

Partie 3

Comment financer
des travaux
puisque'une ACP
n'est pas assujettie
à la législation sur les
marchés publics ?

Partie 3. Possibilités de financement

Pour faire face à des travaux futurs, la seule possibilité prévue par le Code Civil est la suivante :

Autofinancement par le Fonds de Réserve



Une **part du budget** est affectée par le Syndic au Fonds de Réserve.

Les copropriétaires versent périodiquement au Syndic des provisions pour alimenter ces fonds. Ce sont des “tirelires” alimentées par les copropriétaires en fonction de leurs quotités dans l'immeuble.

Le fonds de réserve est alimenté pour faire face au paiement de frais exceptionnels, c'est à dire aux frais non périodiques (renouvellement de l'ascenseur, ravalement de façade, changement des portes blindées d'entrée dans l'immeuble...).

Quel est le montant affecté trimestriellement au Fonds de Réserve ?

Suite aux décisions suivantes de l'Assemblée Générale, la part du budget affectée par le Syndic au Fonds de Réserve a évolué comme suit.

en gras et en noir :

un changement de montant a été décidé

Historique

© **Assemblée Générale du 09.05.2000** montant inchangé depuis 1997

● Assemblée Générale du 01.03.2001
● <u>Assemblée Générale du 26.04.2002</u> passage à l'euro (pas de changement)
● Assemblée Générale du 06.03.2003
● Assemblée Générale du 04.03.2004
● Assemblée Générale du 03.03.2005
● Assemblées Générales 2006 & 2007
● <u>Assemblée Générale du 20.03.2008</u>
● Assemblée Générale du 31.03.2009
● Assemblée Générale du 04.05.2010
● <u>Assemblée Générale du 28.04.2011</u>
● Assemblée Générale du 27.03.2012
(aucun budget n'a été adopté par l'AG du 30.04.2013)
● <u>Assemblée Générale du 27.02.2014</u>
● Assemblée Générale du 27.03.2015
● <u>Assemblée Générale du 03.03.2016</u> incorporation des recettes des ex-loges de conciergerie
● Assemblée Générale du 07.03.2017

Depuis peu, Fédérale Assurance (rue de l'Etuve, 12 à 1000 Bruxelles) a mis au point une formule de "Prêt ACP", qui est présentée à l'[annexe 3.A](#).

Cette **annexe 3.A** montre toutefois (en page 3 de 3) que la compagnie Fédérale Assurance exige le respect de trois étapes simultanément :

- que l'AG approuve les travaux à effectuer ;
- que l'AG approuve la proposition de prêt de Fédérale Assurance (y compris l'assurance [Atradius](#) contre les défauts des copropriétaires) ;
- que l'AG donne mandat au Syndic pour souscrire le prêt.

Annexe 3.A

Une possibilité nouvelle
pour compléter le
financement de travaux
par une ACP : le prêt

PRETS AUX ASSOCIATIONS DE COPROPRIETAIRES (ACP), LA SOLUTION DE FEDERALE ASSURANCE



Le parc immobilier belge vieillit. Plus de 50% des immeubles à appartements ont été construits avant 1970. Les normes européennes imposent de surcroît des travaux exigeants et coûteux (isolation, PEB, chaudières, ascenseurs,...). Dès lors, les copropriétaires sont confrontés à une nécessité : réaliser des travaux de rénovation importants. Malgré les difficultés économiques, il convient donc de les programmer. Reste une question cruciale... Comment les financer ?

La solution ?

Le prêt ACP de Fédérale Assurance !

Toute personne qui achète un appartement est propriétaire d'un lot au sein de l'immeuble. Les copropriétaires sont rassemblés en une Association de copropriétaires (ACP). Lorsque des travaux urgents doivent être réalisés au sein de l'immeuble à appartements, l'ACP peut intervenir. Cependant, les réserves constituées par l'ACP ne suffisent pas toujours pour financer ces travaux et les copropriétaires ne disposent peut-être pas tous de l'argent nécessaire.

L'ACP peut alors décider de souscrire un prêt à la copropriété (prêt ACP) auprès de Fédérale Assurance. Chaque copropriétaire est libre d'emprunter ou pas.

- **Un emprunt collectif est meilleur marché qu'un prêt personnel**
- **Chaque copropriétaire peut participer ou pas à l'emprunt collectif**
- **Pas de tracasseries administratives**
- **Pas de garantie hypothécaire exigée**



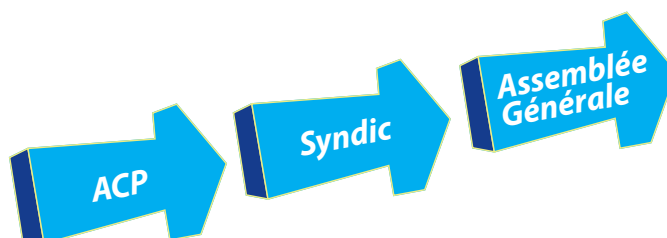
Caractéristiques générales du prêt ACP chez Fédérale Assurance

