

# Syndicinfo

LE BULLETIN D'INFORMATION D'AOÛT 2024



- 1 UNE PRIME TARIF SOCIAL POUR LES INSTALLATIONS COLLECTIVES ENFIN DISPONIBLE !
- 2 FINANCEMENTS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : QUELLES SOLUTIONS ?
- 3 VIVRE EN QUOTE-PART - N° 11

## Une prime tarif social pour les installations collectives enfin disponible !

Depuis plusieurs semaines, une nouvelle prime est accessible aux copropriétés ! Il s'agit de la **prime tarif social** qui est destinée aux utilisateurs résidentiels de gaz naturel et d'électricité ou d'un réseau de chaleur dont l'unité d'habitation est située derrière un point de raccordement collectif.

Vous et votre copropriété êtes concernés ? Pour obtenir la prime tarif social, la procédure de demande est basée sur le même modèle que les forfaits de base et le chèque mazout, c'est-à-dire en **2 étapes**. **Votre syndic enregistre d'abord, avant le 31 août, votre immeuble** sur la plateforme en ligne dédiée et obtient un code d'installation qui vous sera communiqué.

Vous pourrez ensuite, et à partir du **2 septembre**, soumettre une demande individuellement via la plateforme en ligne [primetarifsocialinstallationcollective.economie.fgov.be](https://primetarifsocialinstallationcollective.economie.fgov.be), en spécifiant le code d'installation reçu.

Une fois la demande acceptée, la prime tarif social est versée tous les trois mois.



Pour plus d'informations sur la procédure et les conditions, consultez votre syndic et le site du [SPF Economie](https://www.economie.fgov.be).



## Financements des travaux de rénovation énergétique : quelles solutions ?

Pour financer des travaux de rénovation énergétique dans votre copropriété, un crédit commun peut être intéressant, d'une part parce qu'il sera géré par votre syndic, mais aussi parce qu'il restera souvent lié à la copropriété, en cas de revente. La solution de crédit la plus adaptée dépendra de la situation financière de la copropriété, des conditions obtenues mais aussi des intentions des copropriétaires.

L'ACP peut évidemment solliciter un crédit auprès d'une banque. Cependant, ces crédits sont parfois difficiles d'accès pour les ACP dans certaines banques. Il ne faut donc pas hésiter à s'adresser à plusieurs d'entre elles.

Sachez qu'il existe également des alternatives à ces crédits bancaires. Cela peut se faire via les prêts spécifiques aux ACP accordés par les **Fonds du Logement**, déjà accessibles en Wallonie, et sans doute bientôt à Bruxelles (en phase de test actuellement).

### Financer sa copropriété par le crowdfunding ou y investir par le crowdlending

Une alternative peut aussi être trouvée via du financement participatif (crowdfunding), comme par exemple avec **Look&Fin** et son prêt spécifique aux ACP. Dans ce type de solution, le prêt est financé par une communauté d'investisseurs privés. Il est même possible, pour certains copropriétaires qui ont de l'épargne à investir, de participer à l'apport de fonds nécessaire à leur propre ACP et d'en retirer un revenu (crowdlending).



« Pour optimiser votre crédit, il est parfois judicieux ou nécessaire d'utiliser plusieurs types de financement de manière complémentaire. »

Une autre solution, pour lever des fonds, est d'envisager de **mettre en place rapidement** des solutions techniques qui vont, **soit diminuer une partie des frais courants** (sinistres, frais de chauffage excessifs) afin de réinvestir les montants ainsi économisés dans la rénovation énergétique, **soit constituer un apport financier important** permettant de réaliser des travaux de rénovation plus rapidement ou plus ambitieux. On peut envisager par exemple le partage d'électricité ou la revente de parties communes (comme une conciergerie) ou encore la surélévation du bâtiment. **Attention à bien vous faire accompagner juridiquement pour réaliser de telles opérations !**

## Se désolidariser du crédit commun : est-ce possible ?

Oui, tout à fait\*\*. Il peut arriver que pour différentes raisons, un ou plusieurs copropriétaires ne veulent pas prendre part au crédit commun. Cela peut être intéressant dans 2 cas.

