durée stipulée dans les conditions particulières.

### 1.5.2. RESILIATION PAR LE PRENEUR D'ASSURANCE

Le preneur d'assurance a la possibilité de résilier le contrat d'assurance chaque année à l'échéance de la prime annuelle, ou, à défaut à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat. Pour ce faire, le preneur d'assurance doit notifier son intention trente jours avant cette date par lettre recommandée, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

Malgré la résiliation du contrat d'assurance, la garantie accordée en vertu du contrat d'assurance avant la date de la résiliation reste acquise aux acquéreurs. Pour cette raison, en cas de résiliation du contrat par le preneur d'assurance, celui-ci doit :

- soit dégager, préalablement à la fin du contrat d'assurance, l'assureur de l'ensemble de ses engagements à l'égard des acquéreurs ;
- soit consigner la valeur des engagements de caution émis par l'assureur sur un compte tiers de l'assureur ou d'EuroCaution Benelux SA afin de garantir l'assureur en cas d'appel à la caution par les acquéreurs.

### 1.5.3. RESILIATION PAR L'ASSUREUR

L'assureur peut résilier le contrat :

- à la suite d'un sinistre ;
- en cas de modification législative ou réglementaire pouvant affecter l'étendue de la garantie ;
- en cas d'aggravation du risque ;
- en cas de défaut de paiement de la prime, conformément aux articles 21 à 23 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Malgré la résiliation du contrat d'assurance, la garantie accordée en vertu du contrat d'assurance avant la date de la résiliation reste acquise aux acquéreurs. Les suretés consenties par le preneur d'assurance pour garantir l'assureur, acquises au jour de la résiliation resteront maintenues, sauf le droit pour le preneur d'assurance de consigner la valeur des engagements de caution émis par l'assureur sur un compte tiers de l'assureur ou d'EuroCaution Benelux SA afin de garantir l'assureur en cas d'appel à la caution par les acquéreurs.

## › 1.6. CORRESPONDANCES

**1.6.1.** Toutes les correspondances liées à l'exécution du contrat d'assurance doivent être adressées à EuroCaution Benelux SA. Les correspondances peuvent être effectuées :

- par courrier : 7, rue des Mérovingiens, L-8070 Bertrange, Grand-Duché de Luxembourg ;
- par mail : [HYPERLINK « mailto:info@eurocaution-benelux.com » info@eurocaution-benelux.com](mailto:info@eurocaution-benelux.com) ;
- via le formulaire en ligne sur [HYPERLINK « http://www.eurocaution-benelux.eu » www.eurocaution-benelux.eu](http://www.eurocaution-benelux.eu).

Le preneur d'assurance peut communiquer avec EuroCaution Benelux SA et recevoir des documents et autres informations en français.

**1.6.2.** Toutes les correspondances destinées au preneur d'assurance lui seront valablement adressées soit à l'adresse e-mail, soit à l'adresse postale, indiquées dans le contrat d'assurance. Le preneur d'assurance veillera à informer dès que possible EuroCaution Benelux SA de tout changement relatif à ses coordonnées de contact.

## › 1.7. SOLIDARITÉ

Si le présent contrat est souscrit par plusieurs preneurs d'assurance et/ou couvre plusieurs assurés, chacun d'eux sera solidairement et indivisiblement tenu envers l'assureur de respecter l'ensemble des engagements qui en découlent. Chaque assuré (si différent du preneur d'assurance) signe pour acceptation le(s) annexe (s) aux conditions particulières le concernant.

Tout garant s'étant porté caution solidaire pour le ou les preneurs d'assurance au profit de l'assureur, est indivisiblement et solidairement tenu envers l'assureur de respecter l'ensemble des engagements qui découlent du contrat d'assurance.

## › 1.8. GARANTIE – NANTISSEMENT DE CRÉANCES

Afin de garantir toutes les obligations découlant pour lui de la présente convention, le preneur d'assurance met en gage au profit de l'assureur qui l'accepte, toutes les créances qu'il possède ou possèdera à charge des acquéreurs en vertu des ventes, dès l'émission du certificat d'assurance caution d'achèvement.



## 2. LA PRIME

### › 2.1. MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA PRIME

Lors de la conclusion du contrat d'assurance, à chaque échéance ou lors de l'émission de nouvelles conditions particulières, le preneur recevra une invitation à payer la prime.

La prime doit toujours être payée antérieurement à la prise d'effet du contrat d'assurance ou de l'avenant.