- Objectif : financer des **travaux de réparation et de rénovation** dans les parties communes d'une habitation en copropriété ;
- Tarif : **taux fixe** qui tient compte de la situation sur les marchés financiers et du montant emprunté ;
- Durée du prêt : **minimum 1 an, maximum 10 ans** ;
- Montant du prêt : de **€ 25.000 à € 1.000.000** (avec dérogation possible) ;
- Garantie : la souscription d'une **assurance charges d'emprunt** « prêt aux copropriétés » contractée auprès d'Atradius Credit Insurance SA est comprise dans l'offre. Les emprunteurs sont donc parfaitement protégés si l'un des copropriétaires est en défaut de paiement.

Informations pratiques

Comment souscrire un prêt ACP ?

Dès que l'ACP a exprimé son souhait de souscrire un prêt ACP, elle mandate son Syndic qui prend contact avec Fédérale Assurance. Le prêt doit alors être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale à la majorité absolue. L'Assemblée Générale donnera mandat au Syndic pour représenter l'Association lors de la signature de la convention de prêt.



Comment rembourser un prêt ACP ?

Chaque copropriétaire qui participe à l'emprunt collectif verse son dû mensuellement à l'ACP qui se charge de rembourser le prêt à Fédérale Assurance.

Que se passe-t-il en cas de non paiement d'un copropriétaire...?

Comme Fédérale Assurance prévoit la souscription

obligatoire d'une "Assurance charges d'emprunt" auprès d'Atradius Credit Insurance SA, ni l'ACP, ni les autres copropriétaires ne sont sollicités en cas de défaillance d'un copropriétaire.

Fédérale Assurance, votre partenaire

Nos atouts :

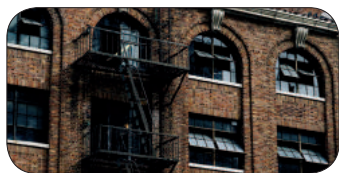
- un partenaire fiable, au service du client depuis plus de 100 ans ;
- des tarifs compétitifs ;
- un service sur mesure, adapté à vos besoins ;
- une expertise à votre disposition, à tout moment ;
- un contact direct via notre propre réseau de vente ;
- une relation solide et de longue durée avec les entreprises du secteur de la construction.





LES DIFFERENTES ETAPES DE LA CONCLUSION D'UN PRÊT ACP CHEZ FEDERALE ASSURANCE

En pratique



TRAVAUX DE RENOVATION IMPORTANTS ET NECESSAIRES ?

(travaux de toiture, isolation, ascenseurs, chaudières, PEB,...)



POSSIBILITES DE FINANCEMENT ?

- Fonds de réserve de l'ACP
- Epargne personnelle - prêt personnel
- **PRET ACP CHEZ FEDERALE ASSURANCE**



DEMANDE DE PROPOSITION DE PRET

- Le Syndic adresse une demande de prêt ACP à Fédérale Assurance
- Fédérale Assurance transmet au Syndic :
 - une proposition de prêt
 - une offre d'assurance charges d'emprunt (Atradius)



ASSEMBLEE GENERALE

- Approuve les travaux à effectuer
- Approuve la proposition de prêt de Fédérale Assurance (y compris l'assurance Atradius)
- Donne mandat au Syndic pour souscrire le prêt

(!) Chaque copropriétaire décide librement s'il souhaite ou non participer au prêt ACP



SYNDIC

- Transmet à Fédérale Assurance les documents nécessaires : confirmation écrite de l'accord de l'AG, liste des copropriétaires participants, procès-verbal de l'AG, etc...

(!) L'accord est confirmé par le Syndic après une période d'attente légale de 4 mois



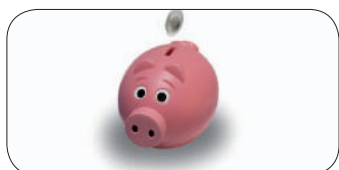
ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE PRET

- Entre Fédérale Assurance & L'ACP
- Reprend les éléments suivants :
 - Montant du prêt
 - Taux d'intérêt
 - Durée
 - Mensualités
 - Prime de l'assurance



DISPONIBILITE DU CAPITAL EMPRUNTE

- Libération des tranches sur base des factures
- Période de prélèvement : max. 1 an



REMBOURSEMENT

- Les copropriétaires versent leur contribution à l'ACP
- L'ACP rembourse le prêt à Fédérale Assurance

(!) En cas de non-paiement d'un copropriétaire, les autres copropriétaires sont protégés grâce à l'assurance charges d'emprunt



Fédérale Assurance - Rue de l'Etuve 12 - 1000 Bruxelles - Belgique

Association d'Assurances Mutuelles sur la Vie

Compte financier BIC : BBRUBEBB IBAN : BE64 3100 7685 9452 - RPM Bruxelles TVA BE 0408.183.324