

VERZEKERING VOLTOOIINGSWAARBORG PROMOTOR



ALGEMENE
VOORWAARDEN

VERSIE 4
VAN 02/11/2021



BELGIË

INHOUDSOPGAVE

1. LEVEN VAN DE OVEREENKOMST	3
1.1 Definities	3
1.2 Documenten van de verzekeringsovereenkomst	5
1.3 Voorwerp van de verzekering	6
1.4 Inwerkingtreding van de verzekeringsdekking	6
1.5 Duur en einde van de verzekeringsovereenkomst	6
1.6 Correspondentie	7
1.7 Hoofdelijkheid	8
1.8 Waarborg – verpanding van schuldvorderingen	8
2. PREMIE	8
2.1 Modaliteiten voor betaling van de premie	8
2.2 Aanpassing van het tarief	9
2.3 Niet-betaling van de premie	9
2.4 Kosten en taksen	9
3. TEKORTKOMING DOOR DE VERZEKERDE	10
3.1 Risico van tekortkoming	10
3.2 Vaststelling van tekortkoming	10
3.3 Voltooiing van de constructie na tekortkoming	11
3.4 Terugbetaling wegens niet-voltooiing	11
4. SCHADEGEVALLEN	12
4.1 Procedure in geval van schadegeval	12
4.2 Subrogatie	13
4.3 Overdrachten	13
4.4 Door de verzekeraar betaalde bedragen	13
5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERZEKERINGNEMER	14
5.1 Verplichting inzake rapportering	14
5.2 Einde van de werken	14
5.3 Informatie	14
6. UITSLUITINGEN	14
7. BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS	15
8. BETWISTINGEN	15
9. BEVOEGDE RECHTBANK	16
10. TOEPASSELIJKE WET	16

1. LEVEN VAN DE OVEREENKOMST

> 1.1 DEFINITIES

De termen die in deze algemene voorwaarden en in de andere contractuele documenten worden gebruikt, hebben de betekenis zoals hierna nader bepaald:

1.1.1 VERZEKERINGNEMER

De persoon die de Verzekeringsovereenkomst sluit. Er kunnen verschillende Verzekeringnemers zijn.

1.1.2 VERZEKERDE

De Verzekeringnemer en/of eender welke persoon voor wie de Verzekeraar betalingen zal moeten verrichten ter voltooiing van het Gebouw of tot terugbetaling van de Kopers en die gehouden zijn tot een voltooiingswaarborg in de betekenis van artikel 4 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (hierna: "het koninklijk besluit van 21 oktober 1971").

1.1.3 BORG

Elke natuurlijke of rechtspersoon, maar niet de Verzekeraar, die zich hoofdelijk en ondeelbaar borg stelt voor de Verzekeringnemer ten aanzien van de Verzekeraar.

1.1.4 EUROCAUTION BENELUX SA

De naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht EUROCAUTION BENELUX, verzekeringsmakelaar, erkend door het Commissariat aux Assurances (boulevard Joseph II, 7 te L-1840 Luxemburg) in het Groothertogdom Luxemburg, door de FSMA (Congresstraat 12-14 te 1000 Brussel) gemachtigd om in België actief te zijn in het kader van de vrije dienstverrichting en ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister van Luxemburg onder nummer B169101. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in het Groothertogdom Luxemburg, L-8070 Bertrange, 7, rue des Mérovingiens.

1.1.5 VERZEKERAAR

De naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht BUILDERS DIRECT, met maatschappelijke zetel in het Groothertogdom Luxemburg, L-8414 Steinfort, 8D, rue Collart, ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister van Luxemburg onder nummer B175694 en door de FSMA (Congresstraat 12-14 te 1000 Brussel) gemachtigd om in België actief te zijn in het kader van de vrije dienstverrichting.

Binnen de grenzen van de waarborg die krachtens de Verzekeringsovereenkomst wordt verleend, is de Verzekeraar de partij die zich borg stelt.

Het verslag over de solvabiliteit en de financiële situatie van de Verzekeraar, zoals bedoeld in artikel 82 van de Luxemburgse wet van 7 december 2015 betreffende de verzekeringssector, kan op eenvoudig schriftelijk verzoek bij de Verzekeraar worden verkregen.

1.1.6 KOPERS

De personen die met een Verzekerde een Verkoop- of Aannemingscontract voor een Gebouw hebben gesloten en ten gunste van wie de Verzekeraar een zekerheidscertificaat heeft afgegeven. Zij zijn de begunstigen van de Verzekeringsovereenkomst.

1.1.7 VERZEKERINGSOVEREENKOMST

De Verzekeringsovereenkomst "voltooiingswaarborg" die de Verzekeringnemer bij de Verzekeraar is aangegaan en die bestaat uit het verzekeringsvoorstel, de bijzondere voorwaarden, de huidige algemene voorwaarden en het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg".

1.1.8 VERKOOPCONTRACT

Het verkoopcontract in de staat van toekomstige voltooiing, afgesloten bij authentieke akte, waarin het Gebouw wordt beschreven dat het voorwerp is van de voltooiingswaarborg en waarin de modaliteiten van aankoop ervan worden vastgesteld.

