

Kan de vereniging van mede-eigenaars een krediet aangaan voor financiering van grote werken?

Voor zover dit in overeenstemming is met het doel van de vereniging van mede-eigenaars en de Algemene Vergadering hiertoe beslist, is er geen wettelijk beletsel. De beslissing om al dan niet een krediet aan te gaan kan worden genomen met een gewone meerderheid van stemmen. De syndicus kan de vereniging van mede-eigenaars geldig vertegenwoordigen bij de ondertekening van de kredietakte. Hij hoeft hiertoe als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars geen bijzondere volmacht voor te leggen. De lening moet worden afbetaald uit het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

Kan ik het VME-krediet ook gebruiken voor renovatie die ten laste valt van de privatieve delen?

Nee, dat kan niet. Het VME-renovatiekrediet kan alleen worden aangewend om kosten te betalen van werken aan gemene delen. Wat juist de gemene delen zijn, wordt beschreven in de basisakte van het gebouw.

Loop ik als mede-eigenaar extra risico als de VME een VME-renovatiekrediet aangaat?

Nee, je loopt geen extra risico. Het extra risico dat ontstaat door het afsluiten van een krediet op de VME, wordt volledig afgedekt door de kredietverzekering. De kredietverzekering zal tussen komen als een mede-eigenaar niet meer wil of kan betalen. Er is dus geen risico voor andere mede-eigenaars onafhankelijk of ze mee stappen in het krediet of niet.

Moeten alle mede-eigenaars deelnemen aan het krediet?

Nee, elke mede-eigenaar beslist individueel of hij wil deelnemen aan het krediet. Er moeten wel minstens drie mede-eigenaars deelnemen. Wel moet een volstrekte meerderheid (50% + 1) van de mede-eigenaars op een Algemene Vergadering zich akkoord verklaren dat de VME een krediet mag aangaan. Zich akkoord verklaren met het feit dat de VME een krediet mag aangaan, is niet gelijk aan het deelnemen aan het krediet. Het zorgt er enkel voor dat de VME een krediet mag aanvragen en dat mede-eigenaars in het krediet kunnen instappen. Daarvoor moet de syndicus de tekst van bijlage 1 van de handleiding voor de syndicus gebruiken en toevoegen in het proces-verbaal van de algemene vergadering.

Zijn de dossierkosten per appartement of voor heel het gebouw?

De dossierkosten voor het krediet moeten door de VME worden betaald bij het afsluiten van het krediet, en dus voor het hele gebouw. De VME beslist hoe de kosten worden verdeeld onder de mede-eigenaars. Meestal wordt beslist om de dossierkosten te laten betalen door de mede-eigenaars die deelnemen aan het krediet.

Wat dekt de kredietverzekering?

De kredietverzekering beschermt de VME als een of meerdere mede-eigenaars uit de VME de maandelijkse kredietaflossing van hun aandeel niet kunnen terugbetalen.

Wat kost de premie voor de kredietverzekering?

De kostprijs van de kredietverzekering voor VME varieert tussen 1,25% en 2,75%, in functie van het risico en het betaaldedrag van de mede-eigenaars.

Dat percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal + interesten en geeft een eenmalige vooraf betaalbare premie. Het bedrag van het terug te betalen kapitaal + interesten vind je in de offerte.

Die premie kan niet mee ontleend worden en moet voor het afsluiten van het kredietcontract worden betaald. Bijkomend zijn er studiekosten van 6,56 euro per mede-eigenaar die deelneemt aan de lening (incl. 9,25% taksen).

De premie en studiekosten worden betaald door de VME. Het is aan de VME om te beslissen hoe de kosten worden verdeeld onder de mede-eigenaars. Meestal wordt beslist om deze kosten te laten betalen door de mede-eigenaars die deelnemen aan het krediet.

Hoe snel kan een VME-renovatiekrediet beschikbaar zijn?

Na beslissing van de Algemene Vergadering van de VME om een kredietvraag in te dienen, is er een wachtperiode van vier maanden. De wachtperiode dient om er zeker van te zijn dat er geen protest wordt aangetekend. De wachtperiode is niet van toepassing als alle mede-eigenaars aanwezig waren op de vergadering en unaniem hebben beslist.

Als de kredietvraag vervolgens positief wordt beslist, kan het kredietcontract worden getekend als 10% van de facturen voorhanden is.

