

CLAUSULE 108: BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID VAN DE NIET DOOR DE BIV ERKENDE SYNDICUS

De bepalingen die hierna zijn voorzien vullen het lexicon, het hoofdstuk "B.A. Uitbating" en het hoofdstuk

"Gemeenschappelijke bepalingen voor alle waarborgen" en de Administratieve voorwaarden van de Algemene

Voorwaarden "Formule B.A." aan. Zij vernietigen en vervangen deze in geval van tegenstrijdigheid.

De Algemene Voorwaarden "Rechtsbijstand Formule B.A." zijn van toepassing voor de waarborg rechtsbijstand.

Artikel 1: Definities

U - Verzekerden

-de syndicus van het gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden, meer bepaald elk natuurlijke persoon die niet door de B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) erkende syndicus zijn, conform aan de

Koninklijk Besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het B.I.V.,

en die in hoofd- of bijberoep de zelfde activiteiten dan een Vastgoedmakelaar-syndicus uitoefenen zoals in

de KB v voorzien, dat wil zeggen:

-handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van

gebouwen of groepen van gebouwen

-voor rekening van derden zich bezighoudt met activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of

van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus -de aangestelden van de syndicus tijdens de

uitoefening van hun functie;

Derden

Worden als derden beschouwd, elke andere natuurlijke of rechtspersoon dan:

- de verzekerden;

- de ascendenten, descendenten en echtgeno(o)t(e) van de verzekerden, alsook alle andere leden van hun

familie die met hen onder hetzelfde dak wonen.

De aangestelden blijven nochtans derden voor hun materiële schade.

Artikel 2: Het verzekerde risico

Wij verzekeren u, binnen de grenzen vastgesteld in de algemene en bijzondere voorwaarden wanneer uw

burgerrechtelijke aansprakelijkheid betrokken is wegens schade veroorzaakt aan derden door beroepsfouten.

De waarborg is verworven in geval van aansprakelijkheid uit hoofde van :

1. beroepsfouten, meer bepaald nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissing in feite of

in rechte, niet naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van transferten van informatie, van

documenten of fondsen en in het algemeen uit gelijk welke fout;

2. schade die het gevolg is van verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning om eender welke oorzaak, van

minuten van akten, stukken of waardepapieren of welke documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd; Deze waarborg omvat eveneens de terugbetaling van de redelijk gemaakte onkosten voor de wedersamenstelling of het herstel van verdwenen of beschadigde documenten wanneer de wedersamenstelling of het herstel enkel door een derde kan worden uitgevoerd.

Artikel 3: De verzekerde aansprakelijkheid

Wij verzekeren de contractuele en extra-contractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid zoals deze omschreven is in het Belgisch recht (ondermeer in de wet van 30 juni 1994 betreffende de medeëigendom) dat van toepassing is op het ogenblik van het schadegeval.

De waarborg is verleend binnen de grenzen van de wettelijke bepalingen betreffende de burgerrechtelijke aansprakelijkheid zonder dat wij kunnen gehouden zijn tot een ruimere schadevergoeding die voortvloeit uit bijzondere door u aangegane verbintenissen.

Artikel 4: De verzekerde schade

Wij waarborgen de vergoeding van:

- de lichamelijke schade: 1.250.000 euro per schadegeval
- de materiële schade: 250.000 euro per schadegeval
- de niet-materiële schade: 250.000 euro per schadegeval

Artikel 5: Duur van de waarborg

a. Tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst

De waarborg is van toepassing voor de vorderingen tot schadevergoeding die schriftelijk worden ingesteld tegen de verzekerde of tegen de maatschappij tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst en die betrekking hebben op schade voorgevallen tijdens deze duur.

b. Na het einde van de overeenkomst

De waarborg wordt eveneens verleend voor de vorderingen tot schadevergoeding die schriftelijk worden ingesteld tegen een verzekerde of tegen de maatschappij binnen de 36 maanden te rekenen vanaf het einde van de

overeenkomst indien deze vorderingen betrekking hebben op:

- schade die zich tijdens de duur van de overeenkomst heeft voorgedaan, indien bij het einde van de

overeenkomst het risico niet door een andere maatschappij wordt verzekerd;

- daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade en die tijdens de duur van de overeenkomst zijn

voorgevallen en aan de maatschappij werden aangegeven.

