



Verzekeraar in de bouw

Tasson-Snelstraat 22,B-1060 Brussel
telefoon +32 (0)2 538 6633
e-mail info@ar-co.be
www.ar-co.be

Woningbouw polis

ALGEMENE VOORWAARDEN 219

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

- 1.1 Verzekeraar
AR-CO cvba, Tasson Snelstraat 22, 1060 Brussel, door NBB en FSMA erkend onder n° 0330.
- 1.2 Verzekeringnemer
De natuurlijke persoon of rechtspersoon, opgenomen in de Bijzondere Voorwaarden, die de overeenkomst aangaat.
- 1.3 Verzekerde
De eigenaar van de woning of bouwgrond, vermeld in de bijzondere voorwaarden. Deze kan nooit de Aannemer zijn van het verzekerde goed.
- 1.4 Derden
Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon buiten de verzekeringnemer, de verzekerde, zijn familieleden en de personen die bij hem inwonen of zijn vennoten, zaakvoerder, beheerders, aangestelden en mandatarissen.
- 1.5 Verzekerd goed
Het op te richten of te verbouwen gebouw bestemd voor bewoning of gemengd gebruik, gelegen in België, zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden.
- 1.6 Aan te geven volume en waarde
 - 1.6.1 Aan te geven volume
Het volume dat opgenomen wordt in de bijzondere voorwaarden en dat berekend wordt door de architect volgens het statistisch formulier van BELSTAT, het vroegere Nationaal Instituut voor de Statistiek, gevoegd bij de bouwaanvraag.
Indien de verzekering wordt aangegaan voor een appartement, bedraagt het volume minstens 300 m³ per wooneiteit.
 - 1.6.2 Aan te geven waarde der werken ingeval van verbouwing of uitbreiding.
De waarde der werken omvat alle uitgaven nodig voor de volledige realisatie ervan (de ruwbouw met inbegrip van stabiliteitswerken, speciale technieken en de afwerking). De werken welke niet aan een Aannemer toevertrouwd worden, moeten geraamd worden. Deze raming mag niet lager zijn dan de nieuwwaarde van de werken uitgevoerd door een Aannemer op eenzelfde datum van uitvoering.
 - 1.6.3 Naburige gebouwen
Als een naburig gebouw wordt beschouwd alle bestaande gebouwen links en/of rechts aanpalend aan of gelegen binnen de 5 meter van de inplanting van de bestaande of aan te bouwen constructie. In geval van een appartement, worden de aanpalende en de eronder liggende appartementen eveneens beschouwd als een naburig gebouw.
- 1.7 Aannemer
De natuurlijke persoon of rechtspersoon die tussenkomt ingevolge een schriftelijke overeenkomst of een door de opdrachtgever aanvaard gedetailleerd bestek voor de realisatie van de gesloten ruwbouw. De Aannemer dient voor de aanvang der werken door de Verzekeraar te worden aanvaard.
- 1.8 Onvermogen
Wordt in staat van Onvermogen geacht, de Aannemer die in falig is, die niet solvabel is of zonder maatschappelijke zetel of woonplaats.
- 1.9 Voorlopige oplevering
Proces-verbaal opgesteld door de architect, ondertekend door de Aannemers, met aanvaarding der werken door de Verzekeringnemer in hun zichtbare staat.
- 1.10 Schadegeval
Het ontstaan van schade die aanleiding kan geven tot tussenkomst van de Verzekeraar. Elk incident wordt beschouwd als een afzonderlijke schade.
- 1.11 Waarborg
Maximum tussenkomst door de Verzekeraar voor het verzekerde goed in uitvoering van deze overeenkomst.
- 1.12 Vrijstelling
In de bijzondere voorwaarden vastgelegd of berekenbaar bedrag dat per schadegeval ten laste blijft van de Verzekeringnemer of een Verzekerde.
- 1.13 Premie

Met Premie wordt bedoeld alle premies zoals beschreven in art. 6 te vermeerderen met kosten en taksen.

