

Notaris Ward Van De Poel  
T.a.v. de h. Pieter Bigaré  
Hoogstraat 86  
2580 Beerzel (Putte)

15/04/2024

Geachte heer,

In antwoord op uw brief van 19 maart 2024 kan ik u als volgt berichten.

1. Vooraleer over te gaan tot het verstrekken van de antwoorden op uw vragen, wijs ik er op dat het gebouw in kwestie nog in opbouw is en nog niet in staat van oplevering. Dat verklaart waarom op een aantal van uw vragen geen antwoord kan worden gegeven.

Een en ander schept wel een bijzondere situatie waarover de kandidaat-koper geïnformeerd dient te worden. Hoewel dit uiteraard de verantwoordelijkheid van de notaris is, lijsten wij hieronder exemplatief enkele aandachtspunten op.

- Daarnaast zal de toekomstige koper ook moeten instaan voor de afwerking van zijn appartement, dewelke zal moeten gebeuren in overeenstemming met de bepalingen in de basisakte en het reglement van interne orde. Zo zal de koper van het te koop gestelde appartement moeten instaan voor het plaatsen van de balustrades, de binnendeuren, de keuken, enz. (deze opsomming is louter exemplatief, niet limitatief). Belangrijk is o.m. dat de koper, conform het verslag van Brandweerzone Rivierenland van 07/12/2021 nog moet voorzien in de bouw van een "nulsas" voor de liftdeur in zijn appartement.
- De toekomstige koper wordt er ook op gewezen dat de afwerking van het te koop gestelde appartement moet gebeuren in overleg met de VME en op eigen verantwoordelijkheid. Dit conform artn. 18 en 19 van de Basisakte, die luiden als volgt:

*"Artikel 18: Werken aan privatieve kavels*

*1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.*

*De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus. Is het advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen. Is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.*

*2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.*

#### *Artikel 19: Aansprakelijkheid*

*Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privaatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik."*

- Voor wat betreft de balkons/balustrades op het terras van het te koop gestelde appartement wordt de toekomstige koper erop gewezen dat deze nog niet aanwezig zijn, dat de aankoop en plaatsing ervan een kost is die exclusief door de toekomstige koper moet gedragen worden en dat de keuze ervan (wat het uitzicht betreft) goedgekeurd moet worden door de algemene vergadering van de VME (art. 17 van de basisakte).
- Voor het uitzicht van de voordeur van het appartement dient rekening gehouden te worden met de keuze die reeds gemaakt werd door de VME.
- Verder dient de koper ervan in kennis te worden gesteld dat de VME geen garanties kan geven omtrent de afwezigheid van gebreken in de bouw. Zo werd op dit moment al opgemerkt dat er een vochtprobleem is ter hoogte van het te koop gestelde appartement in de muur van de traphal (vermoedelijk een lek in het dak) en dat er vochtinfiltratie is in één van de kelders. Verder zijn er ook opmerkingen gemaakt over de leibedekking van de dakkerkers van het derde verdiep, over de tegelwerken en over de aansluiting van de gevels op die van de burens. Deze problemen worden thans besproken met de architect, die in overleg is met de betrokken onderaannemers.
- Tot slot delen we ook mee dat op het plan op basis waarvan schijnbaar de bouwvergunning werd verstrekt, een trap aan de achtergevel was getekend. Deze werd niet uitgevoerd door de (intussen gefailleerde) bouwheer. Bovendien werd het terras van het te koop gestelde appartement groter uitgevoerd dan voorzien op de plannen.