Le paiement de la prime effectué à EuroCaution Benelux SA est libératoire dans le chef du preneur d'assurance.

### › 2.2. ADAPTATION DU TARIF

**2.2.1.** L'assureur a la possibilité de revoir le tarif de la prime en cours de contrat, conformément à l'article 42 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance. L'assureur n'applique cette modification aux primes du contrat d'assurance en cours qu'avec effet à la prochaine date d'échéance annuelle du contrat. L'assureur communique cette modification au preneur d'assurance trente jours au moins avant la date d'effet de l'adaptation du tarif. Le preneur d'assureur a le droit de résilier le contrat dans les soixante jours suivant la date d'envoi de l'avis d'échéance.

**2.2.2.** En outre, dans le respect de la procédure visée à l'article 34 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat

d'assurance, l'assureur procède à une adaptation du montant de la prime lorsqu'il existe des circonstances nouvelles ou des modifications de circonstance qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré.

### › 2.3. DEFAUT DE PAIEMENT DE LA PRIME

Si le preneur d'assurance reste en défaut de payer la prime ou une fraction de prime dans les dix jours de son échéance, il reçoit une mise en demeure par lettre recommandée assortie d'un délai de paiement de 30 jours. Si le preneur d'assurance ne paie toujours pas la prime, le présent contrat sera résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de 10 jours commençant à courir à l'expiration du délai de 30 jours visé ci-avant.

La résiliation du contrat d'assurance emporte (i) l'exigibilité immédiate de l'ensemble des primes dues en exécution du contrat et éventuellement non encore exigibles au moment de la résiliation, (ii) le droit pour l'assureur de faire appel aux garants et (iii) l'obligation immédiate du preneur d'assurance de consigner la valeur des engagements de caution émis par l'assureur sur un compte tiers de l'assureur ou d'EuroCaution Benelux SA afin de garantir l'assureur en cas d'appel à la caution par les acquéreurs et (iv) l'assureur a la possibilité de constater la défaillance de l'assuré.

Le montant consigné par le preneur ne lui sera restitué qu'après décharge de l'assureur de ses obligations à l'égard des acquéreurs ou après la fin desdits engagements.

## › 2.4. FRAIS ET TAXES

### 2.4.1. FRAIS ADMINISTRATIFS ET TAXES

A la conclusion du contrat ou lors de chaque modification des conditions particulières, les frais administratifs, dont ceux liés à l'émission du contrat, sont portés à charge du preneur d'assurance. Le détail des frais applicables peut être consulté à tout moment via [HYPERLINK « http://www.eurocaution-benelux.eu » www.eurocaution-benelux.eu](http://www.eurocaution-benelux.eu).

Les taxes sont à charge du preneur d'assurance.

### 2.4.2. RECOUVREMENT

Les frais de recouvrement des primes impayées, ainsi que les intérêts de retard, sont à charge du preneur d'assurance.

L'intérêt de retard est de 1 % par mois et est dû de plein droit et sans mise en demeure à partir du huitième jour suivant la date d'exigibilité des paiements.

## 3. DEFAILLANCE DE L'ASSURE

### › 3.1. RISQUE DE DEFAILLANCE

Dans l'hypothèse où une situation est susceptible d'être qualifiée de défaillance au sens de l'article 1.1.14 des présentes conditions générales, il sera procédé comme suit :

- l'assureur mettra l'assuré en demeure de remédier à la situation constatée dans un délai de 10 jours ouvrables ; la mise en demeure fera l'objet de l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception ;
- A l'issue du délai susmentionné, si l'assuré n'a pas remédié à la situation, l'assureur pourra, compte tenu des circonstances particulières, au choix :
  - demander à l'assuré de constituer des sûretés ou garanties supplémentaires couvrant les engagements souscrits par l'assureur dans le cadre du contrat d'assurance ;
  - ou notifier une cession de créances conformément à l'article 3.3. des présentes conditions générales et/ou réaliser le nantissement prévu à l'article 1.8. des présentes conditions générales; ou constater unilatéralement une défaillance.

### › 3.2. LE CONSTAT DE DEFAILLANCE

Une défaillance pourra être constatée unilatéralement par l'assureur dans l'un des cas suivants :

- dans les cas expressément visés dans le contrat d'assurance ;
- en cas de non-paiement de la prime d'assurance par le preneur d'assurance ou par l'assuré ;
- en cas de manquement par le preneur d'assurance ou l'assuré à leurs obligations dans le cadre du contrat d'assurance, auquel il n'a pas été remédié après mise en demeure par l'assureur et dans le délai indiqué par l'assureur ;
- en cas de répétition de manquements du même type par le preneur d'assurance ou par l'assuré, ce même s'il y est à chaque fois remédié.