Artikel 6: Tussenkost van de maatschappij

Wij verlenen onze waarborg per schadegeval ten belope van de bedragen vermeld in de bijzondere voorwaarden

of, bij gebrek, ten belope van de bedragen vermeld in het artikel 4 van de clausule.

Onze tussenkost is in elk geval beperkt tot 2.500.000 euro per verzekeringsjaar, ongeacht welke verzekerde

bedragen van toepassing zijn (die van de bijzondere voorwaarden of die van het artikel 4).

Wordt aanzien als een schadegeval: elke schriftelijk geformuleerde vordering tot schadevergoeding met betrekking tot schade verzekerd door de huidige overeenkomst en ingesteld door een derde tegen de verzekerde of tegen de maatschappij.

Worden aanzien als één enkel schadegeval : alle vorderingen tot schadevergoeding die voortvloeien uit eenzelfde oorzakelijk feit of een reeks van gelijkaardige oorzakelijke feiten ongeacht het aantal verzekerden of het aantal slachtoffers die bij het schadegeval betrokken zijn.

De vorderingen tot schadevergoeding ingesteld na het einde van de overeenkomst en die betrekking hebben op hetgeen beschreven is in artikel 5 punt b. worden door de maatschappij ten laste genomen binnen de perken van het nog beschikbare verzekeringsbedrag van het laatste verzekeringsjaar.

Artikel 7: Vrijstelling

Een vrijstelling van 173,53 EUR (niet geïndexeerd) is van toepassing per schadegeval.

Artikel 8: Verplichtingen van de verzekerde bij schadegeval

a. Alle daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot een vordering tot schadevergoeding dienen

onmiddellijk schriftelijk bij de maatschappij te worden aangegeven en ten laatste binnen de 8 dagen te

rekenen vanaf het ogenblik dat de verzekerde er kennis van heeft gekregen.

De verzekerde dient de datum aan te geven waarop deze daden of feiten zich hebben voorgedaan evenals de

redenen waarom zij aanleiding kunnen geven tot een vordering tot schadevergoeding (vb. de verwachte soort

schade en de eventuele raming van de grootte van de schade).

b. Elke vordering tot schadevergoeding die schriftelijk wordt ingesteld tegen de verzekerde dient

onmiddellijk schriftelijk bij de maatschappij te worden aangegeven en uiterlijk binnen de 8 dagen na de datum

waarop de vordering tot schadevergoeding werd ontvangen.

De verzekerde zal, indien hij een dagvaardingsexploot aan de verzekeraar niet binnen de 30 dagen vanaf zijn

betekening overhandigd heeft behoudens toeval of overmacht, van de waarborg vervallen verklaard worden wanneer

dit exploot het eerste bericht uitmaakt dat aan de verzekeraar toegezonden wordt voor het in aanmerking

komende schadegeval.

c. De verzekerde waarvan de aansprakelijkheid in het gedrang gebracht wordt, moet bij zijn aangifte kopie van

de eis mededelen die hem gericht alsmede de essentiële stukken van het dossier evenals een uiteenzetting van

de feiten en zijn persoonlijke mening over het gevolg dat aan deze zaak moet gegeven worden namelijk in

verband met het belang van een eventuele transactie om bepaalde vervolgingen te vermijden; hij moet alle

mogelijke nuttige medewerking aan de verzekeraar verlenen.

Wanneer de verzekerde nalaat zijn verplichtingen te vervullen en buiten toeval of overmacht, kan de verzekeraar aan de verzekerde een verhoudingsgewijze schadevergoeding vorderen voor de gevolgen die de nalatigheid van de verzekerde hem kan berokkenen. De verzekerde die wetens en willens valse verklaringen aflegt met betrekking tot de aard, de oorzaken, de omstandigheden en de gevolgen van een schadegeval, is vervallen van ieder recht op waarborg van dit schadegeval.

Artikel 9: Uitsluitingen

De uitsluitingen voorzien in de Algemene Voorwaarden "Formule B.A." blijven van toepassing.