De manière générale, lorsqu'un copropriétaire peut financer directement les travaux **sans passer par un emprunt**, il peut être intéressant, tant pour lui que pour la copropriété, qu'il le fasse en dehors du financement commun. D'une part, cette partie du budget sera disponible plus facilement, et cela peut éviter des frais annexes qui ont toujours un coût. D'autre part, cela permet aussi à l'ACP de réduire le montant global de son emprunt, et donc d'avoir accès plus facilement ou à moindre coût aux différentes solutions de financement.

Ce sera également intéressant dans les cas particuliers où un copropriétaire est le seul à devoir faire un crédit, ou si plusieurs copropriétaires ont des revenus relativement faibles et peuvent profiter d'un taux préférentiel auprès d'un Fonds du Logement (surtout si la copropriété n'y a pas droit).

\*\* Même sans participer au remboursement du crédit, chaque copropriétaire reste solidaire en cas de défaut de remboursement du financement souscrit par l'ACP.

Ainsi, à Bruxelles, vous pourrez faire appel au Fonds du Logement avec son Crédit EcoReno. En Wallonie, l'opérateur de prêt dépend de votre profil : pour les ménages de 2 enfants ou moins, c'est à la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) qu'il faut s'adresser (Accesspack, Rénopack ou RénoPrêt), par contre, si vous êtes famille nombreuse ou bailleur, c'est au RénoPrêt du Fonds du Logement de Wallonie (FLW).

Les taux sont souvent très intéressants, de 0% à 2,5%\* en fonction de la Région. Notez que ces crédits s'adressent aux personnes disposant de revenus inférieurs à certains barèmes en fonction de leur situation familiale, et sous certaines conditions. Vérifiez votre éligibilité en consultant cela sur leur site ou en prenant contact avec eux !

Quoi qu'il en soit, votre syndic veillera à s'y prendre à temps pour l'introduction des demandes de prêts, de manière à bien disposer de toutes les informations nécessaires avant de commencer. En cas de solutions multiples, qui engendre un peu de complexité comptable, il veillera à bien établir en AG les modalités pratiques, les choix de financement et les quotes-parts de chacun de manière claire.

\* Des frais sont parfois applicables. A vérifier auprès de l'organisme prêteur.

## Vivre en quote-part

### Episode N°11

Marc et Yolande assistent à leur première assemblée générale. Le seul objectif de Marc est d'être élu membre du Conseil de copropriété. La tension est palpable entre les époux et, à plusieurs reprises, Yolande tente en vain d'inciter son mari à changer d'attitude.

### L'assemblée générale ordinaire

## Modalités d'approbation des comptes et budgets

Toujours concentrés sur le déroulement de leur première assemblée générale des copropriétaires, Marc et Yolande écoutent avec la plus grande attention le rapport du commissaire aux comptes. Après lecture, les copropriétaires posent quelques questions au syndic. La qualité et la clarté des réponses démontrent que le syndic possède manifestement une bonne connaissance de la situation financière de la copropriété.

Dans la mesure où plus aucun copropriétaire ne souhaite poser de questions supplémentaires sur la situation financière de la copropriété, il convient de procéder à l'approbation des comptes à la date de clôture de l'exercice comptable. Monsieur André, en sa qualité de Président de l'assemblée générale, demande au syndic d'organiser un vote.

Préalablement à l'assemblée générale et lors de la signature de la liste des présences, le syndic a remis à tous les copropriétaires des bulletins de vote nominatifs. Ces bulletins sont établis à la hauteur du pouvoir de vote que détient chaque copropriétaire dans les parties communes. Un copropriétaire détenteur d'une procuration bénéficie d'un pouvoir de vote augmenté correspondant à la valeur des quotes-parts représentées.

Pour Marc, l'attente a été trop longue, il demande à prendre la parole : « *Monsieur le Président, puis je me permettre de m'étonner que les bulletins de vote soient nominatifs. Le vote en Belgique est secret et je ne comprends pas pourquoi il est possible d'identifier la nature du vote de chaque copropriétaire.* »



Monsieur André invite le syndic à répondre : « Monsieur Marc, le vote en assemblée générale ne peut pas être secret. D'une part, les copropriétaires votent en fonction de leur quote-part dans les parties communes. D'autre part, il est indispensable de pouvoir identifier les personnes qui se sont opposées à la résolution, car seuls ces copropriétaires, conjointement avec les personnes absentes ou ayant émis un vote d'abstention, peuvent introduire un recours devant le Juge de Paix dans les 4 mois suivant l'assemblée générale. Cette action vise à annuler la résolution. »

« Bon et bien ... dit Marc de manière provoquante, je voterai toujours négativement à toutes les résolutions, de cette manière je disposerai toujours d'un droit d'annuler la décision. »

« Monsieur Marc ce n'est pas aussi simple que cela, précise le syndic, car non seulement vous allez devoir initier une action en justice contre l'association mais aussi démontrer que vous avez subi un préjudice. »

Marc se rassied, un peu gêné, sous le regard noir de Yolande.