1.1.9 AANNEMINGSCONTRACT

Het Aannemingscontract houdende de verbintenis om een Gebouw op te richten in zijn staat van toekomstige voltooiing, waarin het Gebouw wordt omschreven dat het voorwerp is van de voltooiingswaarborg.

1.1.10 GEBOUW

Het onroerend goed dat het voorwerp is van een Verkoop- of Aannemingscontract.

1.1.11 VERKOPER

De persoon die het Gebouw aan de Kopers verkoopt in zijn staat van toekomstige voltooiing of die met de Kopers een Aannemingscontract sluit, zoals geïdentificeerd in het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg".

Zo de Verkoper niet dezelfde persoon is als de Verzekeringnemer, is hij een Verzekerde krachtens de waarborg die wordt verleend door de Verzekeringsovereenkomst.

1.1.12 VOLTOOIING VAN EEN FASE

De voltooiing van een fase komt overeen met de volledige realisatie van een fase of stap in de bouw van het Gebouw, zoals omschreven in de documenten van het Verkoop- of Aannemingscontract. Deze voltooiing wordt naar behoren vastgesteld en gecertificeerd door de architect of door enige andere persoon die de Verzekeraar daartoe heeft gemachtigd.

1.1.13 VOLTOOIING VAN HET GEBOUW

Het Gebouw wordt geacht "voltooid" te zijn wanneer de werken zullen zijn uitgevoerd en de uitrustingselementen zullen zijn geïnstalleerd die onmisbaar zijn voor het gebruik, overeenkomstig zijn bestemming, voor zowel de gemeenschappelijke als de private delen van het Gebouw dat het voorwerp is van het Verkoopcontract. Voor de beoordeling van deze Voltooiing worden de gevallen van niet-conformiteit ten opzichte van het Verkoop- of Aannemingscontract niet in aanmerking genomen zo ze niet van substantiële aard zijn; evenmin wordt er rekening gehouden met de fouten die de bovengenoemde werken of elementen niet ongeschikt maken voor het gebruik ervan. Het Gebouw wordt dus als voltooid beschouwd wanneer het bewoonbaar is, zelfs wanneer er voorbehoud is gemaakt, voor zover dit voorbehoud niet substantieel is en het gebruik en de bewoning niet verhindert.

Deze Voltooiing wordt naar behoren vastgesteld (i) hetzij tegensprekelijk door beide partijen, (ii) hetzij door de rechtbank hetzij (iii) door een door de partijen gekozen gekwalificeerd persoon.

1.1.14 SCHADEGEVAL

Het beroep op de voltooiingswaarborg door een of meerdere Kopers in geval van Tekortkoming door de Verzekerde, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.15.

1.1.15 TEKORTKOMING DOOR DE VERKOPER

De situatie zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 3.2, als gevolg waarvan de Verkoper in de – bewezen en aanhoudende - materiële, financiële of juridische onbekwaamheid verkeert om de werken aan het Gebouw te voltooiën of uit te voeren.

1.1.16 VOLTOOIINGSWAARBORG

De Waarborg die de Verzekeraar ten gunste van de Kopers verleent, vastgesteld door het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg".

1.1.17 PREMIE

De Premie is de tegenprestatie die de Verzekeringnemer aan de Verzekeraar betaalt, via EuroCaution Benelux SA, als vergoeding voor zijn verbintenis als borg die de voltooiingswaarborg verleent.

› 1.2 DOCUMENTEN VAN DE VERZEKERINGSOVEREENKOMST

1.2.1 VERZEKERINGSVOORSTEL

Het gaat om een formulier en bijlagen bedoeld om de Verzekeraar in te lichten over het te verzekeren risico. Het bevat alle kenmerken van het risico zoals de Verzekeringnemer ze heeft beschreven. Dit document bevat ook de precontractuele informatie die aan de Verzekeringnemer wordt verstrekt. Met zijn handtekening erkent de Verzekeringnemer dat hij kennis heeft genomen van de algemene voorwaarden van de Verzekeringsovereenkomst en dat hij deze voorwaarden aanvaardt.

1.2.2 BIJZONDERE VOORWAARDEN

Deze voorwaarden bevatten de informatie betreffende de tussenkommende partijen in de Verzekeringsovereenkomst, het voorwerp van de Verzekeringsovereenkomst en de bijzondere verbintenissen die niet beschreven zijn in de algemene voorwaarden of die ervan afwijken.

1.2.3 ALGEMENE VOORWAARDEN

Het gaat om het huidige document. Bij gebreke van afwijking in de bijzondere voorwaarden regelen de algemene voorwaarden de contractuele relatie tussen de partijen bij de Verzekeringsovereenkomst en de verbintenissen van de Verzekeraar met betrekking tot de voltooiingswaarborg.