Als de wachtperiode van toepassing is, zal de doorlooptijd minimaal vier maanden bedragen. Het is dan ook aan te raden om een kredietvraag te starten zodra de bedragen van de werken bekend zijn.

Binnen welke termijn moet het krediet opgenomen worden?

De standaard opnameperiode is negen maanden vanaf de ondertekening van het kredietcontract. Het kredietcontract kan pas ondertekend worden als 10% van de facturen aanwezig zijn. Als die periode niet volstaat om de werken te voltooien en de noodzakelijke facturen voor opname te ontvangen, kan in samenspraak een langere opnemingsperiode voorzien worden.

Wanneer start de eerste terugbetaling van het VME-renovatiekrediet?

De eerste terugbetaling van het krediet begint een maand na de eerste opname uit het krediet. De terugbetaling gebeurt door de VME, via de rekening van de VME. Op de rekening moeten genoeg middelen beschikbaar zijn om de terugbetaling te doen.

Hoe betaalt een mede-eigenaar zijn aandeel in de terugbetaling van het VME-renovatiekrediet?

De aflossing van het krediet gebeurt door terugbetaling uit de rekening van de VME. Een mede-eigenaar moet maandelijks zijn aandeel in deze afbetaling overmaken aan de VME.

Wat gebeurt er als een mede-eigenaar stopt met terugbetalen?

Het dossier van de mede-eigenaar moet door de syndicus overgemaakt worden aan de kredietverzekeraar. De kredietverzekering zal dan de aflossing van het krediet van deze mede-eigenaar voldoen. Die aflossing wordt nadien door de kredietverzekeraar verhaald op deze eigenaar.

Kan ik mijn deel in het krediet vervroegd terugbetalen?

Het krediet en de kredietverzekering zijn gebonden aan het appartement. Een mede-eigenaar kan via de syndicus vragen om zijn krediet vervroegd terug te betalen. Voor een vervroegde terugbetaling wordt een wederbeleggingsvergoeding gevraagd:

- voor kredieten met een initieel kredietbedrag van 2 miljoen euro of minder bedraagt die wederbeleggingsvergoeding zes maanden rente, berekend op het vervroegd terugbetaalde kapitaal tegen de rentevoet van toepassing op het betrokken krediet op het moment van de terugbetaling;

- voor kredieten met een initieel kredietbedrag van meer dan 2 miljoen euro, wordt de herbeleggingsvergoeding berekend op actuariële wijze zoals nader omschreven in de Algemene Kredietvoorwaarden.

Wat gebeurt er met het krediet bij overlijden?

Het krediet en de kredietverzekering worden afgesloten op naam van de VME, individuele appartementen nemen daaraan deel. De deelname is gebonden aan het appartement en het overlijden van een mede-eigenaar heeft er geen rechtstreeks effect op. De maandaflossingen van het krediet en de dekking van de kredietverzekering lopen verder door. De erfgenamen kunnen via de syndicus vragen om het openstaande kredietbedrag vervroegd terug te betalen.

Als er een vervroegde terugbetaling wordt aangevraagd, neemt de syndicus contact op met de bank. De bank bezorgt een document met de berekening van de wederbeleggingsvergoeding.

Om de vervroegde terugbetaling in orde te brengen, moet de syndicus dat document ondertekenen en aan de bank bezorgen.

Wat gebeurt er met het krediet bij de verkoop van een appartement?

Het krediet en de kredietverzekering worden afgesloten op naam van de VME, individuele appartementen nemen daaraan deel. Die deelname is gebonden aan het appartement en niet aan de eigenaar van dat appartement. Gezien bij verkoop alleen de eigenaar van het appartement verandert, verandert dat niets aan de deelname. Als de koper of verkoper geen actie ondernemen, loopt de kredietaflossing door en moet de nieuwe eigenaar na eigendomsoverdracht van het appartement doorbetalen. De koper of verkoper kunnen op elk moment via de syndicus vragen om het openstaande kredietbedrag voor het appartement vervroegd terug te betalen.

Als er een vervroegde terugbetaling wordt aangevraagd, neemt de syndicus contact op met de bank. De bank bezorgt een document met de berekening van de wederbeleggingsvergoeding. Om de vervroegde terugbetaling in orde te brengen, moet de syndicus dat document ondertekenen en aan de bank bezorgen.

