

Overdracht van een kavel in een mede-eigendom: documenten en info die verplicht moeten worden meegedeeld

De nieuwe wet op de mede-eigendom heeft een aantal nieuwe verplichtingen ingevoerd bij de eigendomsoverdracht van een kavel in een mede-eigendom. Deze zijn van kracht sinds 1 september 2010.

De wet bepaalt dat voor de ondertekening van de overeenkomst tot overdracht of in voorkomend geval van het aankoopbod of de aankoopbelofte, bepaalde informatie en documenten moeten worden bezorgd aan de verkrijger. Het betreft volgende gegevens:

1. het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal;
2. het bedrag van de eventuele achterstallen die de overdrager verschuldigd is;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng voor het reservekapitaal waartoe de algemene vergadering besloten heeft vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht;
4. in voorkomend geval het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar en de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. een afschrift van de laatste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon (zoals bijvoorbeeld de vastgoedmakelaar) of de overdrager delen deze gegevens aan de verkrijger mee. Zij kunnen deze informatie op eenvoudig verzoek verkrijgen van de syndicus.

De syndicus beschikt over een termijn van 15 dagen om deze informatie en documenten mee te delen. De kosten die de syndicus mag aanrekenen voor deze mededeling vallen ten laste van de overdragende mede-eigenaar.

Als de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon (vb. de vastgoedmakelaar) of de overdrager de partijen in kennis van diens verzuim.

De kwestie van de overdracht van een onroerend goed in een mede-eigendom is van belang voor elke vastgoedmakelaar-bemiddelaar of -syndicus. Het is dan ook uitermate belangrijk dat er ingevolge de nieuwe wet geen onvoorziene omstandigheden optreden tussen collega's of ten aanzien van de overdrager. Wij raden u daarom aan bepaalde voorzorgsmaatregelen te nemen:

De termijn van 15 dagen kan mogelijks (te) lang lijken voor de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, zeker als deze laatste reeds een kandidaat overnemer heeft. Het is derhalve van belang dat het overdrachtdossier al vanaf het begin van de opdracht in orde is. Dit wordt op heden trouwens reeds voorzien in artikel 12 van de plichtenleer dat zegt: *“De vastgoedmakelaar zal aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen vragen die*

noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht en zal indien nodig en binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificaties overgaan, zodanig dat hij ondermeer in mogelijkheid wordt gesteld betrouwbare informatie over te maken aan de bij die opdracht betrokken personen.”

Tevens is het van belang dat de kosten die door de overdrager moeten gedragen worden niet al te veel stijgen. Indien meerdere personen gelast zijn met een bepaalde opdracht en zij allen de gestelde gegevens opvragen, worden de kosten vermenigvuldigd met het aantal tussenpersonen. Derhalve is het misschien wijselijk dat de vastgoedmakelaar-bemiddelaar bij het ondertekenen van de makelaarsopdracht zijn klant informeert over de mogelijke cumulatie van kosten ingevolge de nieuwe wet op de mede-eigendom. Hetzelfde geldt voor de syndicus die verneemt dat een mede-eigenaar wenst over te dragen. Het verdient immers de voorkeur dat de eigenaar-overdrager de informatie opvraagt bij de syndicus en een kopie van de ontvangen documenten overhandigt aan de verschillende personen die deze informatie behoeven.

Twee opmerkingen zijn hier alsnog op hun plaats.

In de eerste plaats vermeldt de wet nergens gedurende welke tijdspanne de meegedeelde gegevens geldig blijven. Als er verscheidene maanden verlopen tussen de informatieaanvraag en de ondertekening van de overeenkomst van overdracht, is het bijvoorbeeld mogelijk dat de syndicus ondertussen nog een afrekening heeft opgesteld, dat een bepaalde schuld reeds betaald werd of dat er wederom een algemene vergadering heeft plaatsgevonden. De toekomstige verkrijger beschikt in die gevallen over onvolledige of foute informatie.

Ten tweede moet de notaris, vóór de authentieke akte wordt ondertekend, per aangetekende brief nog andere inlichtingen en documenten aan de syndicus vragen. Ook hier heeft de syndicus het recht om de mededelingskosten aan de overdrager aan te rekenen. Het betreft volgende gegevens:

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2. een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na die datum om betaling is verzocht door de syndicus;
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten die vóór de overdrachtsovereenkomst moeten worden geleverd, worden door de notaris op dezelfde manier aan de syndicus gevraagd als ze nog niet in het bezit zijn van de nieuwe mede-eigenaar.

Deze nieuwe verplichtingen hebben tot doel de toekomstige verkrijger te behoeden voor mogelijks onprettige verrassingen. Het is bijgevolg dan ook normaal dat deze informatie vóór het ondertekenen van enige overeenkomst van overdracht moet worden meegedeeld. Onder voorbehoud van een eventuele opschortende voorwaarde, wordt de overdracht, in principe, vanaf dat moment definitief. De verplichte informatieverstrekking, die voor de syndici wel het nodige extra werk en aldus extra kosten met zich meebrengt voor de mede-eigendom, kan gezien worden als zijnde een nuttige vernieuwing van de wet op de mede-eigendom.

Yves Van Ermen

Voorzitter van de werkgroep "Beheerders van onroerende goederen" van het BIV