

GEGEVENS MEDE-EIGENDOM

Documenten voor appartementen bij overdracht kavel

Ook bij aankoop en verkoop van appartementen brengt de nieuwe wet op de mede-eigendom een aantal nieuwigheden en aanpassingen. In de eerste plaats heeft de wetgever een betere bescherming voor een eventuele koper willen voorzien..

Het gebeurde vroeger nog al eens dat een koper een kat in een zak kocht, bij wijze van spreken. Het appartement zelf kon dan wel vrij zijn van verborgen gebreken, maar het addertje onder het gras zat vaak in problemen met de mede-eigendom, waar de koper niet voldoende zicht op had. Zo kochten mensen een mooi appartement in een mede-eigendom die virtueel failliet was of waar een nadelige rechterlijke uitspraak hangende was. Of in een "goede" mede-eigendom, waar echter op de algemene vergadering zeer belangrijke investeringen al gestemd waren, die de koper niet voorzien had in zijn budget.

Om dergelijke problemen te voorkomen zal de professionele tussenpersoon, Cannoodt zelf aan de syndicus van het gebouw de nodige gegevens opvragen en aan de potentiële koper bezorgen.

Het gaat hier om volgende gegevens:

- het bedrag van het werkkapitaal en reservekapitaal
- het bedrag van de achterstallen van de verkoper
- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng m.b.t. het reservekapitaal
- hangende gerechtelijke procedures
- de notulen van de algemene vergaderingen van de laatste drie jaar (ook de buitengewone AV)
- de periodieke afrekening van de lasten van de laatste twee jaar
- een afschrift van de recentste balans zoals goedgekeurd door de AV

Op deze wijze is de koper volledig geïnformeerd en worden toekomstige geschillen - en persoonlijke drama's - vermeden. De professionele of vrijwillige syndicus is ertoe gehouden dit dossier binnen de 15 dagen te bezorgen aan de verkoper of de tussenpersoon die er om vraagt.

Informatie bij overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder levenden, of bij overlijden.

Dit is dus op het moment van de overdracht zelf. Hier geldt een gelijkaardige regeling, die deels ook al van toepassing was in de vroegere wet. In deze gevallen krijgt de syndicus echter 30 dagen de tijd

Welke informatie is hier nodig:

- bedrag van de uitgaven voor onderhoud, herstelling, enz. waartoe beslist is voor de eigendomsoverdracht maar waarvan de betaling na de overdracht dient te gebeuren (a)
- staat van de oproepen tot kapitaalbreng en kosten van dringende werkzaamheden waartoe voor de overdracht beslist is, maar waarvan de betaling na de overdracht dient te gebeuren (b)
- idem voor de kosten verbonden aan het verkrijgen van de algemene delen (c)
- idem voor de verschuldigde bedragen t.g.v. geschillen (d)
- dit aangevuld met alle andere documenten van het vorige punt die nog niet aangeleverd zijn (moment van de verkoop)

Deze informatie dient vooral om duidelijkheid te verschaffen in de verdeling van de lasten tussen koper en verkoper.

Overgang van de kosten tussen verkoper en koper

De nieuwe mede-eigenaar draagt de schulden van de eerste vier vermelde posten, tenzij contractueel anders overeengekomen is. De gewone lasten van het gebouw draagt hij vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Het is ook mogelijk dat de koper de overeenkomst sluit en dat er in de periode tussen de ondertekening en het verlijden van de authentieke akte nog een algemene vergadering plaatsvindt, waar beslist wordt tot bijkomende kapitaalbreng. Hier geldt de regel dat deze kosten ten laste zijn van de koper, indien hij over een volmacht van de verkoper beschikte om aan de vergadering te kunnen deelnemen – hij heeft immers de mogelijkheid gehad zijn zegje te doen tijdens de vergadering.

Praktisch: als u uw appartement verkoopt doet u er dus goed aan uw koper een volmacht te bezorgen, eventueel al in het verkoopcontract, als er nog een vergadering zou plaatsvinden voor de authentieke akte – in het andere geval zult u zelf opdraaien voor beslissingen van die AV.

Communicatie van de gegevens van de partijen

De optredende notaris dient aan de syndicus mede te delen op welke dag de akte wordt verleden, alsmede de identificatie van de betreffende kavel, de identiteit en het huidige en eventueel het toekomstige adres van de betrokken personen.

Inhouden van achterstallen

Het gebeurt in heel wat VME's dat sommige mede-eigenaars hun aandeel in de kosten niet willen of kunnen betalen en een belangrijke betalingsachterstand opbouwen ten nadele van de VME. Vroeger was het moeilijk om aan dit geld te geraken indien bijvoorbeeld de mede-eigenaar zijn appartement verkocht en met de noorderzon vertrok. De nieuwe wet geeft de VME nu meer mogelijkheden om de achterstallen in te vorderen. De notaris moet immers de verschuldigde achterstallen die door de syndicus gecommuniceerd zijn op de prijs van de overdracht afhouden, bij ondertekening van de authentieke akte. De verkoper kan deze achterstallen echter betwisten. De notaris brengt dan binnen de 3 werkdagen na ontvangst van de akte de syndicus hiervan op de hoogte. Deze moet dan binnen de 12 tot 20 werkdagen een kennisgeving van bewarend of uitvoerend beslag doen, zo niet kan de notaris het bedrag van de achterstallen aan de verkoper betalen. Omdat de gelden voorlopig wel al door de notaris ingehouden zijn, is men dus wel zeker dat het beslag leggen ook effectief zin heeft.