

Notabelius  
Tramstraat 22  
**8700 Tielt**

Per mail

Brugge, 02/08/2024

**Betreft:** Verkoop van Appartement: APP. 4DE VERD., in de Res GREENPARK, Filips de Goedelaan 15, 8000 Brugge met als KBO nummer 0828.686.836 door [REDACTED] Filips de Goedelaan 15 5, 8000 Brugge uw kenmerk D:2240900472

Geachte,

Met betrekking tot de eigendomsoverdracht van de in titel vermelde kavels, sturen wij u hierbij de gevraagde inlichtingen, zoals voorzien in **artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek**.

## **ARTIKEL 3.94 §1**

### **1. Bijdrage in het werkingskapitaal en reservekapitaal**

#### **1.1. Bijdrage in het werkkapitaal**

Met de term werkkapitaal wordt bedoeld de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten nodig voor het betalen van de gemeenschappelijke kosten. Bijv. de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de beheerskosten, de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars, ....

Deze voorschotten moeten binnen **de dertig dagen** gestort worden op de rekening van de vereniging van eigenaars (VME) om de syndicus toe te laten de gemeenschappelijke kosten te betalen.

Het bedrag van deze provisies wordt vastgelegd op de algemene vergadering en bedraagt **voor dit boekjaar : € 1520,00/semester.**

De provisieopvraging voor de periode waarin de overdracht plaats vindt, is volledig ten laste van de overdrager (verkoper) en blijft ten laste van de verkoper tot wij als syndicus in kennis zijn gesteld van de effectieve datum van verkoop. Een verrekening gebeurt bij de jaarlijkse opmaak van de afrekening.

### **Houder van het "KWALITEITSCERTIFICAAT SYNDICUS"**

Teneinde een buffer te vormen op de zichtrekening beschikt de VME ook over een waarborgfonds. Het aandeel van de verkoper bedraagt hierin **€ 655,75**.

Na het verlijden van de akte zullen de kopers dit aandeel moeten voldoen op de zichtrekening van de VME.

**AANDACHT:** Het bedrag van het werkingskapitaal en de periodiciteit kan gewijzigd worden door de algemene vergadering en is dus slechts van toepassing tot de volgende Algemene Vergadering.

### 1.2. Bijdrage in het reservekapitaal

De VME beschikt over een reservekapitaal. Het aandeel van de verkoper bedraagt hierin : **€ 0,00**.

**2. Bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invorderingen alsook de kosten voor de mededeling van de inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2**

De overdrager heeft op heden een schuld tegenover de VME : €260,00

De totale vergoeding voor de opzoekings- en administratiekosten met betrekking tot dit dossier bedraagt **€ 260,00** (artikel 3.94 §1 en §2) en is ten laste van de overdragende mede-eigenaar conform B.W. artikel 3.94 §4. **Deze kost zit reeds inbegrepen in het bedrag van bovenvermelde schuld.**

Mogen wij u vragen dit bedrag in mindering te brengen van de verkoopsom en dit te willen overmaken op de rekening BE78 7510 0342 8786 van de VME Res GREENPARK.

De door ons hierna verstrekte inlichtingen hebben betrekking op huidige datum (= datum dossier = 02/08/2024).

**Gelieve kort voor het verlijden van de akte het bedrag van de eventuele achterstallen nog eens bij ons te verifiëren.**

**3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering voor huidige datum heeft besloten en van de bedragen die in het geding zijn.**

Het gebouw beschikt over geen reservefonds.

Voor de bijdrage van het huidig boekjaar hierin, verwijzen wij naar het verslag van de laatste Algemene Vergadering in bijlage.

## 4. Hangende gerechtelijke procedures

Voor de betreffende VME zijn er geen hangende gerechtelijke procedures.

## 5. Notulen/ Periodieke afrekeningen

Een kopie van de notulen van zowel de gewone alsook de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar en een kopie van de periodieke lasten van de vorige 2 jaar worden u overgemaakt in bijlage.

## 6. Balans

Een kopie van de balans die door de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd wordt u overgemaakt in bijlage.

## ARTIKEL 3.94 §2

### 1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus voor de vaste datum heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling zal verzoeken

Wij veronderstellen dat er momenteel nog geen “vaste datum van de eigendomsoverdracht” is zoals bedoeld in de wet. Indien deze toch al gekend zou zijn zouden wij u willen vragen ons deze mee te delen.

### 2. Staat van oproepen tot kapitaalsinbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum tot betaling zal verzoeken

Zie verslag Algemene Vergadering.

### 3. Staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen

Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

### 4. Vaststaande verschuldigd bedragen

*Er zijn geen door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht.*

### 5. Aanvullende informatie aangaande de werking van de vereniging van mede-eigenaars

#### 5.1 Basisakte — uitvoering van privatieve werken

#### Houder van het “KWALITEITSCERTIFICAAT SYNDICUS”

Gelieve de aandacht van de koper(s) te willen vestigen op de werkingsregels binnen de mede-eigendom, die beschreven staan in de statuten van het gebouw die u hen zal overhandigen bij het verlijden van de akte.

Er dient uitdrukkelijk aandacht gevestigd te worden op de artikels die de werken beschrijven aan de gemene delen die zich in de privatieve kavels bevinden (draagmuren, daal- en stijglidingen, enz. ...).

Werken die een invloed zouden kunnen hebben op de stabiliteit en de harmonie van het gebouw kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk akkoord van de Statutaire Algemene Vergadering, zelfs indien het om privatieve zaken zou gaan.