- 1.14 Gesloten Ruwbouw
De elementen die bijdragen tot de stabiliteit of de soliditeit van het bouwwerk alsook de elementen die voor de 'wind- en waterdichtheid' van het bouwwerk zorgen.

Artikel 2 - Voorwerp van de verzekering

De Verzekeringnemer kan in de bijzondere voorwaarden kiezen voor de volgende waarborgen:

2.1 De waarborg voorschieten van fondsen

- 1) De Verzekeraar zal de kost ten laste nemen voor het opmaken van een tegensprekelijke staat van de werken bij het Onvermogen van een Aannemer.
- 2) De Verzekeraar vergoedt bij het Onvermogen van een in de Bijzondere Voorwaarden aangemelde Aannemer de meerkosten in het bestek van de vervangende Aannemer beperkt tot 20 % van de posten die in het bestek van de eerste Aannemer zijn begroot doch nog niet uitgevoerd op de werf, mits de oorspronkelijke offerte aan normale prijzen werd opgemaakt. De beoordeling van de offerte, de normale prijszetting en de meerkosten is een derdepartijbeslissing, na inzage van alle ingediende offertes voor het Bouwproject.
- 3) De Verzekeraar zal de nodige fondsen voorschieten om de aangemelde werken verder te kunnen zetten of beschermende maatregelen te nemen :
 - a. in geval van Onvermogen van de Aannemer ; of
 - b. indien na in gebreke gestelde Aannemers hun financiële tussenkomst weigeren bij de volgende materiële schades tijdens de uitvoering van de werken:
 - i. deze die betrekking heeft op de stabiliteit van de funderingen, metselwerken, balken en kolommen, dragende vloeren en daktimmerwerken.
 - ii. waterinsijpelingen door het dak, door de wanden van de bewoonbare ruimten en van de kelders met een minimale hoogte van 1,70 m.
 - iii. lekken in het ondergronds rioolnet.
 - iv. verzakken van de binnenbevoering.

2.2 De waarborg burgerlijke aansprakelijkheid

De Verzekeraar vergoedt de schade aan de in de Bijzondere Voorwaarden aangemelde burens voor de aansprakelijkheid van de Verzekeringnemer of verzekerde ingevolge artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek (burenhinder zonder fout) en artikel 1386 (schade veroorzaakt door de instorting van het gebouw, uitsluitend ten gevolge van een gebrek in de constructie tijdens of ingevolge de werken die het voorwerp uitmaken van deze polis) voor schade aan de aangemelde naburige gebouwen aanpalend of gelegen op minder dan 5,00 m van het gebouw.

Artikel 3 - Het verzekeringsvoorstel en het afsluiten van de overeenkomst

Deze polis dient onderschreven te worden vooraleer de aannemingsovereenkomst uitgevoerd wordt.

Het verzekeringsvoorstel verplicht noch de kandidaat Verzekeringnemer noch de Verzekeraar tot het afsluiten van de overeenkomst.

De waarborg vangt aan op de dag waarop de rekening van de Verzekeraar is gecrediteerd met de premiebetaling, ten laatste binnen de 30 dagen nadat de Verzekeraar het ondertekende verzekeringsvoorstel heeft ontvangen.

Artikel 4 - Duurtijd

De onderschreven waarborg 'voorschieten van fondsen' geldt vanaf de toewijzing van de opdracht aan de Aannemer, tijdens de werken en tot uiterlijk 24 maanden na de datum van afsluiten van de polis.

De onderschreven waarborg 'burgerlijke aansprakelijkheid' geldt vanaf de aanvangsdatum tot de datum van de voorlopige oplevering. Deze waarborg loopt verder voor vorderingen die schriftelijk werden ingesteld binnen een termijn van 36 maanden na het einde van de polis en die betrekking hebben op:

- een schade ontstaan tijdens de duur van dit contract, als deze schade niet gedekt werd door een andere verzekeraar;
- daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade, die tijdens de duur van deze overeenkomst zijn voorgevallen en tijdens dezelfde duur aan de Verzekeraar zijn aangegeven.

