

U wordt voortaan beter geïnformeerd!

De laatste jaren is er in de vastgoedwereld een tendens om de koper vooraf zo volledig mogelijk te informeren (bv. het energieprestatiecertificaat). Sinds 1 september 2010 voorziet ook de nieuwe Wet op de mede-eigendom een extra verplichting voor de verkoper om bijkomende informatie te geven aan de kandidaat-koper van een appartement. Welke informatie zal u als kandidaat-koper voortaan krijgen?

Nieuw sinds 1 september 2010. Onder de vroegere wetgeving was enkel de notaris verplicht om bij het verlijden van de authentieke akte een aantal inlichtingen te geven aan de koper. Dit leidde weleens tot verrassingen, want de koper had het compromis op dat moment immers al getekend. Om dit soort van verrassingen te vermijden, krijgt u voortaan als koper van een appartement al vóór het sluiten van het compromis of het uitbrengen van een aankoopbod voldoende informatie over de mede-eigendom.

Welke informatie krijgt u? U vraagt het best aan de verkoper om de basisakte en het reglement van mede-eigendom van het gebouw te kunnen inkijken. Deze documenten vormen nl. de basis van de spelregels die gelden m.b.t. de mede-eigendom. De basisakte bepaalt nl. het aantal aandelen dat aan het appartement verbonden is op basis waarvan u moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Boven op deze informatie voorziet de nieuwe wet dat u nog extra informatie krijgt over de werking van de vereniging van mede-eigenaars.

Welke geldmiddelen zijn er? De syndicus geeft weer hoeveel middelen de vereniging ter beschikking heeft. Hiervoor zijn er twee rekeningen, nl. het werkkapitaal en het reservekapitaal. Het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de voorschotbijdragen die de mede-eigenaars periodiek (maandelijks, driemaandelijks, jaarlijks, ...) betalen ter voorziening van de gewone uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars (bv. energiefacturen en onderhoudskosten). Het reservekapitaal komt neer op een soort van spaarrekening van de vereniging van mede-eigenaars, die aangelegd wordt voor meer uitzonderlijke uitgaven (bv. de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van de lift of het vervangen van het dak). Elke eigenaar moet bijdragen in het werkkapitaal en in het reservekapitaal in verhouding tot het aandeel van zijn appartement in de gemeenschappelijke delen.

Bijdragen van mede-eigenaars. Het bedrag dat in kas is aan werk- en reservekapitaal komt er uiteraard niet zomaar. Dat geld wordt immers op al dan niet periodieke tijdstippen opgevraagd bij de mede-eigenaars. Doordat de syndicus u informatie geeft over de geplande opvragingen voor het reservekapitaal, weet u wat er u als koper te wachten staat aan bijzondere uitgaven in de toekomst (de bijdragen na de verkoop moet u namelijk betalen).

Hangende procedures. U krijgt voortaan als koper een overzicht van de hangende gerechtelijke procedures waarin de vereniging van mede-eigenaars betrokken is. Dit kan voor u belangrijk zijn omdat u als toekomstige mede-eigenaar mee de risico's en kosten van deze procedure zal moeten dragen (bv. een grote schadeclaim die de vereniging boven het hoofd hangt).

Genomen beslissingen. De verkoper moet u alle notulen (lees: verslagen) van de algemene vergaderingen bezorgen van de afgelopen twee jaar. Sommige van deze beslissingen zijn uiteraard enkel belangrijk voor het verleden, maar een aantal ervan zullen ook voor de toekomst van belang zijn (bv. de bestemming van een appartement wijzigt in een handelspand, waardoor u mogelijk een frituur of een café onder uw appartement krijgt).

Afrekening en balans. U krijgt als kandidaat-koper ook een overzicht van de afrekening van de kosten van de afgelopen twee jaar. Zo krijgt u een zicht op de vaste kosten waaraan u zich mag verwachten. De verkoper moet u ook de recentste balans bezorgen die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars goedgekeurd werd.

Achterstallige bijdragen. U krijgt als koper informatie over welke achterstallige bijdragen de verkoper nog moet betalen. Het is niet zo dat u als koper die bijdragen moet betalen in de plaats van de verkoper. Hij blijft het immers die deze bedragen uit het verleden zelf zal moeten aanzuiveren. Toch is deze informatie wel van belang voor u als toekomstige mede-eigenaar. Ingevolge de nieuwe wet kunnen die achterstallige bijdragen voortaan op het moment van de verkoop op een eenvoudigere manier door de syndicus gerecupereerd worden. De nieuwe Wet op de mede-eigendom voorziet nu een procedure waardoor de vereniging (vertegenwoordigd door de syndicus) aan de notaris kan vragen om deze achterstallige bijdragen in te houden op de verkoopprijs. De vereniging kan er op die manier voor zorgen dat de achterstallige niet-betaalde bijdragen aangezuiverd worden.

U gaat het best na welke beslissingen die voor u in de toekomst nog financiële gevolgen zullen hebben er genomen werden door de vereniging. Aan de hand van de afrekeningen krijgt u een zicht op hoeveel vaste kosten u zal moeten betalen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen in het gebouw. Als toekomstige mede-eigenaar heeft u er alle belang bij dat de achterstallige bijdragen van de verkoper van het appartement aangezuiverd worden op het moment van de verkoop.