Het is aan te raden om het bestaan van het krediet te bespreken met potentiële kopers in de onderhandelingsfase van de verkoop. Het krediet en zijn aflossing is een last op het appartement en moet dus aan de notaris vermeld worden voor de verkoopakte.

L'association de copropriétaires peut-elle contracter un crédit pour financer de gros travaux?

Il n'existe aucun obstacle légal, à condition que cela soit conforme à l'objectif de l'association de copropriétaires et que l'assemblée générale l'approuve. La décision de contracter ou non un crédit peut être prise à la majorité simple des voix. Le syndic peut représenter valablement l'association de copropriétaires pour la signature de l'acte de crédit. En tant que représentant légal de l'association de copropriétaires, il n'est pas tenu de présenter une procuration spéciale à cet effet. Le crédit devra être remboursé avec les actifs de l'association de copropriétaires.

Puis-je également utiliser le crédit ACP pour la rénovation des parties privatives?

Non, ce n'est pas possible. Le Crédit Rénovation de la banque pour ACP ne peut être utilisé que pour payer les travaux effectués dans les parties communes. Les parties communes sont décrites dans l'acte de base du bâtiment.

Les copropriétaires courent-ils un risque supplémentaire lorsque l'ACP contracte un Crédit Rénovation pour ACP?

Non. Le risque supplémentaire lié à la contraction d'un crédit par l'ACP est entièrement couvert par l'assurance crédit. L'assurance crédit interviendra si un copropriétaire n'est plus disposé ou apte à payer. Les autres copropriétaires ne courent donc aucun risque, qu'ils participent ou non au crédit.

Tous les copropriétaires doivent-ils participer au crédit?

Non, chaque copropriétaire décide individuellement s'il participe au crédit. Toutefois, au moins trois copropriétaires doivent participer au crédit.

La contraction d'un crédit par l'ACP doit être approuvée à la majorité absolue (50%+1) des copropriétaires lors d'une assemblée générale. Le fait d'accepter que l'ACP puisse contracter un crédit ne revient pas à participer au crédit. Cela signifie uniquement que l'ACP peut demander un crédit et que les copropriétaires peuvent y participer.

Pour cette décision, le texte de l'annexe 1, disponible dans le manuel du syndic, doit être utilisé et inséré dans le procès-verbal de l'assemblée générale.

Les frais de dossier s'entendent-ils par appartement ou pour l'ensemble du bâtiment?

Les frais de dossier relatifs au crédit sont dus une seule fois par l'ACP au moment de la contraction du crédit et s'appliquent donc à l'ensemble du bâtiment. Il appartient à l'ACP de décider comment ces frais seront répartis entre les copropriétaires. En général, les frais de dossier sont payés par les copropriétaires qui participent au crédit.

Que couvre l'assurance crédit?

L'assurance crédit offre une protection en cas de non-paiement par un (ou plusieurs) copropriétaire(s) de sa (leur) part des mensualités du crédit contracté par l'ACP.

À combien se monte la prime de l'assurance crédit?

Le prix de l'assurance crédit pour une ACP varie entre 1,25% et 2,75%, en fonction du risque et du comportement de paiement des copropriétaires.

Ce pourcentage est appliqué au capital à rembourser et aux intérêts. Nous obtenons ainsi une prime unique payable

d'avance. Le montant du capital à rembourser et des intérêts figure sur l'offre de crédit pour votre ACP.

La prime ne peut pas être incluse dans l'emprunt et doit être payée avant la conclusion du contrat de crédit.

À cela s'ajoutent des frais d'études qui s'élèvent à 6,56 euros par copropriétaire participant au crédit (taxes de 9,25% incluses).

La prime et les frais d'études sont payés par l'ACP. Il appartient à l'ACP de décider comment ces frais seront répartis entre les copropriétaires. En général, les frais de dossier sont payés par les copropriétaires qui participent au crédit.

Quel est le délai de mise à disposition d'un Crédit Rénovation pour ACP?

Après la décision de l'assemblée générale de l'ACP de demander un crédit, il y a une période d'attente de quatre mois. Une période d'attente est prévue afin de s'assurer que la décision de l'ACP de contracter un crédit ne sera pas contestée. Elle ne s'applique pas si tous les copropriétaires étaient présents à l'assemblée et ont pris la décision à l'unanimité.