A l'issue du dépouillement, le vote est favorable : les copropriétaires par 95% des voix exprimées approuvent les comptes de l'association, 5% des quotes-parts émettent un vote négatif. Le syndic acte dans le procès-verbal de l'assemblée que les comptes ont été approuvés et veille à renseigner l'identité des copropriétaires ayant voté contre <sup>1</sup>.

Le Président propose à l'assemblée générale de procéder à l'analyse des budgets relatifs aux charges courantes et aux charges extraordinaires. Ces documents, comme le précise la loi, ont été joints à la convocation.

Madame Germaine, précise à l'assemblée générale, qu'à la suite d'une hausse des coûts de l'énergie, le budget des charges ordinaires a été adapté. Elle signale également qu'il conviendrait de rehausser la valeur du fonds de roulement car elle a pu constater que la trésorerie de la copropriété ne permet pas de payer, de manière immédiate, certaines factures... comme d'ailleurs la prime d'assurance.

Le Président Monsieur André précise à Madame Germaine que l'augmentation éventuelle du fonds de roulement de la copropriété n'étant pas repris à l'ordre du jour, l'assemblée générale ne pourra pas statuer sur le sujet.

Marc et Yolande sont un peu dépassés par le contenu des débats. Marc se rend compte que la comptabilité n'est pas son fort. Un peu gêné, il confie à Yolande : « Je ne savais pas que pour être membre du Conseil

de copropriété, il fallait être expert-comptable et juriste. » Sur un ton rassurant, Yolande répond à Marc : « On ne demande pas tout cela et je te rappelle que le Conseil de copropriété intervient de manière collégiale, le syndic étant bien présent afin de donner les éclairages juridiques utiles. »

Après avoir voté à l'unanimité, l'assemblée générale se penche sur le montant des provisions mensuelles à verser sur les comptes de l'association. Le syndic rappelle qu'il existe deux types de contributions à savoir le montant des provisions couvrant les charges courantes et le montant des provisions utiles à la constitution d'un fonds de réserve ou nécessaire au financement de travaux.

Marc ne peut s'empêcher de prendre la parole et déclare : « Je comprends fort bien Monsieur le syndic, mais nous venons d'acquérir l'appartement et nous avons réalisé d'importantes dépenses et on se demandait si nous ne pouvions pas suspendre la contribution vers le fonds de réserve durant 3 années ? Je crois en outre que je ne suis pas le seul dans ce cas. »

« Désolé Monsieur Marc, répond le syndic, mais non seulement la loi impose que chaque Association de copropriétaires contribue annuellement à un fonds de réserve à hauteur de 5% du budget annuel <sup>2</sup> mais en outre, l'immeuble se doit de disposer de réserve financière suffisante pour faire face à des dépenses résultant d'un vieillissement du bâtiment ou visant l'efficacité énergétique. »

Une nouvelle fois Yolande fusille son mari du regard, lui donne un coup de pied discret mais bien insistant et lui dit : « Marc, si tu continues à adopter une telle attitude, je me lève et tu termines cette réunion seul ! »

« Mais enfin Yolande, répond Marc, je me disais qu'en proposant une réduction des charges, les copropriétaires seraient favorables à mon élection au sein du Conseil de copropriété. » Yolande sur le point de quitter la réunion continue : « Marc, tu es dans la plus grande erreur. Un immeuble doit disposer d'un fonds de réserve qui correspond à son âge, c'est la base même d'une bonne gestion au sein d'une copropriété. Sur ce... Je rentre à la maison. »

<sup>1</sup> Toutes les décisions sont prises sur base de la majorité absolue à l'exception de matières particulières qui requièrent un quorum décisionnel spécifique (article 3.89 § 1 du C.C)

<sup>2</sup> Article 3.86 § 3 du C.C

Jean-Pierre Lannoy et  
Muriel Masson