1.2.4 VERZEKERINGSCERTIFICAAT "VOLTOOIINGSWAARBORG"

Het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg" is het document van de Verzekeraar dat de begunstigden van de Verzekeringsovereenkomst evenals hun rechten ten aanzien van de Verzekeraar definieert. Alleen de informatie in het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg" en zijn bijlagen, ondertekend door EuroCaution Benelux SA voor rekening van de Verzekeraar, door de Verzekerde en door de Kopers, heeft bewijskracht. In het geval van een Verkoopcontract moet het certificaat worden gehecht aan de notariële akte die tussen de Koper en de Verzekerde wordt ondertekend. In het geval

van een Aannemingscontract moet het certificaat door de Kopers worden ondertekend hetzij ten overstaan van een notaris, hetzij volgens een door de Garant vastgestelde procedure.

› 1.3 VOORWERP VAN DE VERZEKERING

1.3.1 PRINCIPE

In geval van Tekortkoming door de Verzekerde verbindt de Verzekeraar zich ertoe, onder dezelfde voorwaarden en binnen dezelfde grenzen als de voltooiings- of terugbetalingswaarborg zoals bedoeld in artikel 4 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971, de bedragen te betalen die nodig zijn voor de Voltooiing van het Gebouw, overeenkomstig de documenten die bij het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg" zijn gevoegd, of de door de Koper betaalde bedragen terug te betalen indien het Gebouw materieel of juridisch gezien niet kan worden gerealiseerd.

1.3.2 BEPERKINGEN

In geval van Voltooiing bevat de Verzekeringsovereenkomst geen verbintenis vanwege de Verzekeraar met betrekking tot de termijn waarbinnen het Gebouw zal worden voltooid. Worden dus uitgesloten van de verzekeringsdekking: (i) de uitgaven nodig voor het onderhoud en het beheer van het Gebouw en (ii) de boetes of vergoedingen voor vertragingen die door de Verkoper verschuldigd zouden zijn.

De Verzekeraar gaat geen verbintenissen van bouwheer aan en neemt geen verplichtingen op zich inzake garantie van gebreken en fouten wat betreft de constructie.

In geval van terugbetaling heeft de prestatie van de Verzekeraar enkel betrekking op de door de Kopers in hoofdsom betaalde bedragen maar niet op de interesten of andere kosten of boetes.

› 1.4 INWERKINGTREDING VAN DE VERZEKERINGSDEKKING

De verzekeringsdekking treedt in werking zodra aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de ondertekening van de bijzondere voorwaarden;
- de ontvangst door EuroCaution Benelux SA van de betaling van de eerste Premie;
- de ondertekening van het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg" in de omstandigheden beschreven in dit certificaat.

› 1.5 DUUR EN EINDE VAN DE VERZEKERINGSOVEREENKOMST

1.5.1 DUUR

De Verzekeringsovereenkomst wordt gesloten voor de duur zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden.

1.5.2 OPZEGGING DOOR DE VERZEKERINGNEMER

1.5.2.1. De Verzekeringnemer heeft de mogelijkheid om de Verzekeringsovereenkomst elk jaar op de verjaardag van de overeenkomst op te zeggen. Daartoe moet de Verzekeringnemer zijn voornemen kenbaar maken bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of door afgifte van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs.

1.5.2.2. Niettegenstaande de opzegging van de Verzekeringsovereenkomst blijft de waarborg die krachtens de Verzekeringsovereenkomst vóór de datum van opzegging is verleend, verworven voor de Kopers. Om deze reden moet de Verzekeringnemer, indien hij de Verzekeringsovereenkomst opzegt:

- ofwel de Verzekeraar vóór het einde van de Verzekeringsovereenkomst vrijstellen van al zijn verplichtingen ten aanzien van de Kopers;
- bij gebreke hiervan blijven de door de Verzekeringnemer verleende zekerheden om de Verzekeraar te waarborgen, verworven op de dag van de opzegging van de overeenkomst, behouden voor de Verzekeraar, onder voorbehoud van het recht van de Verzekeringnemer om de totale waarde van de verbintenissen tot borg vanwege de Verzekeraar te consigneren op een derdenrekening van de Verzekeraar of van EuroCaution Benelux SA teneinde de Verzekeraar te beschermen in geval van beroep op de borg door de Kopers. In geval van ontoereikendheid van de verleende zekerheden, soeverein beoordeeld door de Verzekeraar, kan deze laatste eisen dat er bijkomende zekerheden worden gesteld of dat de totale waarde van de verbintenissen tot borg vanwege de Verzekeraar worden geconsigneerd op een derdenrekening van de Verzekeraar of EuroCaution Benelux SA om de Verzekeraar te beschermen in geval van een beroep op de borg door de Kopers.

1.5.3 OPZEGGING DOOR DE VERZEKERAAR

1.5.3.1. De Verzekeraar kan de Overeenkomst opzeggen:

- als gevolg van een Schadegeval;
- in geval van wijzigingen in de wet- of regelgeving die van invloed kunnen zijn op de reikwijdte van de Waarborg;
- in geval van verzwaring van het risico;
- in geval van niet-betaling van de Premie, overeenkomstig de artikelen 69 tot 71 van de Belgische wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

1.5.3.2. In geval van opzegging van de Verzekeringsovereenkomst door de Verzekeraar in de gevallen zoals bedoeld in artikel 1.5.3.1, zijn de bepalingen van artikel 1.5.2.2 van toepassing.