Dans les autres cas, le constat de la défaillance se fera soit (i) par l'assureur, l'assuré et les acquéreurs, assistés ou non d'un expert, et donnera dans ce cas lieu à la rédaction d'un procès-verbal dont un exemplaire dûment signé sera remis à chaque partie, soit (ii) par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

### › 3.3. L'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION APRES DEFAILLANCE

En cas de défaillance constatée, l'achèvement de la construction se fera sous la surveillance et la seule responsabilité des acquéreurs lesquels auront seuls qualité de maître d'ouvrage.

Ni l'Assureur, ni le maître d'ouvrage délégué éventuellement choisi par les acquéreurs, ne seront tenus des engagements de l'Assuré, notamment en matière de choix des architectes et entrepreneurs, ni de délai d'achèvement.

Lorsque l'achèvement devra se faire pour une raison quelconque par d'autres architectes, entrepreneurs et artisans que ceux engagés par l'Assuré, ceux-ci devront être agréés par l'Assureur à qui leur devis des travaux aura été communiqué.

L'Assureur pourra désigner son propre conseiller technique qui effectuera des visites sur place sur le chantier.

L'immeuble est réputé achevé lorsque les conditions visées à l'article 1.1.12 des présentes conditions générales sont rencontrées.

### › 3.4. LE REMBOURSEMENT A DEFAUT D'ACHEVEMENT

Dans l'hypothèse où l'achèvement des travaux est matériellement ou juridiquement impossible, ou si elle s'avère plus onéreuse pour l'Assureur qu'un remboursement, l'Assureur s'engage à procéder au remboursement des versements effectués par l'acquéreur à l'assuré.

L'Assureur pourra procéder au remboursement notamment dans les cas suivants (la liste étant non exhaustive):

- si l'immeuble est affecté d'une non-conformité substantielle ou d'une malfaçon rédhibitoire telle que l'immeuble ne peut être utilisé conformément à sa destination ;
- si la construction se trouve arrêtée sans perspective de reprise des travaux dans un délai de trois (3) mois ;
- si l'immeuble n'est pas achevé dans le délai contractuellement prévu au contrat de vente, majoré de trois (3) mois, ce qui ne sera pas le cas si de simples retards sont constatés dans l'avancement des travaux pour cause d'intempéries ou d'autres cas de force majeure ;
- Si l'immeuble n'a pas été construit conformément au cahier des charges.

La garantie de remboursement ne pourra pas être mise en œuvre dans l'un des cas de figure suivants (la liste étant non exhaustive) :

- si l'immeuble vendu peut être utilisé conformément à sa destination, même si certains ouvrages ou certains éléments d'équipements non indispensables ne sont pas terminés et même s'il existe des défauts de conformités pour autant qu'ils ne soient pas substantiels ou des malfaçons pour autant qu'elles ne soient pas rédhibitoires ;

- si la vente est résolue pour des raisons de convenances personnelles, avec l'accord de l'assuré, ou pour défaut de paiement du prix par l'acquéreur, ou encore en cas de nullité du contrat de vente ;
- si par suite de l'apparition ultérieure d'un vice rédhibitoire, par définition caché au moment de l'achèvement, la vente est résolue.

Le remboursement par l'Assureur se limite à la partie du prix effectivement payé à l'assuré au moment de la défaillance, hors intérêts. N'est pas couvert par la garantie le paiement des indemnités qui pourraient être dues conventionnellement par l'assuré ou auxquelles celui-ci pourrait être condamné judiciairement.

A l'issue du remboursement par l'Assureur, celui-ci devient le propriétaire du bâti, dont il pourra disposer librement.

## 4. SINISTRES

### › 4.1. PROCÉDURE EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, le preneur d'assurance ou l'assuré doit veiller à ce que les acquéreurs utilisent le formulaire de déclaration de sinistre.

Le preneur d'assurance ou l'assuré doit fournir sans délai à EuroCaution Benelux SA tous renseignements et documents utiles pour déterminer les circonstances et l'étendue du sinistre et répondre au plus vite aux demandes qui lui sont faites.