Er wordt geen enkele opgelopen en veruitwendigde schade zowel vóór als na de dekkingstermijn door deze polis gewaarborgd.

Artikel 5 - Opzegging

De Verzekeraar behoudt zich het recht voor om de overeenkomst op te zeggen na het optreden van een schadegeval. De geïnde premie wordt dan aan de Verzekeringnemer in verhouding tot de resterende dekkingstermijn terugbetaald.

Artikel 6 – Premies

De premie met betrekking tot deze polis wordt vermeld in de bijzondere voorwaarden. Hetzelfde geldt voor de taksen en kosten.

Zij wordt voor de waarborg 2.1 berekend op het aangegeven volume en in geval van verbouwing of uitbreiding ook op de waarde der werken, en voor de waarborg 2.2 volgens het aantal naburige gebouwen.

De premie, kosten en taksen moeten op de aanvangsdatum van de polis worden betaald.

Artikel 7 - Verplichtingen van de Verzekerde of van de Verzekeringnemer

7.1 Verplichting van goede uitvoering van de aannemingsovereenkomst.

7.1.1 Verzwaring van het risico

De verzekerde is verplicht de Verzekeraar onmiddellijk in te lichten over elke grondige en duurzame wijziging van het risico ten overstaan van wat in de bijzondere voorwaarden opgenomen werd zoals wijziging van het aangegeven volume of aangegeven waarde, wijziging van bestemming, enz.

7.1.2 Ontwerp en controle op de werken

De werken gebeuren in het kader van een Architectuurcontract met volledige opdracht over het geheel van de realisatie, hetzij voor de ruwbouw.

7.1.3 Plaatsbeschrijving

De Verzekeraar verleent de waarborg onder 2.2 mits er voor de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving of digitale fotoreportage met vaste datum op tegenspraak is opgemaakt van de betreffende naburige panden en aan de Verzekeraar wordt overgemaakt.

7.1.4 Aannemer

De werken gunnen aan een erkende Aannemer (toegelaten tot de beroepsuitoefening) voor de geplande werken, die op het ogenblik van de gunning in orde is met zijn sociale en fiscale verplichtingen (verificatie via www.checkinhoudingsplicht.be en voor te leggen aan de Verzekeraar) en een polis BA-uitbating van de Aannemer eisen met een minimumwaarborg van 250.000,00 euro.

De borgstelling van de Aannemer eisen tot 5% van het bedrag van de werken, of 5% inhouden op elke factuur.

7.1.5 Preventie

Handelen als goede huisvader en alle noodzakelijke maatregelen nemen om schade te voorkomen in het bijzonder:

- optredende schade onmiddellijk per aangetekend schrijven melden aan de Aannemer, indien deze niet werd geacteerd in een werfverslag dat door hen werd ondertekend;
- het akkoord van de Aannemer om de schade binnen een overeengekomen termijn te herstellen acteren in een P.V. dat ondertekend wordt door de partijen;
- de werken in goede staat onderhouden.

7.2 Verplichtingen na een schadegeval

7.2.1 Schadegeval waardoor de waarborg van de Verzekeraar kan ingeroepen worden.

De verzekerde of de verzekeringnemer dient de Verzekeraar binnen de kortste termijn te verwittigen van zodra hij kennis heeft van een ingebrekestelling of bij elk voorval dat aanleiding kan geven tot schadevergoeding, of wanneer hij meent dat er voldoende reden bestaat opdat de verantwoordelijkheid van de Aannemer in het gedrang zou komen.