Zijn eveneens van de waarborg uitgesloten :

- a. de schade veroorzaakt of verergerd door een onwettige daad waarop een strafrechtelijke sanctie van toepassing is, ondermeer deze die voortvloeit uit het misbruik van vertrouwen, en algemener, de verrichtingen die u verboden zijn door wetten en reglementeringen
- b. de schade veroorzaakt door een daad of een feit waarvan u kennis had op het ogenblik van het onderschrijven van het contract en die van die aard zijn dat zij aanleiding kunnen geven tot de toepassing van de waarborg;
- c. de onkosten door u gemaakt om een slecht door u uitgevoerd werk te herbeginnen en/of te verbeteren;
- d. de schade die voortvloeit uit prestaties die geen deel uitmaken van de activiteiten van een syndicus;
- e. de schade die voortvloeit uit het financieel beheer van de syndicus, ondermeer het bewaren van fondsen of waarden, insolventie of verduistering;
- f. de schade die voortvloeit uit het niet terugstorten of het niet teruggeven van fondsen, effecten, titels of waarden (roerende waarden inbegrepen);
- g. de betwistingen met betrekking tot de inning van kosten van prestaties;
- h. de schade die voortvloeit uit overeenkomsten (uitdrukkelijk of stilzwijgend) met betrekking tot verbintenissen van opbrengst of doeltreffendheid of een te bereiken resultaat in de mate dat deze verbintenissen verder reiken dan hetgeen normaal van toepassing is voor het beroep van syndicus;
- i. de schade die voortvloeit uit strafrechtelijke of fiscale boetes evenals uit conventionele boetes in de mate waarin zij de geleden schade overtreffen;
- j. de schade veroorzaakt door het ontbreken van en/of de ontoereikendheid van zekerheden of verzekeringen.
- k. promotieverrichtingen en verrichtingen met betrekking tot de bouw van onroerende goederen of het beheer van roerende goederen of roerende waarden
- l. schade die voortvloeit uit handelingen van promotie of constructie van gebouwen en in het bijzonder deze

die voortvloeien uit de aansprakelijkheid zoals bepaald in de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid van de architecten en de aannemers.
m.schade voortvloeiend uit het verlies van klanten

De bepalingen die hierna zijn voorzien vullen het lexicon, het hoofdstuk "B.A. Uitbating" en het hoofdstuk

"Gemeenschappelijke bepalingen voor alle waarborgen" en de Administratieve voorwaarden van de Algemene

Voorwaarden "Formule B.A." aan. Zij vernietigen en vervangen deze in geval van tegenstrijdigheid.

De Algemene Voorwaarden "Rechtsbijstand Formule B.A." zijn van toepassing voor de waarborg rechtsbijstand.

Artikel 1: Definities

U - Verzekerden

-de syndicus van het gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden, meer bepaald elk natuurlijke persoon die

niet door de B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) erkende syndicus zijn, conform aan de

Koninklijk Besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het B.I.V.,

en die in hoofd- of bijberoep de zelfde activiteiten dan een Vastgoedmakelaar-syndicus uitoefenen zoals in

de KB v voorzien, dat wil zeggen:

-handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van

gebouwen of groepen van gebouwen

-voor rekening van derden zich bezighoudt met activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen of

van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus -de aangestelden van de syndicus tijdens de

uitoefening van hun functie;

Derden

Worden als derden beschouwd, elke andere natuurlijke of rechtspersoon dan:

- de verzekerden;

- de ascendenten, descendenten en echtgeno(o)t(e) van de verzekerden, alsook alle andere leden van hun

familie die met hen onder hetzelfde dak wonen.

De aangestelden blijven nochtans derden voor hun materiële schade.

Artikel 2: Het verzekerde risico

Wij verzekeren u, binnen de grenzen vastgesteld in de algemene en bijzondere voorwaarden wanneer uw

burgerrechtelijke aansprakelijkheid betrokken is wegens schade veroorzaakt aan derden door beroepsfouten.

