



Votre association des copropriétaires (ACP) a besoin d'un crédit?

Nous vous aidons avec plaisir!
Merci de nous donner les informations utiles, nous nous chargeons du reste.

Vous envisagez de rénover votre immeuble à appartements? Vous planifiez d'autres travaux? Félicitations! Nous nous ferons un plaisir de vous aider. Nous vous guidons en 5 étapes pour assurer la réussite du financement de votre projet.

ÉTAPE 1 - LA DEMANDE DE VOTRE SIMULATION DE CRÉDIT

Afin de pouvoir vous fournir une simulation de crédit sur mesure, nous avons besoin des données suivantes:

- > le nom de la copropriété et le numéro BCE*
- > le nom du syndic
- > l'adresse de la copropriété
- > le nombre d'appartements et de copropriétaires
- > la durée du crédit (maximum 10 ans)
- > le montant du crédit

* Chaque syndic professionnel ou non, personne morale ou personne physique, doit être inscrit à la BCE (depuis le 01/04/2017)

ÉTAPE 2 - LA DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vous ne pouvez demander un crédit que si le procès-verbal de la décision de votre assemblée générale contient toutes les données énumérées ci-dessous.

1. L'exécution des travaux

Un accord pris à la majorité des 2/3 des voix (sauf exceptions) sur:

- > les travaux à réaliser
- > le budget
- > le choix de l'entrepreneur

2. Le crédit

Un accord explicite pris à la majorité absolue des voix sur:

- > le montant du crédit
- > la durée du crédit
- > la fourchette du taux d'intérêt (fixe) décrite dans la simulation de crédit
- > l'institution financière (Belfius Banque)
- > les éventuelles autres méthodes de financement des travaux

3. Le mandat spécifique du syndic pour représenter l'ACP

La décision prise à la majorité absolue (sauf si le règlement de copropriété stipule une autre majorité), autorisant votre syndic à signer le contrat de crédit au nom et pour le compte de l'ACP.

4. Les mentions obligatoires dans le procès-verbal

Les informations suivantes figurant absolument dans le procès-verbal:

- > le nom de votre ACP
- > le n° d'entreprise de votre ACP
- > le nom de votre syndic ou du bureau du syndic
- > le nom du président et du secrétaire assistant à l'assemblée générale
- > la mention que le quorum légal est atteint (> 50% des copropriétaires et > 50% des parts dans les parties communes)
- > les points à l'ordre du jour (e. a. les travaux à exécuter, le crédit et le mandat du syndic)
- > la majorité obtenue (mentionnée clairement en chiffres) par point de l'ordre du jour
- > le nom des copropriétaires qui ont voté contre une décision ou qui se sont abstenus
- > la signature du président, du secrétaire et de tous les copropriétaires encore présents à la fin de l'assemblée générale

5. L'assurance-crédit

Avec une majorité absolue, un accord sur la souscription d'une assurance protégeant les copropriétaires et l'ACP proprement dite contre un éventuel défaut de paiement des autres copropriétaires.

ÉTAPE 3 – LA DEMANDE DE CRÉDIT (DOCUMENTS À REMETTRE)

Nous avons absolument besoin des documents suivants:

- > l'acte de base et le règlement de copropriété (les statuts de votre ACP)
- > la preuve du transfert des statuts auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale
- > le procès-verbal de la décision de l'assemblée générale (travaux, crédit, mandat du syndic... comme décrit ci-dessus)
- > le procès-verbal de la désignation du syndic
- > le contrat du syndic
- > une copie de l'assurance responsabilité du syndic
- > la liste des copropriétaires présents aux assemblées générales
- > les bilans et les 3 derniers comptes annuels de votre ACP
- > le questionnaire Belfius complété (voir annexe)

ÉTAPE 4 – L'OCTROI DU CRÉDIT ET LA SIGNATURE DU CONTRAT DE CRÉDIT

Vous y êtes presque! Le contrat de crédit peut maintenant être signé par votre syndic.

ÉTAPE 5 – LA MISE À DISPOSITION DES FONDS

Félicitations! Vous pouvez commencer les travaux et prélever le montant emprunté:

- > dès l'expiration du délai légal de 4 mois (à partir de la date du procès-verbal de l'assemblée générale qui a pris la décision de contracter un crédit)
- > après la confirmation écrite du syndic qu'aucun copropriétaire n'a contesté la décision de l'assemblée générale devant le tribunal
- > après présentation du permis de bâtir ou après confirmation par le syndic que celui-ci n'est pas nécessaire

/ QUESTIONNAIRE

Merci de remettre ce questionnaire complété à votre spécialiste Business Banking lors de votre 1^{er} entretien.

Quelques données sur les crédits en cours de votre ACP

(solde restant dû, date de fin et brève description du but du crédit)

Crédits en cours chez Belfius:

Crédits en cours auprès d'autres institutions financières:

Les investissements avec les fonds propres de votre ACP lors des 5 dernières années

(merci de mentionner ici la nature et le montant des travaux)

Le fonds de réserve et le fonds de roulement

le fonds de réserve	mensuel	
	trimestriel	
	versements de €	solde actuel: €
le fonds de roulement	budget annuel: €	solde actuel: €

Les autres investissements et les frais prévisibles durant les travaux concernant:

les ascenseurs: €	l'installation de chauffage: €
le toit et/ou les façades: €	divers: €

L'estimation de l'immeuble:

l'estimation de la valeur moyenne des appartements: €

la valeur de reconstruction mentionnée dans la police d'assurance: €

La situation relative à d'éventuels litiges en cours et la situation de copropriétaires présentant des arriérés

(identification + montant de l'arriéré)