

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP WINSTON CHURCHILL
232-236 Avenue Winston Churchill
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **850.088.994**

C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE CONVOQUEE LE 3 juillet 2024
ORDRE DU JOUR**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : anlemaire@citya-belgium.be
(merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Document d'assurance ATRADIUS

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes.
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Suite à la décision de l'assemblée générale du 20 mars dernier, un emprunt de 721.000 € a été validé. Cependant, les conditions d'octroi ayant changé à savoir que d'une part BELFIUS n'accepte plus des durées au-delà de maximum 12 ans et d'autre part impose une assurance ATRADIUS .

Ceci nous a amené à consulter une autre banque à savoir CRELAN.

Cependant , ATRADIUS demande une décision d'assemblée générale ; raison pour laquelle , vous trouvez l'unique point de vote ci-dessous.

Idéalement, il faudrait le double quorum lors de cette première séance pour accélérer le processus.

Nous vous invitons donc à donner procuration si nécessaire .

Si tel n'est pas le cas, une deuxième séance devra être convoquée début septembre 2024.

3.1. Assurance complémentaire pour la couverture de charges du crédit auprès d'Atradius pour un montant de 24.360,50 € ttc en prime unique - Majorité absolue 1

Etabli le 18 Juin 2024



Le syndic

Simulation de coût de l'assurance charges d'emprunt (n° 27541)

ACP	A.C.P. AV W CHURCHILL 232 BCE 0850088994
Syndic	CITYA BRUXELLES BCE 0430800556
Courtier	NIVELLES ASSURANCES BCE 0464014346
Prêteur	CRELANCO BCE 0403263840
Modalités de couverture	Voir la fiche d'information en annexe
Simulation de crédit	- Montant emprunté : 721 000,00 € - Durée : 240 mois - Taux : 4,21 % - Montant total à rembourser : 1 067 909,00 €
Coût de l'assurance TTC (9,25 %)	- Montant de la prime unique à la signature de la police : 24 360,50 € - Frais uniques de gestion : 6,56 € par copropriétaire participant
Conditions	Cette simulation est effectuée à titre d'information sur base des renseignements communiqués, connus à ce jour et n'engage ni les demandeurs, ni Atradius ICP. Le montant de la prime a une valeur indicative et suppose que tous les copropriétaires participent et n'accusent aucun retard de paiement de plus de 180 jours.

13/06/2024

Simulation valable 9 mois à compter de ce jour.



› Instalment Credit Protection



Assurance charges d'emprunt de copropriété

Fiche d'information

Une assurance simple à souscrire qui couvre le non-paiement des copropriétaires.

Assuré	L'association des copropriétaires. La copropriété a un caractère principalement résidentiel.
Couverture	Le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit.
Durée	Une couverture irrévocable pour toute la durée du crédit.
Demande de couverture et frais	Le syndic de la copropriété fait une demande de couverture à Atradius. Un montant forfaitaire de 6€ (HT)* sera facturé par copropriétaire au moment de la signature de la police.
Prime	Prime unique à la signature de la police. Le montant de la prime dépend de la durée du crédit et du profil de risque de la copropriété. Minimum de prime de 546 € taxe incluse*.
Rappels des impayés	Le syndic enverra 3 rappels. Le dernier, la mise en demeure envoyée par recommandé, devra faire mention du transfert du dossier à Atradius.
Constitution du sinistre	Lorsque 3 appels mensuels de charges (consécutives ou non) sont impayés par un copropriétaire.
Déclaration du sinistre	Dans les 30 jours de la constitution du sinistre.
Indemnité	100% des 3 appels mensuels de charges relatifs au crédit, échus et impayés, augmentés de 100% de la quote-part du copropriétaire défaillant, montant non-échu (capital et intérêts).
Délai d'indemnisation	Atradius indemniserà, dans les 30 jours après la réception du dossier complet, les 3 appels de charges du crédit échus et impayés. Ensuite, un versement mensuel correspondant à la quote-part du copropriétaire défaillant sera effectué sur le compte de la copropriété.
Annulation de la couverture	En cas de résiliation, résolution ou annulation de contrat de crédit ou encore en cas de fraude, détournement des fonds.
Droit applicable	Droit belge.

*Taxe sur les assurances actuellement de 9,25%

La copropriété peut en toute sérénité conclure un contrat de crédit pour le financement des travaux. L'assurance protège la copropriété contre les copropriétaires défaillants.

Atouts de l'assurance charges d'emprunt :

- Tous les copropriétaires sont couverts, sans exception : les copropriétaires participant au crédit et les copropriétaires ne participant pas au crédit.
- La copropriété ne doit plus engager de procédure de recouvrement ni en supporter les frais.
- Les copropriétaires en ordre de paiement ne seront plus appelés à combler le défaut de paiement d'un ou plusieurs copropriétaires.

Que se passe-t-il en cas de vente d'un appartement ?

- Les obligations du copropriétaire vendeur envers la copropriété seront transférées automatiquement sur le nouveau copropriétaire.
- Ce nouveau copropriétaire profitera des mêmes avantages de l'assurance charges d'emprunt.

Que se passe-t-il si un des copropriétaires est en règlement collectif de dettes ?

- Dès que le syndic recevra la signification de l'ordonnance d'admissibilité, il devra déclarer sa créance auprès du médiateur endéans les 30 jours.

Que se passe-t-il en cas de changement de syndic ?

- Les droits et devoirs des parties restent inchangés.
- Les coordonnées du nouveau syndic seront communiquées à Atradius.

Informations pratiques

- Toute décision de souscrire l'assurance-crédit pour l'ACP doit être fondée sur un examen exhaustif de tous les documents pertinents contenant des informations contractuelles ou précontractuelles.
- Conformément à la réglementation en vigueur, la présente fiche d'information n'a pas été soumise à l'approbation préalable de la FSMA.
- En cas de plainte vous pouvez vous adresser :
 - Au service plainte Atradius ICP : Avenue Prince de Liège, 78 - 5000 Namur
 - à l'Ombudsman des Assurances, square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles (www.onbudsman.as)
- Cette fiche d'information est valable en date du 01.01.2017 et peut être modifiée. Une version mise à jour est disponible sur la page de notre site : www.atradiusicp.com
- Pour toute demande d'assurance charges d'emprunt de copropriété : icpcommercial@atradius.com

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter :
Par mail : icpcommercial@atradius.com
Par téléphone : 081/32.46.17

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel

Atradius Instalment Credit Protection (ICP)

Division of Atradius Crédito y Caución S.A.
de Seguros y Reaseguros
Avenue Prince de Liège 78
B- 5100 NAMUR
TVA BE0661.624.528
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com

Siège Social
Paseo de la Castellana 4
28046 Madrid (ES)
Registre du commerce
Madrid M-171.144

Entreprise d'assurances agréée pour pratiquer les branches 14 et 15 par
voie de succursale en Belgique sous le n° 3004

Prêt/ACP-Assuré/BE-FR/01 2019