

Assuré

A.C.P. AV DE VOSSEGAT 37
Avenue du Vossegat, 37
1180 UCCLE
BE 0850.141.355

Syndic

IMMO GESTION SYNDIC s.p.r.l.
Avenue de Fré, 229
1180 UCCLE
BE 0507.740.065

Compagnie

ATRADIUS CREDITO Y CAUCION s.a.
DE SEGUROS Y REASEGUROS
Avenue Prince de Liège, 78
5100 NAMUR
BE 0661.624.528

POLICE D'ASSURANCE N°0339H8**PREAMBULE.-**

L'Association des Copropriétaires, ci-après dénommée l'Assuré, a obtenu l'octroi d'une ouverture de crédit auprès de la banque ayant pour objet des travaux de rénovation.

La demande d'octroi de cette ouverture de crédit par l'Assuré ainsi que la souscription à l'assurance charges d'emprunt ont été votées en assemblée générale en date du 27.10.2022 conformément aux statuts et règlement de la copropriété et sont actées dans un procès-verbal.

Le procès-verbal de l'assemblée figure en annexe, et fait partie intégrante de la présente police.

L'ouverture de crédit sera mise en force au plus tôt à l'expiration du délai de quatre mois prévu à l'article 3.92 §3 du Code Civil.

Chaque copropriétaire participant au crédit a l'obligation de contribuer au remboursement du crédit à concurrence de sa quote-part sur base de la décision actée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. L'acte de base et le règlement de copropriété s'imposent à lui lorsqu'il acquiert son bien dans la copropriété.

Le Syndic, mandaté par l'Assuré rembourse mensuellement ou trimestriellement le crédit.

Le Syndic est agréé en qualité d'agent immobilier.

Il remplit l'obligation d'assurer sa responsabilité civile professionnelle et de faire cautionner les fonds et valeurs de tiers aux conditions minimales définies.

Ces règles sont reprises dans le code de déontologie de l'IFI et de ses deux directives déontologiques.

Ces directives ont été approuvées par Arrêté Royal du 27 septembre 2006, publié au Moniteur Belge du 18 octobre 2006.

Chaque année, le Syndic s'engage à fournir à la Compagnie la preuve du maintien de son agrément à l'IFI en qualité d'agent immobilier et du renouvellement de son assurance en responsabilité civile professionnelle.

1. OBJET.-

La police a pour objet d'indemniser l'Assuré du non-paiement par un (ou plusieurs) copropriétaire (s) des appels de charges mensuels ou trimestriels relatifs à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit contracté par l'Assuré dont le siège social est situé en Belgique.

Le crédit, d'un montant total à rembourser 1.468.030,82 €, a une durée de 120 mois.

Sont exclus de l'objet de la police :

- le non-paiement des charges relatif à la quote-part due par chaque copropriétaire dans le cadre du remboursement d'un crédit à taux variable.
- les intérêts de retard, les pénalités contractuelles ou judiciaires, les frais d'encaissement ni les créances qui ne seraient pas reconnues amiablement ou judiciairement.

2. AGREMENT.-

Une demande de couverture à la Compagnie est introduite par le Syndic, après délibération en assemblée générale des copropriétaires.

La couverture du risque de défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires est fondée sur la sincérité des déclarations du Syndic.

L'accord de couverture, émis par la Compagnie, a une durée de validité fixée à 12 mois à partir de sa date d'émission. Lorsque le délai de validité est expiré, l'Assuré demandera l'accord de la Compagnie sur la prolongation de ce délai.

3. CLAUSE PROTECTION DE LA VIE PRIVEE.-

Les données à caractère personnel communiquées par l'Assuré à la Compagnie ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins autres que celles qui sont inhérentes à la prise de décision de la Compagnie dans le cadre de la présente police d'assurance-crédit.

Ainsi, l'utilisation de ces données à des fins de direct marketing est prohibée.

4. DECLARATION DE REALISATION.-

Il est précisé que le montant du crédit déclaré ne peut être supérieur à celui agréé par la Compagnie et repris dans l'accord de couverture.

Si le montant définitif du crédit s'avérait être supérieur, l'Assuré aura l'obligation de demander un nouvel accord de couverture à la Compagnie.

Si le crédit est renégocié en cours de contrat, l'Assuré a l'obligation de demander l'accord préalable de la Compagnie sur la renégociation.

5. PRIME.-

Le montant de la prime est de 43.511,96 € (HT).

Impôts et taxes :

Tous impôts et taxes présents ou futurs découlant du fonctionnement de la police seront à la charge de l'Assuré.

Le montant de la taxe sur la prime et les frais d'étude est actuellement fixé à 9,25 %.