7.2.2 In geval van schade dient de verzekerde of de verzekeringnemer :

- alle onmiddellijke en noodzakelijke maatregelen te nemen om de teloorgegane, beschadigde of bedreigde goederen te recupereren of te vrijwaren;
- zich te onthouden, zonder noodzaak, om aan de beschadigde goederen wijzigingen aan te brengen die nadelig kunnen zijn om de oorzaak en de omvang van de schade vast te stellen;
- aan de Verzekeraar alle inlichtingen en alle bijstand te verlenen om haar toe te laten elke klacht te regelen of te betwisten of desnoods een procedure in te leiden;
- alle documenten betreffende elke betwisting of vervolging tegen hem ingesteld, onmiddellijk na ontvangst over te maken aan de Verzekeraar;
- zich te onthouden van elke erkenning van verantwoordelijkheid, van elke overeenkomst, van elke betaling of belofte van betaling. De erkenning van een waar gebeurd feit of het ten laste nemen van eerste hulp door de verzekerde kunnen niet leiden tot de weigering van waarborg door de Verzekeraar.

7.2.3 In geval van faillissement van de Aannemer tijdens de werken, moeten de verzekerde of de verzekeringnemer:

- aangifte doen aan de Verzekeraar;
- meedelen aan de Curator dat ze schuldeiser zijn in het faillissement;
- mits het akkoord van de Curator, aan de Architect of een andere Expert vragen om een tegensprekelijke staat van bevinding op te stellen met bijhorende afrekening en overzicht van de bijkomende kosten veroorzaakt door de faling van de Aannemer;
- aan de Architect vragen een nieuw aanbestedingsdossier samen te stellen op basis van de tegensprekelijke staat van bevinding;
- deze dossierstukken overmaken aan de Verzekeraar ter evaluatie.

7.3 Sancties

7.3.1 Indien de Verzekeringnemer de ernstige en duurzame verzwarende van het risico niet meldt, of de Verzekeraar geen nieuwe voorwaarden kan voorstellen, kan de Verzekeraar de polis opzeggen binnen de maand nadat hij op de hoogte is van de risicoverzwarende.

7.3.2 Als gevolg van het niet opvolgen van een verplichting voorzien in artikel 7.1 en op voorwaarde dat de tekortkoming in causaal verband staat met het optreden van het schadegeval of de gevolgen ervan, kan de Verzekerde het recht op de verzekering verliezen, geheel of gedeeltelijk in functie van de intentie van de Verzekeringnemer volgens art. 81 op de verzekeringwet.

7.3.2 Indien de Verzekerde een van de verplichtingen van artikel 7.2 niet vervult en er ontstaat daardoor een nadeel voor de Verzekeraar, heeft deze laatste het recht om zijn prestaties te verminderen in verhouding tot het nadeel dat hij geleden heeft.

Artikel 8 - Uitsluitingen

Worden uit de waarborg gesloten :

8.1 Schade veroorzaakt door of als gevolg van :

- het niet opvolgen van wettelijke of administratieve bepalingen die nadeel kunnen berokkenen aan de burens zoals:
 - de regels inzake lichten en zichten;
 - de regels inzake gemene muren en afpalingen, rooilijnen en zones van « non aedificandi »;
 - de stedenbouwkundige plannen en voorschriften;
 - het uitvoeren van werken zonder te beschikken over de wettelijke vereiste omgevingsvergunning of buiten de bepalingen ervan;
 - het uitvoeren van werken aan gemene muren zonder voorafgaand een plaatsbeschrijving op te stellen;
- slijtage, moeheid, beschadiging of geleidelijke teloorgang, gebrek aan onderhoud of aan gebruik van het gebouw;
- de totale of gedeeltelijke verwaarlozing van de werken;
- de niet aan de Verzekeraar aangegeven werken;

8.2 immateriële schade en exploitatieverliezen;

8.3 de gevolgen van vrijwillige of opzettelijke feiten te wijten aan de Verzekerde of aan de schadelijdende partij;

8.4 schade direct of indirect veroorzaakt door een wijziging van de atoomkern, de radioactiviteit of de productie van radioactieve ionisaties en van giftige stoffen, explosieve - of andere gevaarlijke producten;

8.5 schade aan bemeubelde goederen en aan de inrichting (schilderwerk, behang, enz,...);