De waarborg is verworven in geval van aansprakelijkheid uit hoofde van :

1. beroepsfouten, meer bepaald nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissing in feite of

in rechte, niet naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van transferten van informatie, van documenten of fondsen en in het algemeen uit gelijk welke fout;

2. schade die het gevolg is van verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning om eender welke oorzaak, van minuten van akten, stukken of waardepapieren of welke documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd; Deze waarborg omvat eveneens de terugbetaling van de redelijk gemaakte onkosten voor de wedersamenstelling of het herstel van verdwenen of beschadigde documenten wanneer de wedersamenstelling of het herstel enkel door een derde kan worden uitgevoerd.

Artikel 3: De verzekerde aansprakelijkheid

Wij verzekeren de contractuele en extra-contractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid zoals deze omschreven is in het belgisch recht (ondermeer in de wet van 30 juni 1994 betreffende de medeëigendom) dat van toepassing is op het ogenblik van het schadegeval. De waarborg is verleend binnen de grenzen van de wettelijke bepalingen betreffende de burgerrechtelijke aansprakelijkheid zonder dat wij kunnen gehouden zijn tot een ruimere schadevergoeding die voortvloeit uit bijzondere door u aangegane verbintenissen.

Artikel 4: De verzekerde schade

Wij waarborgen de vergoeding van:

- de lichamelijke schade: 1.250.000 euro per schadegeval
- de materiële schade: 250.000 euro per schadegeval
- de niet-materiële schade: 250.000 euro per schadegeval

Artikel 5: Duur van de waarborg

a. Tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst

De waarborg is van toepassing voor de vorderingen tot schadevergoeding die schriftelijk worden ingesteld tegen de verzekerde of tegen de maatschappij tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst en die betrekking hebben op schade voorgevallen tijdens deze duur.

b. Na het einde van de overeenkomst

De waarborg wordt eveneens verleend voor de vorderingen tot schadevergoeding die schriftelijk worden ingesteld tegen een verzekerde of tegen de maatschappij binnen de 36 maanden te rekenen vanaf het einde van de

overeenkomst indien deze vorderingen betrekking hebben op:

- schade die zich tijdens de duur van de overeenkomst heeft voorgedaan, indien bij het einde van de overeenkomst het risico niet door een andere maatschappij wordt verzekerd;
- daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade en die tijdens de duur van de overeenkomst zijn voorgevallen en aan de maatschappij werden aangegeven.

Artikel 6: Tussenkost van de maatschappij

Wij verlenen onze waarborg per schadegeval ten belope van de bedragen vermeld in de bijzondere voorwaarden

of, bij gebrek, ten belope van de bedragen vermeld in het artikel 4 van de clause.
Onze tussenkomst is in elk geval beperkt tot 2.500.000 euro per verzekeringsjaar, ongeacht welke verzekerde bedragen van toepassing zijn (die van de bijzondere voorwaarden of die van het artikel 4).
Wordt aanzien als een schadegeval: elke schriftelijk geformuleerde vordering tot schadevergoeding met betrekking tot schade verzekerd door de huidige overeenkomst en ingesteld door een derde tegen de verzekerde of tegen de maatschappij.

Worden aanzien als één enkel schadegeval : alle vorderingen tot schadevergoeding die voortvloeien uit eenzelfde oorzakelijk feit of een reeks van gelijkaardige oorzakelijke feiten ongeacht het aantal verzekerden of het aantal slachtoffers die bij het schadegeval betrokken zijn.

De vorderingen tot schadevergoeding ingesteld na het einde van de overeenkomst en die betrekking hebben op hetgeen beschreven is in artikel 5 punt b. worden door de maatschappij ten laste genomen binnen de perken van het nog beschikbare verzekeringsbedrag van het laatste verzekeringsjaar.

Artikel 7: Vrijstelling

Een vrijstelling van 173,53 EUR (niet geïndexeerd) is van toepassing per schadegeval.

Artikel 8: Verplichtingen van de verzekerde bij schadegeval

a. Alle daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot een vordering tot schadevergoeding dienen onmiddellijk schriftelijk bij de maatschappij te worden aangegeven en ten laatste binnen de 8 dagen te rekenen vanaf het ogenblik dat de verzekerde er kennis van heeft gekregen.