6. PAIEMENT DE LA PRIME ET DES FRAIS D'ETUDE.-

La couverture est acquise à l'Assuré rétroactivement à la date de signature de la lettre de crédit pour autant que la prime et les frais d'étude soient payés dans les 10 jours de remise à l'Assuré de l'avenant de prime et de la facture de frais, et que l'Assuré ait rempli toutes les obligations de la police.

La prime entière sera due dès que le risque est commencé.

Le paiement de la prime et des frais d'étude par l'Assuré est l'une des conditions fondamentales de la couverture du crédit, mais la perception de la prime n'implique la couverture de la Compagnie que dans la mesure où le crédit couvert se révèle conforme aux conditions de la police ainsi qu'aux conditions figurant sur l'accord de couverture.

L'Assuré ne peut invoquer la compensation entre la prime ou tous frais lui réclamés et les sommes que la Compagnie pourrait devoir à quelque titre que ce soit.

7. DEVOIR D'INFORMATION.-

L'Assuré avertit immédiatement la Compagnie de tous les faits nouveaux venant à sa connaissance et pouvant traduire une dégradation de la solvabilité d'un (des) copropriétaire(s), notamment s'il s'agit de demandes de délais ou de rééchelonnement des appels de charges relatifs à sa (leur) quote-part dans le cadre du remboursement du crédit, ou d'une contestation apparemment injustifiée.

L'Assuré ne pourra consentir à un copropriétaire aucun arrangement amiable ou judiciaire concernant le paiement de charges relatif au remboursement de sa quote-part du crédit sans l'assentiment écrit de la Compagnie.

8. IMPUTATION DES PAIEMENTS.-

Chaque paiement d'un copropriétaire sera imputé en priorité sur le montant dû, le plus ancien, des charges relatif au remboursement de la quote-part du crédit.

9. PROCEDURE DE PRECONTENTIEUX.-

Le syndic s'engage à adresser au moins 2 lettres de rappel, à 15 jours d'intervalle minimum, au copropriétaire en retard de paiement.

La dernière lettre, de mise en demeure, sera envoyée, au plus tard 30 jours avant l'introduction du dossier en sinistre, conformément à l'article 10 ci-dessous, en précisant, qu'à défaut de paiement, le dossier sera transmis à ATRADIUS CREDITO Y CAUCION s.a. DE SEGUROS Y REASEGUROS.

10. SINISTRE.-

Il y aura sinistre :

a) en cas d'insolvabilité présumée :

- lorsque trois appels de charges mensuels relatifs au remboursement de la quote-part du crédit, consécutifs ou non, restent impayés,
- lorsqu'un appel de charges trimestriel relatif au remboursement de la quote-part du crédit reste impayé après 90 jours,
- à la demande expresse de la Compagnie.

b) en cas d'insolvabilité déclarée : déclaration de faillite.

Au plus tard 10 jours après la survenance de l'un des événements ci-dessus, l'Assuré introduira le dossier complet en sinistre à la Compagnie, et comprenant :

- le n° de police (figurant en page 1 de la présente police),
- les nom, prénom, adresse précise et date de naissance du copropriétaire défaillant,
- le relevé des impayés faisant apparaître clairement les appels de charges impayés (montants et dates),
- une copie des lettres de rappel adressées au copropriétaire défaillant,
- le tableau d'amortissement du copropriétaire défaillant reprenant sa quote-part dans le crédit,
- une copie de la lettre de crédit au nom de la copropriété,
- et à la demande de la Compagnie, le syndic s'engage à fournir les statuts et le règlement de la copropriété.

Par la présentation du sinistre, l'Assuré donne pouvoir irrévocable à la Compagnie de récupérer la créance sinistrée et l'Assuré est tenu de réitérer ce pouvoir par acte séparé si la Compagnie le lui demande.

11. INDEMNITE.-

L'indemnité, pour chaque copropriétaire défaillant, est égale :

- aux montants échus et impayés des appels de charges mensuels relatifs au remboursement de la quote-part du crédit, avec un maximum de trois,
- ou du montant échu et impayé d'un appel de charges trimestriel relatif au remboursement de la quote-part du crédit,
- augmenté(s) de 100 % de la quote-part en capital et intérêts restant dus.

Versement de l'indemnité :

Le paiement du montant échu et impayé de l'appel de charges relatif au remboursement de la quote-part du crédit au moment de la survenance du sinistre aura lieu dans les 30 jours qui suivent la date de réception du dossier complet en sinistre.

Cette indemnité, en l'absence de cession de bénéfice au profit de la banque sera versée sur le compte de l'Assuré géré par le Syndic mandaté.