8.6 schade ten gevolge natuurrampen;

8.7 schade veroorzaakt door oorlogen, gelijkaardige feiten of burgeroorlog, politieke en burgerlijke onlusten, munitie, rellen en opstand;

8.8 schade voor dewelke de regelgeving in een financiële tussenkomst voorziet ten voordele van slachtoffers van terreurdaden;

8.9 schade veroorzaakt door brand, explosie, implosie, waterschade behalve deze vermeld onder artikel 2.1.B, bliksem, sneeuw- en ijsdruk, storm of hagel;

8.10 de burgerlijke aansprakelijkheid van de architect, de landmeter-expert, de veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, en van de Aannemers ;

- 8.11 de werken en de gevolgen ervan uitgevoerd door een Aannemer-rechtspersoon waarvan de oprichtingsakte viel in dat jaar of het jaar voorafgaand aan deze werken;
- 8.12 De werken en de gevolgen ervan, uitgevoerd door een niet voorafgaand door de Verzekeraar van visum voorziene Aannemer, zijn uitgesloten van dekking in geval van Onvermogen van de Aannemer.

Artikel 9 - Waarborgen - Vrijstellingen

De maximale tussenkomst van de Verzekeraar tijdens de duur van de polis, wordt bepaald in de bijzondere voorwaarden. De schadeloosstelling wordt verminderd met de sommen van de waarborgen of afgehouden van de Aannemers. Het bedrag van de vrijstelling wordt bepaald in de bijzondere voorwaarden.

Artikel 10 – Indeplaatsstelling

De Verzekeraar wordt tot het bedrag van de schadevergoeding in alle rechten van de Verzekeringnemer, de Verzekerde of de begunstigde ten aanzien van de Aannemer(s) of aansprakelijke personen in welke hoedanigheid ook en hun verzekeraars gesubrogeerd.

Artikel 11 – Leiding van het geding en keuze van de raadgevers

Vanaf het ogenblik dat een ingebrekestelling is gemeld, en zolang er geen belangenconflict is tussen de Verzekeraar en de Verzekerde, neemt de Verzekeraar de leiding van het geding waar, hetzij in eigen naam, hetzij in naam van de Verzekerde.

In de mate dat de belangen van de Verzekeraar en de Verzekerde samenvallen neemt de Verzekeraar het verweer van de Verzekerde op zich binnen de perken van de waarborg. Hij beslist alleen of hij beroep doet op een scheidsrechterlijke beslissing en beschikt alleen over het recht om binnen de perken van de waarborg te beslechten. Geen enkele regeling of erkenning van aansprakelijkheid buiten de Verzekeraar om zal tegen hem kunnen ingeroepen worden.

In geval een strafrechtelijk geding tegen de Verzekerde wordt aangespannen ten gevolge van een schadegeval, zal de Verzekeraar slechts tussenkomen en de rechtspleging leiden voor wat betreft de burgerlijke belangen die in het gedrang komen.

De Verzekeraar kiest de experts, advocaten en raadgevers, doch zij verdedigen ook de belangen van de Verzekerde.

De Verzekeraar neemt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen de reddingskosten, de interesten en de gerechtskosten ten laste binnen de beschreven waarborgen. De toegekende onkosten en rechtsplegingsvergoedingen in een geding komen de Verzekeraar toe.

Art. 12 - Belangenconflict

Een belangenconflict doet zich voor zodra blijkt dat alhoewel het schadegeval in beginsel onder de waarborg zou kunnen vallen, er strijdige belangen zijn tussen de Verzekeraar en de Verzekerde.

Zodra de Verzekeraar op de hoogte is van dit belangenconflict zal hij dit per aangetekend schrijven aan de Verzekeringnemer laten weten, waarna de Verzekerde zijn belangen op eigen kosten zal verdedigen. Hij is vrij een advocaat kiezen of iedere andere persoon te kiezen die de vereiste wettelijke kwalificaties heeft.