> 1.6 CORRESPONDENTIE

1.6.1. Alle correspondentie in verband met de uitvoering van de Verzekeringsovereenkomst moet worden gericht aan EuroCaution Benelux SA. De correspondentie kan als volgt verlopen:

- per brief: 7, rue des Mérovingiens, L-8070 Bertrange, Groothertogdom Luxemburg;
- per e-mail: info@eurocaution-benelux.com;
- via het onlineformulier op www.eurocaution-benelux.eu.

De Verzekeringnemer kan met EuroCaution Benelux SA communiceren en documenten en andere informatie ontvangen in het Nederlands en het Frans.

1.6.2. Alle correspondentie bestemd voor de Verzekeringnemer wordt op geldige wijze aan hem gericht ofwel op zijn e-mailadres ofwel op het postadres zoals vermeld in de Verzekeringsovereenkomst. De Verzekeringnemer brengt EuroCaution Benelux SA zo snel mogelijk op de hoogte van elke wijziging in zijn contactgegevens.

› 1.7 HOOFDELIJKHEID

Als de huidige Overeenkomst wordt afgesloten door meerdere Verzekeringnemers en/of meerdere Verzekerden dekt, is ieder van hen jegens de Verzekeraar hoofdelijk en ondeelbaar gehouden om alle verbintenissen in acht te nemen die eruit voortvloeien. Elke Verzekerde die geen Verzekeringnemer is, ondertekent de bijlage(n), de bijzondere voorwaarden die hem betreffen voor aanvaarding.

Elke Borg die zich hoofdelijk borg heeft gesteld voor de Verzekeringnemer(s) ten gunste van de Verzekeraar, is jegens de Verzekeraar ondeelbaar en hoofdelijk gehouden alle verbintenissen in acht te nemen die voortvloeien uit de Verzekeringsovereenkomst.

› 1.8 WAARBORG – VERPANDING VAN SCHULDVORDERINGEN

Tot zekerheid van alle verbintenissen die voor hem uit deze overeenkomst voortvloeien, verpandt de Verkoper ten gunste van de Verzekeraar, die dat aanvaardt, alle schuldvorderingen die hij ten aanzien van de Kopers zal hebben krachtens de Verkoop- of Aannemingscontracten, vanaf de uitgifte van het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg".

De datum zoals vermeld op het verzekeringscertificaat "voltooiingswaarborg" is het vertrekpunt voor de tegenstelbaarheid van deze verpanding van schuldvorderingen aan derden.

Ondanks deze verpanding aanvaardt de Verzekeraar, a precario, dat de Verkoper de schuldvorderingen int tijdens de looptijd van de Verzekeringsovereenkomst. In alle gevallen waarin de Verzekeraar in staat is de verpanding te realiseren, nodigt hij de Kopers uit om alle aan de Verkoper verschuldigde bedragen uitsluitend te betalen aan de Verzekeraar of aan EuroCaution Benelux SA.

2. PREMIE

› 2.1 MODALITEITEN VOOR BETALING VAN DE PREMIE

Bij het sluiten van de Verzekeringsovereenkomst, op elke vervaldag of bij de uitgifte van nieuwe bijzondere voorwaarden krijgt de Verzekeringnemer een uitnodiging om de Premie te betalen.

De Premie moet altijd vóór de inwerkingtreding van de Verzekeringsovereenkomst of van het bijvoegsel worden betaald.

De betaling van de Premie door EuroCaution Benelux SA heeft een bevrijdende uitwerking voor de Verzekeringnemer.

› 2.2 AANPASSING VAN HET TARIEF

2.2.1. De Verzekeraar heeft het recht om het tarief van de Premie te herzien in de loop van de Overeenkomst. De Verzekeraar past deze wijziging toe op de Premies van de lopende Verzekeringsovereenkomst die verstrijkt op de eerste dag van de vierde maand na de wijziging, onverminderd het recht van de Verzekeringnemer om de Verzekeringsovereenkomst op te zeggen. De Verzekeringnemer krijgt ten minste vier maanden vóór de jaarlijkse vervaldag van de Verzekeringsovereenkomst kennis van de tariefwijziging, tenzij hem bij een latere kennisgeving van de tariefwijziging nog het recht wordt verleend om de Verzekeringsovereenkomst op te zeggen binnen een termijn van ten minste drie maanden vanaf de datum van deze kennisgeving.

2.2.2. Bovendien en met inachtneming van de procedure zoals bedoeld in artikel 81 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen past de Verzekeraar het bedrag van de Premie aan wanneer er sprake is van nieuwe omstandigheden of gewijzigde omstandigheden die kunnen leiden tot een gevoelige en duurzame verslechtering van het risico dat de verzekerde gebeurtenis zich voordoet.