2. Ik kan als volgt antwoorden op de gestelde vragen:

*1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in 3.86§3, tweede en derde lid*

**Op datum van dit schrijven bedraagt het werkkapitaal (d.w.z. de som van de reeds betaalde voorschotten voor het betalen van periodieke uitgaven van de VME) 542,38 euro en het reservekapitaal 0 euro.**

*2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie*

**De uittredende mede-eigenaar is schuldenaar van 251,00 euro ten titel van voorschot voor het werkkapitaal, en 50 euro buitengerechtelijke invorderingskost.**

**De kosten voor de mededeling van de door u opgevraagde informatie bedragen 60 euro.**

*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*

**Er zijn tot heden geen oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal gebeurd.**

*4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn*

**Niet van toepassing. Wel wordt opgemerkt dat niet kan uitgesloten worden dat rechtsgedingen zullen ingeleid worden voor bepaalde van de risico's die hierboven werden vermeld en eventuele nog toekomstige problemen met betrekking tot de afwerking van de werf.**

*5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar*

**Zie bijlage.**

**Gelet op de stand van afwerking zijn er nog geen periodieke afrekeningen gemaakt.**

*6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd*

**Er is nog geen balans goedgekeurd.**

*7° 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*

**Niet van toepassing.**

*8° 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 de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht*

**Er is één oproep tot kapitaalbreng gebeurd: op datum werd een oproep gedaan voor de storting van in totaal 1.000 euro, waarvan 251,00 euro door de uittredende eigenaar. De uittredende eigenaar heeft niet betaald.**

*9° 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*

**Op deze vraag kunnen wij niet antwoorden zonder te weten welke de vaste datum van de eigendomsoverdracht is.**

**Ik kan u wel meedelen dat er op heden nog geen staat van kosten is kunnen opgemaakt worden, gelet op de stand van de afwerking van de werf en het feit dat er nog geen oplevering heeft plaatsgevonden.**

*10° 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*

**Niet van toepassing.**

**De toekomstige koper dient wel ervan op de hoogte te zijn dat de twee burens van het gebouw stellen schade te hebben geleden door de werf, nl. doordat er scheuren zijn ontstaan in hun gevels of muren. Thans heeft de VME evenwel nog geen formele ingebrekestelling of ander schrijven mogen ontvangen.**

*11° Mag ik u tevens vriendelijk verzoeken mij te willen meedelen of aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is. In voorkomend geval, verzoek ik u tevens mij te willen meedelen of gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid geboden door artikel 49bis KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, met name of de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, aan de syndicus werden toevertrouwd.*

**Het gebouw is thans nog in opbouw. De uittredende eigenaar Modern Construct was als bouwheer contractueel verplicht te zorgen voor een postinterventiedossier. Het valt te voorzien dat de bouwheer niet meer in staat zal zijn die verplichting na te komen. De VME onderzoekt hoe alsnog een postinterventiedossier kan worden opgesteld en/of bekomen.**

*12° Gelieve mij ook het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars te willen bezorgen.*

**0790.962.744**

*13° Is of was er in de betreffende privatieve delen, voorwerp van deze verkoop of in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, bij uw weten een inrichting gevestigd, of werd of wordt er een activiteit uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° van het Bodemdecreet*

**Niet van toepassing.**

14° bent u in het bezit van het keuringsattest van de elektrische installatie?

**Er is nog geen keuring gebeurd. Het onroerend goed is nog in opbouw.**

15° is er in de gemene delen van het appartementsgebouw een stookolietank aanwezig ?

**Neen**

**3.** Voorts ben ik zo vrij in herinnering te brengen dat de afzonderlijke overdraagbaarheid van parkeerplaatsen beperkt is. Ik verwijs hiervoor naar de basisakte, middels uw ambt verleden op 11 mei 2022, en meer bepaald op hetgeen is vermeld onderaan p. 10:

*“Hoewel aan de hoger beschreven parkeerplaatsen individuele aandelen toegekend werden in de gemene delen, is het niet toegestaan om deze afzonderlijk te vervreemden, aan eigenaars die geen appartement bezitten, behoudens een besluit van de algemene vergadering der medeigenaars genomen met een meerderheid van vier/vijfde, zoals bepaald in artikel 3.88 2° nieuw Boek 3 Goederenrecht.”*

Het is dus niet toegestaan om parkeerplaatsen te verkopen aan iemand die geen eigenaar is van een appartement. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden.

Met achtingsvolle groeten,

Syndicus

Bijlage: notulen