Tegelijkertijd heeft de Verzekeraar ingeval van belangenconflict het recht, doch niet de plicht om op eigen kosten zelf een advocaat te kiezen en tussen te komen in de procedure of expertise. De Verzekeraar kan ook kiezen om de Verzekeringnemer of de Verzekerde te vragen hem stipt op de hoogte te houden van alle feiten, documenten, verslagen, en procedurestukken.

Artikel 13 - Klachten

In geval van een klacht kan de Verzekerde of de Verzekeringnemer vooreerst terecht bij de Verzekeraar en dossierbeheerder, evenals bij de verzekeringstussenpersoon. Indien ontevreden over het ontvangen antwoord, kunnen Verzekerde of Verzekeringnemer zich rechtstreeks wenden tot de Klachtendienst van de Verzekeraar – complaints@ar-co.be. Deze onafhankelijke dienst zal de klacht onderzoeken en binnen een redelijke termijn een antwoord bezorgen.

Wordt niet meteen een oplossing bij een van de vorige vermelde contacten gevonden, dan kan het geschil eveneens worden voorgelegd aan de Ombudsman van de Verzekeringen, de Meeusplantsoen 35, 1000 Brussel (info@ombudsman.as – website www.ombudsman.as – tel +3225475871).

Alle geschillen over deze polis kunnen ook worden voorgelegd aan de bevoegde Belgische rechtbanken.

Artikel 14 – Toepasselijke wet en woonplaatskeuze

Deze polis valt onder het Belgische recht.

De woonplaats van de contractanten wordt van rechtswege gekozen, te weten deze van de Verzekeraar in haar maatschappelijke zetel in België en deze van de Verzekeringnemer of de Verzekerde op het adres vermeld in de bijzondere voorwaarden. Elke betekening wordt geldig gedaan op deze adressen, zelfs ten aanzien van erfgenamen of rechthebbenden van de Verzekeringnemer of de Verzekerde zolang geen adreswijziging is meegedeeld aan de Verzekeraar. In geval er meerdere Verzekeringnemers of Verzekerden zijn, is iedere mededeling door de Verzekeraar, verstuurd aan de in de bijzondere voorwaarden eerstgenoemde Verzekeringnemer, geldig voor de anderen, behalve bij opzegging.

Artikel 15 – Bescherming van de privacy

De Verzekeraar verwerkt omwille van de contractuele relatie enkel de naam, de geboortedatum, het adres en woonplaats, de nationaliteit, de identiteitskaart en handtekening, het beroep, diploma, beroepservaring, lidmaatschap van beroepsinstellingen, het telefoonnummer, emailadres en technische data van de informaticatoestellen van de verzekeringnemer en van de verzekerden.

De Verzekeringnemer geeft aan de Verzekeraar en de verzekeringstussenpersonen, als verantwoordelijken voor de verwerking ervan, toestemming om alle persoonsgegevens te gebruiken voor zover dit noodzakelijk of aangewezen is voor het beheer en de uitvoering van de afgesloten overeenkomsten, het afleveren van wettelijk opgelegde attesten, de evaluatie van de cliëntenrelatie, de risicobeoordeling, het voorkomen van misbruiken en de fraudebestrijding

De Verzekeraar sluit geen contracten voor de levering van data aan derden.

De Verzekeringnemer geeft de Verzekeraar en de verzekeringstussenpersoon de toestemming om zijn persoonsgegevens te verwerken met het oog op het verstrekken van elektronische communicatie, marketing, promotionele en andere informatie over producten en diensten. Hij kan zich hiertegen verzetten door een mail te verzenden aan privacy@ar-co.be, of door contact op te nemen met zijn verzekeringstussenpersoon. Hij heeft het recht op toegang en verbetering van zijn persoonsgegevens. Hij kan hiervoor een schriftelijk verzoek indienen, met toevoeging van een kopie van zijn identiteitskaart.

De Verzekeraar verwijst voor de meest actuele versie van haar Privacy en Data Protectionbeleid naar haar website, www.ar-co.be.