### › 4.2. SUBROGATION

Dès que l'assureur a dû engager des sommes à la suite d'un sinistre, il est automatiquement subrogé dans tous les droits et obligations des acquéreurs à l'égard du preneur d'assurance et de l'assuré.

### › 4.3. CESSIONS

Dès la défaillance d'un assuré, toutes les créances (passées, présentes et futures) généralement quelconques du preneur d'assurance et des assurés sur tous tiers, sont automatiquement et irrévocablement cédées à l'assureur, sans limitation de montants.

Par conséquent dès la défaillance d'un assuré, le preneur d'assurance et les assurés s'engagent à informer immédiatement leurs débiteurs de cette cession de créance en les invitant à s'acquitter des montants dus sur le compte de l'assureur ou de son mandataire. Ils s'interdisent également d'encaisser des paiements quelconques et s'engagent à faire suivre sans délai à l'assureur tous paiements quelconques qu'ils auraient quand même reçus.

L'assureur se réserve le droit de notifier cette cession de créances aux tiers concernés à tout moment.

L'Assureur se réserve par ailleurs le droit de mettre en œuvre la cession de créances dont question ci-avant, s'il a des doutes légitimes sur la capacité de l'assuré à mener à bien le projet ou sur la situation financière de l'assuré. Dans ce cas, l'Assureur en informe le preneur d'assurance et l'assuré, et notifie la cession de créances aux tiers concernés.

#### › 4.4. SOMMES ENGAGEES PAR L'ASSUREUR

Toutes les sommes engagées par l'assureur à la suite d'un sinistre (tels que, sans que cette énumération ne soit limitative, tous les coûts de construction et de matériaux, tous les frais des intervenants tels que le maître d'ouvrage délégué, l'architecte, l'ingénieur,..., toutes dépenses administratives, frais, taxes, redevances, etc.) portent intérêt au taux de 1% par mois au profit de l'assureur depuis la date où elles sont déboursées.

Les paiements reçus des acquéreurs (ou de tiers) sont comptabilisés au jour où le compte d'EuroCaution Benelux SA est effectivement crédité et s'imputent conformément aux règles du Code civil, sur les sommes engagées par l'assureur.

Toutes sommes engagées par l'assureur à la suite d'un sinistre au-delà de ce qui est payé par les acquéreurs à l'assureur (ou encaissé par l'assureur à la suite de la cession de créances visée à l'article 3.3), est à rembourser par le preneur (ou le garant) à l'assureur, à la première demande de celui-ci.

Si, après la fin dûment constatée de toutes les cautions émises par l'assureur en exécution du contrat d'assurance, il devait s'avérer que le total des paiements reçus par l'assureur de la part des acquéreurs (et éventuellement des sommes encaissées par l'assureur à la suite de la cession de créances visée à l'article 3.3) dépasse les sommes engagées par l'assureur à la suite d'un ou de plusieurs sinistres, augmentées des intérêts et frais, le solde sera remboursé au preneur d'assurance.

## **5. OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE**

### › 5.1. OBLIGATION DE REPORTING

Le preneur d'assurance devra fournir un reporting régulier à EuroCaution Benelux SA sur l'évolution des travaux et le respect des délais, ainsi que répondre rapidement à toute demande qui lui serait faite par EuroCaution Benelux SA ou par l'assureur.

### › 5.2. FIN DES TRAVAUX

Le preneur d'assurance et l'assuré sont tenus de communiquer les documents constatant l'achèvement des travaux et la décharge de l'obligation de caution assumée par l'assureur.

### › 5.3. INFORMATION

De manière générale, le preneur d'assurance et l'assuré sont tenus d'informer EuroCaution Benelux SA sans délai de toute réclamation formulée par les acquéreurs.

## 6. EXCLUSIONS

SONT EXCLUS LES SINISTRES SURVENANT DANS LE PAYS OÙ LE RISQUE EST SITUÉ, À L'OCCASION :

D'UNE FRAUDE OU TENTATIVE DE FRAUDE (DANS LE CHEF DU PRENEUR, D'UN ASSURÉ OU D'UN ACQUÉREUR) ;

D'UNE OPERATION DE BLANCHIMENT D'ARGENT OU DE TENTATIVE DE BLANCHIMENT (DANS LE CHEF DU PRENEUR, D'UN ASSURÉ OU D'UN ACQUÉREUR) ;

D'OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VIOLATION DES OBLIGATIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS TERRORISTES, TELLE QUE RÉGLEMENTÉE PAR LA LOI LUXEMBOURGEOISE DU 12 NOVEMBRE 2004 RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME OU TOUTE LEGISLATION NATIONALE EQUIVALENTE A LAQUELLE LE PRENEUR D'ASSURANCE ET LES ASSURES SONT SOUMIS.