› 2.3 NIET-BETALING VAN DE PREMIE

Indien de Verzekeringnemer de Premie of een deel van de Premie niet heeft betaald op de vervaldag, ontvangt hij een ingebrekestelling die geldt als aanmaning om binnen 30 dagen te betalen, overeenkomstig artikel 70 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen. Indien de Verzekeringnemer de Premie niet betaalt binnen de 30 dagen volgend op de aanmaning tot betalen, wordt de Overeenkomst van rechtswege beëindigd vanaf het verstrijken van deze termijn.

De beëindiging van de Verzekeringsovereenkomst heeft als gevolg dat (i) het totaal van de verschuldigde Premies ter uitvoering van de Overeenkomst en die eventueel nog niet opeisbaar zijn op het ogenblik van beëindiging onmiddellijk opeisbaar worden, (ii) dat de Verzekeraar het recht heeft een beroep te doen op de Borgen, (iii) dat de Verzekeringnemer de waarde van de verbintenissen inzake borg vanwege de Verzekeraar onmiddellijk moet consigneren op een derdenrekening van de Verzekeraar of van EuroCaution Benelux SA teneinde de Verzekeraar te beschermen in geval van beroep op de borg door de Kopers en (iv) dat de Verzekeraar de mogelijkheid geniet de Tekortkoming door de Verzekerde vast te stellen.

Het door de Verzekeringnemer geconsigneerde bedrag wordt hem pas teruggegeven nadat de Verzekeraar volledig is vrijgesteld van zijn verbintenissen jegens de Kopers of nadat er een einde is gekomen aan de bewuste verbintenissen.

› 2.4 KOSTEN EN TAKSEN

2.4.1 ADMINISTRATIEKOSTEN EN TAKSEN

Bij het afsluiten van de Overeenkomst en bij elke wijziging van de bijzondere voorwaarden zijn de administratiekosten, o.a. voor de uitgifte van de Overeenkomst, ten laste van de Verzekeringnemer. Een gedetailleerde opgave van de toepasselijke kosten is steeds te vinden op www.eurocaution-benelux.eu.

Eventuele taksen zijn ten laste van de Verzekeringnemer en/of de Verzekerde.

2.4.2 INVORDERING

De kosten voor invordering van de onbetaalde Premies, alsook de verwijlinteresten, zijn ten laste van de Verzekeringnemer.

De verwijlinterest bedraagt 1% per maand en is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd vanaf de achtste dag nadat de betalingen opeisbaar zijn geworden.

3. TEKORTKOMING DOOR DE VERZEKERDE

› 3.1 RISICO VAN TEKORTKOMING

In de hypothese waarin een situatie kan worden gekwalificeerd als "Tekortkoming" in de betekenis van artikel 1.1.15 van deze algemene voorwaarden, wordt er als volgt gehandeld:

- de Verzekeraar stelt de Verzekerde in gebreke om de vastgestelde situatie te verhelpen binnen een termijn van 10 werkdagen; de ingebrekestelling wordt per aangetekende brief met ontvangstbevestiging verzonden;
- Nadat voornoemde termijn is verstreken, kan de Verzekeraar, zo de Verzekerde de situatie niet heeft verholpen, rekening houdend met de bijzondere omstandigheden, naar eigen goeddunken:
 - aan de Verzekerde en/of de Verzekeringnemer vragen om bijkomende zekerheden te stellen of waarborgen te verstrekken tot dekking van de verbintenissen die de Verzekeraar in het kader van de Verzekeringsovereenkomst is aangegaan; en/of
 - een overdracht van schuldvorderingen betekenen overeenkomstig artikel 4.3. van deze algemene voorwaarden en/of de verpanding realiseren zoals bedoeld in artikel 1.8. van deze algemene voorwaarden; en/of
 - de Tekortkoming eenzijdig vaststellen.

› 3.2 VASTSTELLING VAN TEKORTKOMING

Een Tekortkoming kan eenzijdig door de Verzekeraar worden vastgesteld in een van de volgende gevallen:

- in de gevallen zoals uitdrukkelijk beschreven in de Verzekeringsovereenkomst;
- in geval van niet-betaling van de verzekeringspremie door de Verzekeringnemer of de Verzekerde;
- in geval van tekortkoming door de Verzekeringnemer of de Verzekerde ten aanzien van hun verbintenissen krachtens de Verzekeringsovereenkomst, zonder dat dit wordt verholpen na ingebrekestelling door de Verzekeraar en binnen de door deze laatste opgegeven termijn;
- in geval van herhaalde tekortkomingen van dezelfde aard door de Verzekeringnemer of de Verzekerde, zelfs indien de tekortkoming telkens wordt verholpen.

In de overige gevallen wordt de Tekortkoming vastgesteld hetzij (i) door de Verzekeraar, de Verzekerde en de Kopers, al dan niet bijgestaan door een expert, waarbij een proces-verbaal wordt opgemaakt waarvan elke partij een naar behoren ondertekend exemplaar ontvangt, hetzij (ii) door een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan.