N° de compte bancaire : IBAN : BE52 0689 3238 1609 – BIC : GKCCBEBB.

Dans ce cas, le Syndic s'engage à payer sans retard les échéances du crédit à la banque.

Suite à l'indemnisation de la Compagnie, si le Syndic ne paye pas les échéances du crédit à la banque ou en cas de détournement des fonds perçus, la Compagnie arrêtera tout paiement d'indemnité sur le compte bancaire de l'Assuré.

Dans ce cas, moyennant la signature d'un avenant de cession de bénéfice au profit de la banque dans le cadre de la police d'assurance-crédit, la Compagnie poursuivra le versement des indemnités à la banque bénéficiaire.

En cas de cession de bénéfice au profit de la banque, cette indemnité sera versée :

- soit sur le compte de l'Assuré s'il a honoré en totalité les échéances auprès de la banque,
- soit sur le compte de la banque dans le cas contraire.

La Compagnie versera ensuite le montant relatif à l'appel mensuel ou trimestriel de charges relatif à la quote-part du copropriétaire défaillant dans le cadre du remboursement du crédit sur le compte de l'Assuré géré par le Syndic mandaté ou, le cas échéant, sur le compte de la banque prêteuse en cas de cession de bénéfice au profit de la banque, afin que la mensualité ou la trimestrialité du crédit puisse être honorée.

Toute créance déclarée en sinistre doit être certaine, liquide et exigible. De ce fait, si une contestation apparaît, l'indemnité ne sera versée qu'après consécration amiable ou judiciaire de la créance par les soins de l'Assuré.

Si une contestation apparaît après le versement de l'indemnité, la Compagnie pourra exiger la restitution de celle-ci, majorée des frais judiciaires sur justificatifs.

12. RECOUVREMENT.-

La Compagnie exercera son action contentieuse à l'encontre du (ou des) copropriétaire(s) défaillant(s). La Compagnie s'interdit d'exercer son recours à l'encontre de l'Assuré et s'interdit donc de faire jouer la solidarité entre copropriétaires.

En cas de défaillance d'un copropriétaire au titre des appels de charges relatifs à sa quote-part dans le cadre du remboursement du crédit et d'autres montants dus au titre de la copropriété, l'Assuré s'engage à agir en concertation avec la Compagnie afin d'éviter que les procédures respectives de recouvrement ne se retrouvent en concurrence.

13. REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.-

Un copropriétaire a le droit d'introduire par requête une demande de règlement collectif de dettes auprès du Tribunal du travail. Dès notification de la décision d'admissibilité par le greffier chez l'Assuré, celui-ci déclarera sa créance dans le mois de l'envoi de la décision d'admissibilité au médiateur de dettes, conformément à l'article 1675/9 du Code Judiciaire.

14. TRANSMISSION DE LA PROPRIETE D'UN LOT ET CHANGEMENT DE SYNDIC.-

Le copropriétaire cessionnaire (acheteur) bénéficiera des avantages de la présente police en cas de transmission de la propriété d'un lot, telle que visée à l'article 3.94 du Code Civil.

La transmission de la propriété d'un lot devra être communiquée à la Compagnie en mentionnant le cédant (vendeur), le cessionnaire, la date exacte de l'acte notarié ainsi que la quote-part restante dans le crédit.

En cas de vente du lot d'un copropriétaire défaillant pour lequel un dossier a été introduit en sinistre à la Compagnie, l'Assuré ou le Syndic informera immédiatement la Compagnie.

La Compagnie produira sa créance auprès du notaire instrumentant.

En cas de nomination d'un nouveau Syndic, l'Assuré devra avertir la Compagnie dans les 8 jours suivant le début de son mandat à l'aide de l'extrait de l'acte relatif à la désignation du Syndic, conformément à l'article 3.89 §2 du Code Civil.

Cette nomination fera l'objet d'un avenant à la présente police, le nouveau Syndic reprenant les mêmes obligations vis-à-vis de la Compagnie que l'ancien Syndic.

15. EXCLUSIONS.-

Sont exclus de la couverture de la police :

a) les manquements suivants :

Conformément à l'article 62 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la Compagnie sera exonérée de ses obligations de couverture :