Niettegenstaande deze beperkingen en indien de koper(s) van plan zouden zijn om belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privatieve kavel(s), verzoeken wij hen vooraf de mede-eigenaars en medebewoners te willen inlichten over de aard van, en de planning van de uit te voeren werken, zodat iedereen in voorkomend geval zijn voorzorgsmaatregelen kan nemen.

Het gebrek aan informatie hierover leidt steeds tot heel wat misnoegde reacties, die door goede informatiedoorstroming kunnen vermeden worden.

## **5.2 Reglement van Interne Orde**

Een kopie van het Reglement van Interne Orde wordt u overgemaakt in bijlage.

## **6. Aanvullende informatie aangaande de afrekening**

### ***Datum van ingebruikname van de gemeenschappelijk delen.***

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen draagt de nieuwe mede-eigenaar mee in de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

### ***De afrekening na de verkoop voor de verkoper***

Het boekjaar loopt van 01/01 tot 31/12 . De afsluiting van de jaarrekening van het gebouw wordt afgewacht om ons toe te laten een juiste en correcte verdeling te maken van de jaarlijkse kosten met toepassing van een pro rata verdeling op datum van ingebruikname van de algemene delen.

De verkoper zal dus nog een afrekening ontvangen na het afsluiten van het boekjaar waarin de overdracht heeft plaatsgevonden.

Het is aldus van belang dat wij in kennis worden gesteld van eventuele adreswijzigingen van de verkoper teneinde eventuele tegoeden na afsluiting van de jaarrekening te kunnen uitbetalen na goedkeuring van de rekeningen door de Algemene Vergadering.

## **Houder van het "KWALITEITSCERTIFICAAT SYNDICUS"**

### ***De afrekening na de verkoop voor de koper***

Principe: wie eigenaar is, betaalt. De bijdrageplicht in de gemeenschappelijke kosten komt toe aan wie eigenaar is van een privatieve kavel.

De koper betaalt 'gewone' kosten vanaf gebruik. De wet voorziet dat de koper de 'gewone' kosten betaalt vanaf wanneer hij het appartement in gebruik heeft. Dus vanaf het moment dat hij de sleutels kreeg (het best met een ontvangstbewijs).

Daarnaast is er een specifieke regeling voor vier 'speciale' kosten. De wet voorziet dat de koper ook betaalt voor:

- uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing beslist door de algemene vergadering voor de verkoop, maar die pas nadien opgevraagd kunnen worden door de syndicus;
- oproepen om bij te dragen, beslist vóór de verkoop maar die pas nadien opgevraagd kunnen worden door de syndicus. Het kan ook gaan om dringende werkzaamheden;
- kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, bv. een extra aankoop, die na de verkoop opgevraagd kunnen worden;
- gerechtskosten voor lopende geschillen die pas na de verkoop opgevraagd kunnen worden.

**Let op!** De koper moet in ieder geval ook betalen voor de kosten waarover de algemene vergadering beslist heeft in de periode tussen het compromis en de notariële akte, indien hij een volmacht had om deel te nemen aan de algemene vergadering waarop over die kosten beslist werd.

Een honorarium van **€ 55,00** zal aangerekend worden om de verdeling te maken van deze afrekening.

Elke boekhoudkundige correctie welke dient aangebracht te worden op de verdeling tussen koper en verkoper ten gevolge van de wijziging van de voor de verdeling te hanteren datum en dit voor de verdeling van de kosten van de mede-eigendom zal het voorwerp uitmaken van een forfaitaire kostenvergoeding ten laste van de verkoper.

## **7. Identiteit en volmachten.**

### ***Identiteitsgegevens van de overdrager***

Indien de overdrager woonachtig is op het adres van de kavel welke wordt overgedragen willen wij u met aandrang vragen ons de nieuwe adresgegevens van de verkopende partij mede te delen of de verkopende partij te wijzen op het belang van het kenbaar maken van de nieuwe adresgegevens aan de syndicus.

Indien wij als syndicus niet beschikken over de correcte adresgegevens zullen wij genooddaakt zijn eventuele opzoekingen te verrichten of laten verrichten waarvan de kosten ten laste zijn van de verkopende partij.

### ***Identiteitsgegevens van de verkrijger***

#### **Houder van het "KWALITEITSCERTIFICAAT SYNDICUS"**

Teneinde een correcte administratie te kunnen voeren willen wij uitdrukkelijk verzoeken de adresgegevens van de overnemer ten spoedigste over te maken.

Verder willen wij verwijzen naar B.W. artikel 3.94-6 §3 waarbij de syndicus communiceert naar het laatst gekende adres, welke wordt geacht geldig te zijn. Het is dan ook van belang dat de verkrijger, bij eventuele adreswijziging, ons als syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

### **Verdeling van het eigendomsrecht**

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbende de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden of diens wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergadering, oefent het recht van deelname aan de beraadslaging ervan uit en ontvangt alle documenten, inclusief de notulen, die afkomstig zijn van de VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

### **Bijlagen :**

- AV 18/03/2024
- AV 21/03/2023
- AV 25/03/2022
- Afrekening bj. 01/01/2023 – 31/12/2023
- Afrekening bj. 01/01/2022 – 31/12/2022
- Balans bj. 01/01/2023 – 31/12/2023
- Reglement van Interne Orde
- Epc AD

Gelieve een kopie van dit schrijven aan koper en verkoper te willen overhandigen.

Hopende u met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest, tekenen wij, steeds bereid tot verdere toelichting,

Met de meeste hoogachting,



Voor de VME Res GREENPARK  
J. Van Wynsberghe - Syndicus