› 3.3 VOLTOOIING VAN DE CONSTRUCTIE NA TEKORTKOMING

In geval van vaststelling van Tekortkoming vindt de Voltooiing van de constructie plaats onder toezicht en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Kopers die als enigen de hoedanigheid van bouwheer zullen bezitten.

Indien aan de voorwaarden voor tussenkomst van de Waarborg is voldaan, is de Verzekeraar niet gebonden door de keuzes van de Verzekerde, meer bepaald wat betreft architecten en aannemers, noch door de termijn van voltooiing.

Zo de voltooiing om welke reden ook moet worden uitgevoerd door andere architecten, aannemers en ambachtlieden dan die welke de Verzekerde in dienst heeft genomen, organiseert de Koper een procedure van heraanbesteding. De Koper bezorgt aan de Borg, binnen een maand nadat er een beroep is gedaan op de Waarborg, ten minste drie nieuwe offertes in verband met de voltooiing van de werken. Ook de Verzekeraar kan meerdere architecten, aannemers en ambachtlieden van zijn keuze voorstellen, zo hij dit nuttig acht.

De opdracht wordt gegund aan de architecten, aannemers en/of ambachtlieden die in onderling overleg tussen de Verzekeraar en de Kopers worden gekozen of, bij gebreke daarvan, aan de architecten, aannemers en/of ambachtlieden die de laagste offerte hebben ingediend. Alle kosten van heraanbesteding zijn ten laste van de Koper.

De Verzekeraar kan zijn eigen technisch adviseur aanwijzen om werfbezoeken af te leggen.

Het Gebouw wordt geacht te zijn voltooid wanneer aan de voorwaarden bedoeld in artikel 1.1.13 van deze algemene voorwaarden is voldaan.

› 3.4 TERUGBETALING WEGENS NIET-VOLTOOIING

Indien blijkt dat de voltooiing van de werkzaamheden materieel of juridisch onmogelijk is, of dat ze voor de Verzekeraar duurder blijkt uit te vallen dan een terugbetaling, verbindt de Verzekeraar zich ertoe de door de Koper aan de Verzekerde verrichte betalingen terug te betalen.

De Verzekeraar kan meer bepaald in onderstaande gevallen overgaan tot terugbetaling (niet-limitatieve lijst):

- indien het gebouw een substantiële non-conformiteit of hinderlijk gebrek vertoont, zodat het gebouw niet overeenkomst zijn bestemming kan worden gebruikt;
- indien de bouw is stilgelegd zonder vooruitzicht op hervatting van de werken binnen een termijn van drie (3) maanden;
- indien het gebouw niet voltooid is binnen de in het Verkoopcontract contractueel vastgelegde termijn, vermeerderd met drie (3) maanden, wat niet het geval zal zijn indien eenvoudige vertragingen worden vastgesteld bij de voortgang van de werken wegens slechte weersomstandigheden of andere gevallen van overmacht;
- indien het gebouw niet in overeenstemming met het bestek is gebouwd.

De terugbetalingswaarborg kan niet worden toegepast in een van de volgende gevallen (niet-limitatieve lijst):

- indien het Gebouw overeenkomstig zijn bestemming kan worden gebruikt, zelfs indien bepaalde niet-essentiële werken of uitrustingselementen niet zijn beëindigd en zelfs indien er gevallen van niet-conformiteit zijn, voor zover ze niet substantieel zijn, of fouten op voorwaarde dat ze niet koopvernietigend zijn;
- indien het Verkoop- of Aannemingscontract wordt opgezegd met instemming van de Verzekerde om persoonlijke redenen of wegens niet-betaling van de prijs door de Koper;
- indien het Verkoop- of Aannemingscontract wordt ontbonden of nietig wordt verklaard;
- indien het Verkoop- of Aannemingscontract wordt beëindigd om redenen die verschijnen na de Voltooiing van het Gebouw.

De terugbetaling impliceert de voorafgaande beëindiging, hetzij in onderlinge overeenstemming (en met goedkeuring van de Verzekeraar), hetzij via gerechtelijke weg, van het Verkoop- of Aannemingscontract.

De Verzekerde en/of de Koper draagt (dragen) aan de Verzekeraar, zonder andere tegenprestatie dan de regeling van het Schadegeval door de Verzekeraar in de vorm van een terugbetaling, het eigendom van het terrein en de al opgerichte constructies over. Zo het terrein eigendom is van een derde, maakt de Verzekerde, de Verzekeringnemer of de Koper, naargelang het geval, zich sterk voor de effectieve overdracht van het genoemde terrein, tegen de marktwaarde, aan de Verzekeraar, zo deze laatste daarom verzoekt.

4. SCHADEGEVALLEN

› 4.1 PROCEDURE IN GEVAL VAN SCHADEGEVAL

Zo er zich een Schadegeval voordoet, moet de Verzekeringnemer of de Verzekerde ervoor zorgen dat de Kopers gebruik maken van het formulier voor aangifte van een Schadegeval.