De verzekerde dient de datum aan te geven waarop deze daden of feiten zich hebben voorgedaan evenals de

redenen waarom zij aanleiding kunnen geven tot een vordering tot schadevergoeding (vb. de verwachte soort schade en de eventuele raming van de grootte van de schade).

b. Elke vordering tot schadevergoeding die schriftelijk wordt ingesteld tegen de verzekerde dient

onmiddellijk schriftelijk bij de maatschappij te worden aangegeven en uiterlijk binnen de 8 dagen na de datum

waarop de vordering tot schadevergoeding werd ontvangen.

De verzekerde zal, indien hij een dagvaardingsexploot aan de verzekeraar niet binnen de 30 dagen vanaf zijn

betekening overhandigd heeft behoudens toeval of overmacht, van de waarborg vervallen verklaard worden wanneer

dit exploot het eerste bericht uitmaakt dat aan de verzekeraar toegezonden wordt voor het in aanmerking

komende schadegeval.

c. De verzekerde waarvan de aansprakelijkheid in het gedrang gebracht wordt, moet bij zijn aangifte kopie van

de eis mededelen die hem gericht alsmede de essentiële stukken van het dossier evenals een uiteenzetting van

de feiten en zijn persoonlijke mening over het gevolg dat aan deze zaak moet gegeven worden namelijk in

verband met het belang van een eventuele transactie om bepaalde vervolgingen te vermijden; hij moet alle

mogelijke nuttige medewerking aan de verzekeraar verlenen.

Wanneer de verzekerde nalaat zijn verplichtingen te vervullen en buiten toeval of overmacht, kan de

verzekeraar aan de verzekerde een verhoudingsgewijze schadevergoeding vorderen voor de gevolgen die de

nalatigheid van de verzekerde hem kan berokkenen. De verzekerde die wetens en willens valse verklaringen

aflegt met betrekking tot de aard, de oorzaken, de omstandigheden en de gevolgen van een schadegeval, is

vervallen van ieder recht op waarborg van dit schadegeval.

Artikel 9: Uitsluitingen

De uitsluitingen voorzien in de Algemene Voorwaarden "Formule B.A." blijven van toepassing.

Zijn eveneens van de waarborg uitgesloten :

a.de schade veroorzaakt of verergerd door een onwettige daad waarop een strafrechtelijke sanctie van

toepassing is, ondermeer deze die voortvloeit uit het misbruik van vertrouwen, en algemener, de

verrichtingen die u verboden zijn door wetten en reglementeringen

b.de schade veroorzaakt door een daad of een feit waarvan u kennis had op het ogenblik van het onderschrijven

van het contract en die van die aard zijn dat zij aanleiding kunnen geven tot de toepassing van de

waarborg;

c.de onkosten door u gemaakt om een slecht door u uitgevoerd werk te herbeginnen en/of te verbeteren;

d.de schade die voortvloeit uit prestaties die geen deel uitmaken van de activiteiten van een syndicus;

e.de schade die voortvloeit uit het financieel beheer van de syndicus, ondermeer het bewaren van fondsen of

waarden, insolabiliteit of verduistering;

f.de schade die voortvloeit uit het niet terugstorten of het niet teruggeven van fondsen, effecten, titels of

waarden (roerende waarden inbegrepen);

g.de betwistingen met betrekking tot de inning van kosten van prestaties;

h.de schade die voortvloeit uit overeenkomsten (uitdrukkelijk of stilzwijgend) met betrekking tot

verbintenissen van opbrengst of doeltreffendheid of een te bereiken resultaat in de mate dat deze

verbintenissen verder reiken dat hetgeen normaal van toepassing is voor het beroep van syndicus;

i.de schade die voortvloeit uit strafrechtelijke of fiscale boetes evenals uit conventionele boetes in de

mate waarin zij de geleden schade overtreffen;

j.de schade veroorzaakt door het ontbreken van en/of de ontoereikendheid van zekerheden of verzekeringen.

k.promotieverrichtingen en verrichtingen met betrekking tot de bouw van onroerende goederen of het beheer van

roerende goederen of roerende waarden

l. schade die voortvloeit uit handelingen van promotie of constructie van gebouwen en in het bijzonder deze

die voortvloeien uit de aansprakelijkheid zoals bepaald in de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk

Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid van de architecten en de aannemers.

m. schade voortvloeiend uit het verlies van klanten