



WELKE DOCUMENTEN MOET U ALS KOPER VAN EEN APPARTEMENT ONTVANGEN?

Alexis Lemmerling
10.10.2012

Bij de aankoop van een appartement komt vaak meer kijken dan u denkt. Via deze aankoop wordt u immers meteen ook lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw en draagt u bij in de gemeenschappelijke kosten ervan. Om beter te kunnen inschatten over welke kosten het precies gaat, verplicht de wet de verkoper om u voorafgaandelijk een aantal documenten te bezorgen.

Gemeenschappelijke delen

Bij de aankoop van een appartement verwerft u niet alleen het eigendomsrecht van het appartement zelf. U verwerft ook een aantal aandelen ('quotiteiten') in de gemeenschappelijke delen, zoals de grond, inkomhal, liften, traphal, gevel, dak, enz. Deze aandelen in de gemeenschappelijke delen vormen meteen ook uw stemkracht tijdens de algemene vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar samen om beslissingen te nemen over de gemeenschappelijke delen. Deze beslissingen brengen vaak kosten met zich mee, zoals het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het ereloon van de syndicus, de gemeenschappelijke brandverzekeringsspolis, eventuele geplande werken enz. Deze kosten worden door alle mede-eigenaars samen gedragen, ieder in verhouding tot haar/zijn aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen staan beschreven in ieders aankoopakte, maar ook in de basisakte van het gebouw ('de statuten').

Wettelijke informatieplicht

Sinds 1 september 2010 is de verkoper van een appartement verplicht bepaalde informatie aan de koper te bezorgen. Deze inlichtingen moeten de koper in staat stellen om de financiële gevolgen van haar/zijn aankoop wat betreft de gemeenschappelijke lasten beter in kaart te brengen. Zij/hij krijgt kortom een soort minidoorlichting van de mede-eigendom.

Het gaat meer bepaald om volgende informatie:

1. **bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal:**
 - o het werkkapitaal dient om de gewone (periodieke) gemeenschappelijke kosten te dekken (zoals water, gas, elektriciteit, onderhoud, ...),
 - o het reservekapitaal dient om de buitengewone gemeenschappelijke kosten te dekken (zoals werken aan de gevel).
2. **bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen:** zo weet de koper meteen of de verkoper nog schulden heeft bij de vereniging van mede-eigenaars. Deze schulden worden normaal gezien vereffend bij de verkoop. De koper staat echter niet in voor de schulden van de verkoper.
3. **de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten:** deze informatie kan bijzonder relevant zijn voor de koper van een appartement in een gebouw waarin werken aan de gemeenschappelijke delen



WELKE DOCUMENTEN MOET U ALS KOPER VAN EEN APPARTEMENT ONTVANGEN?

Alexis Lemmerling
10.10.2012

- gepland zijn. Zo weet de koper of de syndicus al geld opgevraagd heeft om deze werken te financieren.
4. **in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom:** als koper is het nuttig te weten of er juridische geschillen lopende zijn in verband met het gebouw.
 5. **notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar:** deze informatie is veruit het belangrijkste. Deze notulen moeten de koper in staat stellen om zich een beeld te vormen van de geplande gemeenschappelijke werken en het financieel plaatje ervan. De periodieke afrekeningen geven de koper dan weer een beeld van haar/zijn aandeel in de periodieke gemeenschappelijke lasten. Als koper is het immers erg belangrijk in te schatten hoeveel kosten zij/hij maandelijks of trimestrieel aan de syndicus zal moeten betalen.
 6. **afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd:** deze balans moet het financiële plaatje voor een potentiële koper volledig maken. Niet alle mede-eigendommen werken echter met een echte 'balans'. Indien deze wel bestaat, dan moet deze aan de koper bezorgd worden.

De nieuwe informatieverplichting voor de verkoper kadert in een wettelijke tendens om de koper steeds beter te informeren alvorens zij of hij een pand aankoopt. Zo worden verkopers verplicht om al een echt dossier samen te stellen voor zij hun pand te koop stellen. En dat dossier wordt steeds dikker:

- bodemattest,
- energieprestatiecertificaat (EPC),
- proces-verbaal van keuring van de elektrische installaties,
- binnenkort ook een as-builtattest.

Wanneer moet de koper deze informatie ontvangen?

De wet stelt duidelijk dat de koper deze informatie moet ontvangen voor zij of hij enig document ondertekent. Dit betekent dus in principe vooraleer zij of hij zijn bod uitbrengt of vooraleer er een verkoopovereenkomst wordt getekend. De koper kan zich dus in principe nog niet binden voor zij of hij deze informatie ontvangen heeft.

Wie moet deze informatie bezorgen? Binnen welke termijn?

In principe moet de verkoper deze informatie bezorgen. Doet deze verkoper een beroep op een notaris of vastgoedmakelaar voor de tekoopstelling van zijn appartement? Dan moeten ook zij deze informatie opvragen.

Het spreekt voor zich dat de verkoper niet alle informatie in bezit heeft. Daarom voorziet de wet dat de syndicus, op vraag van de verkoper / notaris / makelaar, deze informatie bezorgt binnen 15 dagen. Bezorgt de syndicus deze informatie niet binnen deze termijn? Dan kan er toch een geldige verkoopovereenkomst getekend worden, op risico van de koper.

Wie betaalt de kosten voor deze opzoeken?



WELKE DOCUMENTEN MOET U ALS KOPER VAN EEN APPARTEMENT ONTVANGEN?

Alexis Lemmerling
10.10.2012

De kosten voor het mededelen van de hierboven vermelde inlichtingen worden gedragen door de verkoper. De syndicus zal deze kosten dus verrekenen in de finale afrekening van de gemeenschappelijke kosten met de verkoper.

- a) ook onderzoeken of deze geen btw-schulden hebben)

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.