De Verzekeringnemer of de Verzekerde moet aan EuroCaution Benelux SA onverwijld alle gegevens en documenten bezorgen die nuttig zijn om de omstandigheden en de omvang van het Schadegeval vast te stellen en moet zo snel mogelijk antwoord geven op de vragen die hem worden gesteld.

› 4.2 SUBROGATIE

Zodra de Verzekeraar als gevolg van een Schadegeval bedragen heeft moeten betalen, zelfs gedeeltelijk, treedt hij, overeenkomstig artikel 2029 van het oude Burgerlijk Wetboek, automatisch in alle rechten en vorderingen:

- van de Kopers ten aanzien van de Verzekeringnemer en de Verzekerde, en
- van de Verzekeringnemer en de Verzekerde ten aanzien van alle onderaannemers, leveranciers of dienstverleners, van welke aard ook, in verband met de constructie van het gebouw dat het voorwerp is van het Schadegeval.

De artikelen 1689 tot 1701 en 2075 van het oude Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op de overdracht van de rechten en vorderingen zoals bedoeld in het eerste lid.

› 4.3 OVERDRACHTEN

Vanaf het ogenblik waarop de Verzekeraar bedragen heeft moeten betalen als gevolg van een Schadegeval, worden alle (vroegere, huidige en toekomstige) schuldvorderingen van welke aard ook van de Verzekeringnemer en van de Verzekerden jegens om het even welke derden automatisch en onherroepelijk overgedragen aan de Verzekeraar, zonder beperking van bedragen.

Bijgevolg verbinden de Verzekeringnemer en de Verzekerden zich ertoe om, vanaf het ogenblik waarop de Verzekeraar bedragen heeft moeten betalen als gevolg van een Schadegeval, hun schuldenaren onmiddellijk te informeren over deze overdracht van schuldvorderingen en vragen ze hen om de verschuldigde bedragen te betalen op de rekening van de Verzekeraar of zijn lasthebber. Het is voor hen ook verboden om enige betaling te innen en ze verbinden zich ertoe om betalingen die ze toch zouden ontvangen onmiddellijk door te storten aan de Verzekeraar.

De Verzekeraar behoudt zich het recht voor om deze overdracht van schuldvorderingen te allen tijde ter kennis te brengen van de betrokken derden.

› 4.4 DOOR DE VERZEKERAAR BETAALDE BEDRAGEN

Alle bedragen die de Verzekeraar betaalt als gevolg van een Schadegeval (bv., zonder dat deze opsomming beperkend is, alle bouw- en materiaalkosten, alle kosten van tussenkomende partijen zoals de gedelegeerde bouwheer, de architect, de ingenieur ..., alle administratieve uitgaven, kosten, taksen, retributies enz.), brengen interest voort ten belope van 1% per maand ten gunste van de Verzekeraar vanaf de datum waarop deze bedragen worden betaald.

De betalingen die worden ontvangen van Kopers (of derden), worden geboekt op de dag dat de rekening van EuroCaution Benelux SA effectief wordt gecrediteerd en worden, overeenkomstig de bepalingen van het oude Burgerlijk Wetboek, verrekend met de door de Verzekeraar betaalde bedragen.

Alle bedragen die de Verzekeraar betaalt als gevolg van een Schadegeval boven op wat de Kopers betalen aan de Verzekeraar (of boven op wat de Verzekeraar heeft ontvangen als gevolg van de overdracht van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 4.3), moeten door de Verzekeringnemer (of de Borg) aan de Verzekeraar worden terugbetaald op diens eerste verzoek.

Indien, na het naar behoren vastgestelde einde van alle door de Verzekeraar uitgegeven borgen ter uitvoering van de Verzekeringsovereenkomst, zou blijken dat het totaal van de betalingen die de Verzekeraar van de Kopers heeft ontvangen (en eventueel van de bedragen die de Verzekeraar heeft ontvangen als gevolg van de overdracht van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 3.3) hoger is dan de bedragen die de Verzekeraar heeft opgelopen als gevolg van een of meerdere schadegevallen, verhoogd met de interesten en de kosten, wordt het saldo terugbetaald aan de Verzekeringnemer.

5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERZEKERINGNEMER

› 5.1 VERPLICHTING INZAKE RAPPORTERING

De Verzekeringnemer dient bij EuroCaution Benelux SA regelmatig verslag uit te brengen over de voortgang van de werken en de naleving van de termijnen, en moet ook snel antwoord geven op elke vraag die hij krijgt van EuroCaution Benelux SA of van de Verzekeraar.

› 5.2 EINDE VAN DE WERKEN

De Verzekeringnemer is gehouden de documenten te bezorgen waarin de Voltooiing van de werken wordt vastgesteld evenals de kwijting van de door de Verzekeraar aangegane verbintenis inzake borg.

› 5.3 INFORMATIE

Algemeen is de Verzekeringnemer gehouden EuroCaution Benelux SA onverwijld kennis te geven van eender welke klacht die de Kopers hebben geformuleerd.