Si la demande de crédit fait ensuite l'objet d'une décision favorable, le contrat de crédit peut être signé si 10% des factures sont déjà disponibles.

Par conséquent, si la période d'attente est d'application, le délai de mise à disposition du crédit sera d'au moins un peu plus de quatre mois. Il est donc conseillé d'entreprendre les démarches nécessaires pour lancer la demande de crédit dès que les montants des travaux sont connus.

Quel est le délai de prélèvement du crédit?

La période de prélèvement minimale standard est de neuf mois à compter de la signature du contrat de crédit. Le contrat de crédit ne peut être signé que si 10% des factures sont déjà disponibles. Si cette période ne suffit pas pour terminer les travaux et recevoir les factures nécessaires en vue du prélèvement, une période de prélèvement plus longue peut être convenue.

Quand commence le remboursement du Crédit Renovation pour ACP?

Le premier remboursement du crédit a lieu un mois après le premier prélèvement du crédit. Il est effectué par l'ACP par le biais du compte de l'ACP auprès de la banque. Ce compte doit donc être suffisamment approvisionné pour effectuer le remboursement.

Comment un copropriétaire rembourse-t-il sa part des mensualités du Crédit Renovation pour ACP?

Le crédit est remboursé par le biais du Compte de l'ACP. Un copropriétaire doit verser tous les mois sa part des mensualités à l'ACP.

Quid si un copropriétaire qui participe au crédit ne rembourse plus sa part?

Le syndic doit transmettre le dossier du copropriétaire concerné à l'assureur crédit. Ce dernier se chargera de rembourser le crédit du copropriétaire à l'ACP et se fera ensuite rembourser par le copropriétaire en défaut.

Puis-je rembourser ma part du crédit par anticipation?

Le crédit et l'assurance crédit sont liés à l'appartement. Un copropriétaire peut demander de rembourser son crédit par anticipation par le biais du syndic.

Une indemnité de emploi est due en cas de remboursement anticipé:

- pour les crédits d'un montant initial inférieur ou égal à deux millions d'euros, l'indemnité de emploi correspond à six mois d'intérêts calculés sur le capital remboursé par anticipation au taux applicable au crédit en question au moment du remboursement;
- pour les crédits d'un montant initial supérieur à deux millions d'euros, l'indemnité de emploi est calculée de manière actuarielle, selon la formule décrite dans les Conditions générales des crédits.

Qu'advient-il du crédit en cas de vente d'un appartement?

Le crédit et l'assurance crédit sont souscrits au nom de l'ACP. Les appartements individuels y participent. Cette participation est liée à l'appartement et non au propriétaire de l'appartement. Comme seul le propriétaire de l'appartement change en cas de vente, cela ne modifie en rien la participation. Si l'acheteur ou le vendeur n'entreprennent aucune démarche, le remboursement du crédit suivra son cours et sera assumé par le nouveau propriétaire après le transfert de propriété de l'appartement. L'acheteur ou le vendeur peuvent demander à tout moment, par l'intermédiaire du syndic, de rembourser par anticipation le montant du crédit restant dû pour l'appartement.

En cas de demande d'un remboursement anticipé, le syndic prendra contact avec la banque. La banque fournira un document avec le calcul de l'indemnité de rachat. Le syndic signera le document et le transmettra à la banque pour confirmer le remboursement anticipé.

Il est conseillé de discuter de l'existence du crédit avec les acheteurs potentiels pendant la phase de négociation de la vente. Le crédit et son remboursement représentent une charge et doivent donc être mentionnés au notaire dans le cadre de l'acte de vente.

Qu'advient-il du crédit en cas de décès?

Le crédit et l'assurance crédit sont souscrits au nom de l'ACP. Les appartements individuels y participent. La participation étant liée à l'appartement, le décès d'un copropriétaire n'a donc aucun impact direct. Les remboursements mensuels du crédit et la couverture de l'assurance crédit suivent leur cours. S'ils le souhaitent, les héritiers peuvent demander, par l'intermédiaire du syndic, de rembourser par anticipation le montant du crédit restant dû pour l'appartement.

En cas de demande d'un remboursement anticipé, le syndic prendra contact avec la banque. La banque fournira un document avec le calcul de l'indemnité de rachat. Le syndic signera le document et le transmettra à KBC pour confirmer le remboursement anticipé.