- si le(les) procès-verbal(aux) de(s) l'assemblée(s) générale(s) mentionné(s) au préambule est(sont) un(des) faux.
 - et / ou si le Syndic de l'Association des Copropriétaires a détourné tout ou partie du montant du crédit versé par la banque.
 - et/ou si le Syndic de l'Association des Copropriétaires a détourné tout ou partie du montant d'un ou de plusieurs appel(s) de charges relatif(s) au remboursement du crédit.
- b) le crédit qui ne répond pas aux conditions de la présente police et de l'avenant de décision.**
- c) de manière générale sont exclus les sinistres survenant dans le pays où le risque est situé, à l'occasion d'une fraude, d'un cataclysme, d'une guerre civile ou étrangère, d'une occupation même partielle du territoire par une puissance étrangère, d'une révolution, de grève générale, d'émeutes, de troubles sociaux ou politiques, de confiscations, réquisitions ou destructions de biens par ordre des autorités exerçant le pouvoir légal ou usurpé, de conséquences provenant d'une modification quelconque de la structure atomique de la matière à moins que l'Assuré n'établisse que le sinistre n'a aucune relation avec ces événements.**

Dans les cas ci-dessus, il n'y aura lieu à aucune ristourne de prime, celle-ci étant acquise à la Compagnie à titre d'indemnité.

16. NULLITES.-

Il y a nullité de la couverture de plein droit dans les cas suivants : contestation justifiée, annulation, résiliation ou résolution de la lettre de crédit.

Dans ces cas, l'Assuré pourra prétendre au remboursement de la prime indue pour autant qu'il n'y ait eu de sa part ni dol, ni fraude, ni mauvaise foi. La prime remboursée sera diminuée forfaitairement de 20 % pour couvrir les frais généraux et les frais d'étude de la Compagnie.

17. PRESCRIPTION.-

Toute action contre la Compagnie est éteinte après un délai de trois ans conformément à l'article 88 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

18. CESSION DU BENEFICE DE LA POLICE.-

Sauf accord écrit de la Compagnie, l'Assuré ne peut attribuer à un tiers son droit à indemnité future.

19. COMPETENCE.-

Les parties déclarent que tous les litiges issus de la présente police sont du ressort des Tribunaux du domicile de l'Assuré.

20. CARACTERE CONFIDENTIEL.-

La police, ses avenants, l'accord de couverture et toute correspondance y relative sont confidentiels à l'égard des tiers.

Les parties supporteront les conséquences de toutes indiscretions éventuelles de leur part.

Toutefois, les parties dérogent au caractère confidentiel de la présente police à l'égard de la banque qui octroie l'ouverture de crédit à l'Assuré.

21. DROIT DE CONTRÔLE.-

La Compagnie a le droit d'exiger de l'Assuré la communication de tous documents relatifs à l'objet de la présente police et elle a le droit de contrôler la sincérité et l'exactitude des déclarations et de procéder à toutes vérifications utiles.

L'Assuré s'engage à faciliter à la Compagnie l'exercice de ce droit.

22. CLAUSE RELATIVE A LA PLAINT.-

Pour toute plainte, outre le service interne de plaintes de la Compagnie, l'Assuré peut s'adresser à l'Ombudsman des Assurances, square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles.

L'Assuré peut également adresser à la Compagnie toute demande de conseil sur le contrat d'assurance qui lui est proposé.

23. DISPOSITION GENERALE.-

La présente police conservera tous ses effets en cas de transformation de la Compagnie, de fusion ou de cession du portefeuille à un autre organisme.

24. DROIT APPLICABLE.-

La présente police est régie par les dispositions du droit belge.

25. DUREE DE LA POLICE.-

La présente police a une durée identique à celle de l'ouverture de crédit octroyée à l'Assuré.

26. ENTREE EN VIGUEUR DE LA POLICE.-

La présente police prend cours à la date de signature de la lettre de crédit octroyant l'ouverture de crédit à l'Assuré.

Fait à Namur, le 21.03.2023

La Compagnie,

Pour **ATRADIUS**

Samuel Trolio
Sales Manager
Belgium & Luxembourg

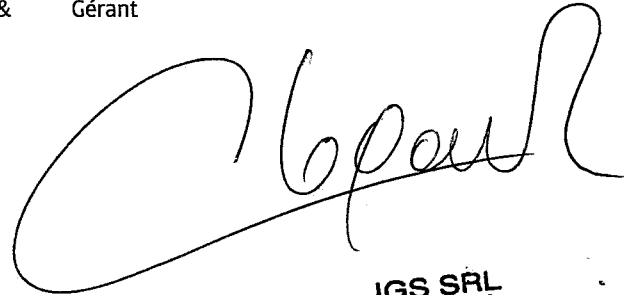
Martine Coppée
Head of Marketing, Sales &
Customer Management

L'Assuré,

Représenté par le Syndic,

Pour l'**A.C.P. AV DE VOSSEGAT 37**

Jérôme Meganck
Gérant



IGS SRL
Av. de Fré, 229
1180 Bruxelles
Tel: 02 385.42.46
Email: info@lgsyndic.be

Annexe : Procès-verbal de l'assemblée générale du 27.10.2022