6. UITSLUITINGEN

UITGESLOTEN ZIJN SCHADEGEVALLEN DIE ZICH VOORDOEN IN HET LAND WAAR HET RISICO GELEGEN IS, NAAR AANLEIDING VAN:

- FRAUDE OF POGING TOT FRAUDE (DOOR DE VERZEKERINGNEMER, EEN VERZEKERDE OF EEN KOPER);
- EEN OPERATIE VAN WITWASSEN VAN GELD OF VAN POGING TOT WITWASSEN (DOOR DE VERZEKERINGNEMER, EEN VERZEKERDE OF EEN KOPER);
- VERRICHTINGEN DIE WORDEN UITGEVOERD MET INBREUK OP DE VERPLICHTINGEN INZAKE DE BESTRIJDING VAN HET WITWASSEN VAN GELD EN DE FINANCIERING VAN TERRORISTISCHE ACTIVITEITEN, ZOALS GEREGLD DOOR DE BELGISCHE WET VAN 18 SEPTEMBER 2017 BETREFFENDE DE VOORKOMING VAN HET WITWASSEN VAN GELD EN DE FINANCIERING VAN

TERRORISME EN DE BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN CONTANTEN OF EENDER WELKE GELIJKWAARDIGE NATIONALE WETGEVING WAARAAN DE VERZEKERINGNEMER EN DE VERZEKERDEN ZIJN ONDERWORPEN.

ZIJN OOK UITGESLOTEN, OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 1.3.2:

- DE UITGAVEN NODIG VOOR HET ONDERHOUD EN HET BEHEER VAN HET GEBOUW;
- BOETES OF SCHADEVERGOEDINGEN VOOR VERTRAGINGEN DIE DE VERKOPER VERSCHULDIGD ZOU KUNNEN ZIJN.

7. BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS

Voor EuroCaution Benelux SA is de bescherming van persoonsgegevens uiterst belangrijk.

Alle informatie over de wijze waarop EuroCaution Benelux SA deze persoonsgegevens verwerkt in het kader van de Verzekeringsovereenkomst en over de rechten die de Verzekeringnemer en de Verzekerde in dit verband hebben, is te vinden in de Privacy Notice en de makelaarsvoorwaarden die hier beschikbaar zijn:

www.eurocaution-benelux.eu

Alle informatie over de wijze waarop de Verzekeraar deze persoonsgegevens verwerkt in het kader van de Verzekeringsovereenkomst en over de rechten van de Verzekeringnemer en de Verzekerde in dit verband, is te vinden in de Privacy Notice die hier beschikbaar is: <https://www.eurocaution-benelux.eu/nl/gegevensbescherming/> en https://buildersgroupinsurancesolutions.com/pdf/builders/PRIVACY_NOTICE_FOR_POLICYHOLDERS_builders_NL.pdf

8. BETWISTINGEN

Elk verzoek om inlichtingen of elke betwisting in verband met de huidige Overeenkomst moet bij voorrang worden gericht aan EuroCaution Benelux SA, onverminderd de rechten van de Verzekeringnemer(s) en de Verzekerde om in rechte te handelen overeenkomstig artikel 9.

Elke klacht die per e-mail wordt ingediend, moet worden verzonden naar het adres: info@eurocaution-benelux.com.

Voor telefonische klachten kan men terecht op de volgende nummers (bereikbaar van maandag tot vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur):

Luxemburg: +352 20 21 23 24-99

België: +32 (0) 25 88 27 63

Klachten die per post worden ingediend, moeten naar volgend adres worden verzonden:

EuroCaution Benelux SA

Dienst Klachten
7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange
Groothertogdom Luxemburg

Indien er, ondanks de inspanningen van EuroCaution Benelux SA om eventuele vragen op te lossen die tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst zouden kunnen opduiken, geen oplossing kan worden gevonden, kan de Verzekeringnemer zich richten tot:

Ombudsman van de verzekeringen

de Meeûssquare 35
1000 Brussel
Tel.: +32 (2) 547 58 71
Fax: +32 (2) 547 59 75
E-mail: info@ombudsman.as

Commissariat aux Assurances

7, boulevard Joseph II
L-1840 Luxemburg
Tel: (+352) 22 69 11
Fax: (+352) 22 69 10
E-mail: commassu@commassu.lu

9. BEVOEGDE RECHTBANK

Elke betwisting naar aanleiding van de Verzekeringsovereenkomst behoort tot de bevoegdheid van de Belgische hoven en rechtbanken, onverminderd de toepassing van de internationale verdragen, regelingen of akkoorden.

10. TOEPASSELIJKE WET

Het Belgisch recht beheerst deze Verzekeringsovereenkomst.



**EUROCAUTION
BENELUX SA**

7, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange
Groothertogdom Luxemburg

RCSL: B169101
Btw: LU26314864
Commassu: 2012CM012

KLANTENDIENST

Open van maandag tot vrijdag
van 09.00 tot 12.00 uur
en van 14.00 tot 17.00 uur)
info@eurocaution-benelux.com

BUILDERS INS

8C rue Collart • L-8414 Steinfort
B169101

RCSL : B175694