SONT ÉGALEMENT EXCLUES, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 1.3.2 :

LES DÉPENSES NÉCESSAIRES POUR L'ENTRETIEN ET LA GESTION DE L'IMMEUBLE ;

LES PÉNALITÉS, OU INDEMNITÉS DE RETARDS QUI POURRAIENT ÊTRE DUES PAR L'ASSURÉ ;

## 7. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

EuroCaution Benelux SA et l'Assureur prennent la protection des données à caractère personnel très au sérieux.

Toutes les informations relatives à la manière dont EuroCaution Benelux SA traite ces données personnelles dans le cadre du contrat d'assurance ainsi qu'aux droits dont le preneur d'assurance et l'assuré disposent à cet égard peuvent être trouvées dans la Notice vie privé et les conditions de ventes de courtage disponibles ici : [HYPERLINK < http://www.eurocaution-benelux.eu > www.eurocaution-benelux.eu](http://www.eurocaution-benelux.eu).

Toutes les informations relatives à la manière dont l'Assureur traite ces données personnelles dans le cadre du contrat d'assurance ainsi qu'aux droits dont le preneur d'assurance et l'assuré disposent à cet égard peuvent être trouvées dans la Notice vie privé disponible ici : <https://www.eurocaution-benelux.eu/fr/protection-des-donnees/>.

## 8. CONTESTATIONS

Toute demande de renseignement ou contestation doit être en priorité adressée à EuroCaution Benelux SA, sans préjudice des droits du preneur(s) d'assurance et de l'assuré d'agir en justice conformément à l'article 8.

Toute réclamation qui s'effectue par voie d'email doit être envoyée à l'adresse : [HYPERLINK « mailto:info@eurocaution-benelux.com » info@eurocaution-benelux.com](mailto:info@eurocaution-benelux.com).

En cas de réclamation par téléphone, celle-ci s'effectue aux numéros suivants (accessibles du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00) :

Luxembourg : +352 20 21 23 24-99

Belgique : +32 (0) 25 88 27 63

Pour les réclamations faites par courrier postal, celles-ci doivent être envoyées à l'adresse suivante :

Eurocaution Benelux SA - Service Réclamation  
7, rue des Mérovingiens, L-8070 Bertrange

Si, malgré les efforts déployés par EuroCaution Benelux SA pour résoudre les questions qui pourraient survenir au cours du présent contrat, aucune solution ne devait être trouvée, le preneur d'assurance peut formuler une demande de règlement extrajudiciaire des litiges auprès du Commissariat aux Assurances :

Commissariat aux Assurances  
7, boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg  
Tél : (+352) 22 69 11  
Fax : (+352) 22 69 10

[HYPERLINK « http://www.caa.lu/fr/consommateurs/resolution-extrajudiciaire-des-litiges »](http://www.caa.lu/fr/consommateurs/resolution-extrajudiciaire-des-litiges)

Email : [HYPERLINK « mailto:reclamation@caa.lu?subject=CAA%20-%20R%C3%A9clamation%3A%20 » reclamation@caa.lu](mailto:reclamation@caa.lu?subject=CAA%20-%20R%C3%A9clamation%3A%20)

## 9. JURIDICTION COMPETENTE

Toute contestation née à l'occasion du contrat d'assurance relève de la compétence des juridictions luxembourgeoises, sans préjudice de l'application des traités, règlements ou accords internationaux.

## 10. LOI APPLICABLE

Le contrat d'assurance est régi par le droit luxembourgeois.



**EUROCAUTION  
BENELUX SA**

7, rue des Mérovingiens  
L-8070 Bertrange  
Grand-Duché du Luxembourg

RCSL : BO169101  
TVA : LU26314864  
Commassu : 2012CM012

**SERVICE CLIENT**

Ouvert du Lundi au Vendredi  
de 9h00 à 12h00  
et de 14h00 à 17h00  
[info@eurocaution-benelux.com](mailto:info@eurocaution-benelux.com)

**BUILDERS INS**

8C rue Collart • L-8414 Steinfort  
Grand-Duché du Luxembourg

RCSL : B175694