

## Produits spécifiques pour le financement des travaux de copropriétés



1

## Quels sont les freins ?

- Dualité co-proprétaire
- Paralysie face au défi (difficulté d'identifier les priorités et une planification, méconnaissances de possibilités, complexité des démarches administratives,...)
- Enjeu du financement



2

## Quels outils pour financer les travaux ?

1. Fonds de réserve
2. Evaluation du budget de l'ACP
3. Primes et subsides
4. Aides individuelles aux copropriétaires
5. Prêt collectif
6. **Economies réalisées**



3

## 1. Fonds de réserve

- Rendu obligatoire par la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Minimum 5% des charges communes annuelles
- Dérogation possible de l'AG à 4/5 des parts représentées



4

## 2. Evaluation du budget de l'ACP

- Evaluation des dépenses  
Il y a moyen de mettre en place des travaux importants sans augmenter la quote-part
- L'ACP a besoin d'un chef d'orchestre qui doit tracer une route pour l'avenir et faire tomber les barrières



5

## 3. Primes et subsides

- Tous les subsides et primes (niveau fédéral, régional, provincial, communal,...)
- La complexité pousse à faire appel des sociétés spécialisées. Par exemple *Primes-Services sprl* ou, au niveau local, *Liège Energie*



6

## 4. Aides individuelles aux copropriétaires

- Crédits d'impôts
- Primes
- Prêts sociaux



7

## 5. Prêts collectifs

*Le prêt peut être souscrit pour une partie de copropriétaire*

*Si assurance Atradius souscrite, pas d'inscription hypothécaire → pas de frais associés*

*Emprunt jusqu'à 100% du montant du coût des travaux*



8

## 5. Prêts collectifs

L'ACP peut solliciter un prêt (Belfius, Federale Assurance, KBC,...)

- *Décision de l'AG d'effectuer les travaux (avec approbation du type de travaux, budget + offres de prix retenues et choix des entrepreneurs, moyen de financement) en appliquant les majorités légales (simple, 2/3, ...)*
- *Acter la demande de crédit (montant, durée, fourchette de taux, ...) et l'assurance « mauvais payeur »*
- *Mandat spécifique au syndic pour signer l'emprunt*
- *Nomination du syndic (min. 1 an – max 3 ans)*



9

## 5. Prêts collectifs

### Assurance ATRADIUS

- *Assurance « solde restant du » souscrite par l'ACP pour couvrir son prêt.*
- *Souscrite par l'ACP pour couvrir le paiement des mensualités d'un membre défaillant*
- *L'assurance neutralise le principe de solidarité entre les copropriétaires. Les copropriétaires en ordre de paiement ne paient plus pour les mauvais payeurs.*



10

## 5. Prêts collectifs

### Concrètement

*3 appels mensuels de charges (ou un appel trimestriel)  
ou décalration en faillite d'un copropriétaire →  
Atradius paiera en lieu et place du copropriétaire  
jusqu'au terme de l'emprunt*

*L'indemnité est versée mensuellement soit à la  
copropriété (soit à la banque s'il y a cession de bénéfice  
de la police d'assurance et que la banque en fait la  
demande)*



11

## 5. Prêts collectifs

### Quel coût ?

*Le taux de prime dépend de la durée du prêt , du montant  
total à rembourser et du comportement de paiement des  
copropriétaires qui participeront au prêt. Entre 1,1% et 2,25%*

*La prime est payée en une fois au moment de la signature du  
contrat d'assurance*

*Le minimum de prime est de 500€ HT*



12

## 5. Prêts collectifs

### Exemple :

*10 copropriétaires, un total à rembourser de 35 000€ sur 48 mois avec un profil de risque moyen ( il y a des retards de paiement de plus de 180 jours)*

*Prime : 556 HT soit TTC 607,43€ (taxe sur les assurances de 9,25%)*

*Frais de gestion : 60€ Ht soit 65,55€ TTC*

*Coût total pour la copropriété : 672,98€*

*Coût par copropriétaire: 67,30€ pour 48 mois (1,4€ par mois)*



13

## En synthèse...

1. Fonds de réserve
2. Evaluation du budget de l'ACP
3. Primes et subsides
4. Aides individuelles aux copropriétaires
5. Prêt collectif
6. Economies réalisées



14

## En synthèse...

1. **Fonds de réserve**
2. Evaluation du budget de l'ACP
3. Primes et subsides
4. Aides individuelles aux copropriétaires
5. **Prêt collectif**
6. Economies réalisées



15

## En synthèse...

**Une ACP veut financer des travaux pour un montant total de 1.200.000 euros.  
Elle est composée de 20 copropriétaires.**



16



## En synthèse...

1. Elle mobilise le fonds de réserve, par exemple de 200.000 euros.

Reste donc à financer 1 million €  
Soit 50.000 € / copropriétaire



17

## En synthèse...

2. 12 copropriétaires veulent payer leur montant du au comptant.  
Ils le versent donc à l'ACP (600.000 €)

Reste donc à financer 400.000 €, soit la part  
des 8 copropriétaires restants.



18

## En synthèse...

- 3. L'ACP souscrit un prêt de 400.000 euros (+ frais) auprès d'un organisme bancaire. et souscrit un contrat avec Atradius pour couvrir les risques.**



19

## En synthèse...

- 3. Cet emprunt souscrit par l'ACP est remboursé mensuellement par les 8 copropriétaires sur le compte de l'ACP.**

**L'ACP effectue le remboursement mensuellement à la banque.**



20