

WETTELIJKE INLICHTINGEN
3.94 §1 B.W
VOORAFGAANDE INLICHTINGEN BIJ EIGENDOMSOVERDRACHT

Geachte,

Wij ontvangen uw verzoek tot het bekomen van de wettelijke inlichtingen aangaande de geplande verkoop van volgend privaat. Teneinde u toe te laten uw cliënt(en) op de meest ruime manier te informeren aangaande alle documenten van de vereniging van mede-eigenaars hebben wij een website gebouwd. Uw gegevens:

1

Art. 3.94 §1 (vroeger 577-11 §1) Burgerlijk Wetboek:

| | | | |
|---|--|---|--------------|
| VME | Residentie LYS | KBO | 0861.803.923 |
| PRIVATIEF/PRIVATIEVEN | A01 (13) | | |
| OPENSTAANDE BEDRAGEN VERKOPER | NIHIL | Opnieuw op te vragen daags v verlijden van de akte Betaalgegevens hieronder: IBAN VME = BE20 0682 4909 89 betaalref = [dossiernr 2024079 | |
| BESCHIKBAAR BASISWERKKAPITAAL | A01 (13): € 420,51 TOTAAL: € 420,51 | Zal opgevraagd worden aan de na het verlijden van de akte! | |
| BESCHIKBAAR RESERVEFONDS | A01 (13): € 2.486,91 TOTAAL: € 2.486,91 | | |
| TOEKOMSTIGE OPVRAGINGEN RESERVEFONDS (3.94 §3 NBW) | www.syndx.be | Zie verslagen algemene vergad | |
| LOPENDE PROCEDURES | NIHIL | | |
| NOTULEN ALGEMENE VERGADERINGEN | www.syndx.be | Documentgroep "Algemene Vergaderingen" | |
| BASISAKTEN | www.syndx.be | Documentgroep "Basisakten" | |
| PERIODIEKE AFREKENINGEN | www.syndx.be | Documentgroep "Globale Afre | |
| BALANSEN | www.syndx.be | Documentgroep "Eindbalanse | |

Aangaande de achterstallen: dit betreft de voorschotten en eindafrekeningen die op datum van het verstrekken v informatie reeds opgevraagd werden. Het jaar waarin de verkoop plaatsvindt zal slechts afgerekend worden na afloop boekjaar, en goedkeuring van het financieel verslag van de syndicus door de algemene vergadering. De afrekening van de v kan resulteren in een tegoed of een opleg. Voor een eventuele opleg zal de verkoper derhalve later nog een extra o kunnen krijgen.

Art. 3.94 §2 (vroeger 577-11 §2) Burgerlijk Wetboek:

INLICHTINGEN TER VOORBEREIDING VAN DE ONDERTEKENING VAN DE AUTHENTIEKE AKTE

2

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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 de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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.

ANTWOORD:

Art. 3.94 §2 NBW handelt in al haar onderdelen over bedragen die de syndicus reeds opgevraagd zou hebben NA de vaste datum van eigendomsoverdracht. Als er nu nog geen vaste datum bestaat, is het antwoord sowieso NIHL. Indien deze op heden toch zo bestaan verzoek ik u mij deze mede te delen.

Artikel 8.22 NBW omschrijft de gevallen waarin een onderhandse akte ten aanzien van derden vaste datum krijgt. Aldus krijgt een onderhandse akte vaste datum (1°) van de dag waarop zij is geregistreerd, (2°) van de dag waarop de inhoud ervan is vastgesteld in een authentieke akte, of (3°) van de dag waarop minstens één van de partijen de akte of de datum ervan niet langer kan wijzigen, onder meer ten gevolge van het overlijden van een van hen. Zo zal een onderhandse akte voortaan ook vaste datum krijgen door een ziekte of een ongeval, wanneer dit tot gevolg heeft dat (minstens) een van de partijen niet langer wijzigingen aan de akte kan aanbrengen.

Ik kan u wel alvast mededelen dat er überhaupt momenteel geen beslissing tot het verwerven van gemeenschappelijke delen bestaat, en dat er geen bedragen zijn die verschuldigd zouden zijn ingevolge geschillen. Voor het overige verwijs ik naar de verslagen van de algemene vergaderingen, zoals u deze terugvindt op www.syndx.be, onder documentgroep "Algemene Vergaderingen" - documenttype "Verslag AV".

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE VERKRIJGER VAN HET ONROEREND GOED

De toekomstige verkrijger van het onroerend goed wordt gewezen op onderstaande wettelijke bepalingen:

Art. 3.94 §2.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar **vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.**

Wanneer de wet stelt dat de gewone lasten voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar vallen vanaf de dag waarop deze effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen kan er discussie zijn omtrent deze datum. Het recht om de gemeenschappelijke delen te gebruiken, is een accessorium van het eigendomsrecht van een privaat deel. Het effectieve gebruik van de gemeenschappelijke delen kan bijgevolg gekoppeld worden aan het effectieve gebruik van het privaat deel. Men kan stellen dat de koper het effectieve gebruik heeft over het privaat gedeelte bij de levering. Deze verplichting in hoofde van de verkoper is vervuld wanneer hij de sleutels heeft afgegeven.

Omdat partijen vrij dit tijdstip kunnen bepalen wordt hen gevraagd dit tijdstip per door beide partijen ondertekend geschrift mee te delen.

Bij ontstentenis wordt tegenover de vereniging van mede-eigenaars als datum van de overdracht de datum van het ondertekenen van de authentieke akte beschouwd.

Wanneer de datum van de overdracht tussen partijen fictief vastgesteld wordt en niet aan de realiteit beantwoordt, dan is zij aan de vereniging van mede-eigenaars niet tegenwerpelijk.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze

heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

De instrumenterende notaris wordt gewezen op onderstaande bepalingen.

Art. 3.94 §3

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Wat de identificatie van het betrokken privatieve kavel betreft, verzoeken wij u om ons een uittreksel uit het kadastraal legger over te maken.

Wat de identiteit van de betrokken personen betreft, verzoeken wij u deze mededeling schriftelijk te doen middels een eigendomsattest, met mededeling van de geboortedata en -plaats van alle overdragers en alle verkrijgers, en met vermelding per overdrager en verkrijger of het om volle eigendom, blote eigendom of vruchtgebruik of enig ander zakelijk recht gaat, en voor welk aandeel.

Art. 11 van de Wet tot regeling van het notarisambt

De naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen moeten de notaris bekend zijn of hem worden aangetoond met in de akte te vermelden bewijskrachtige identiteitsbewijzen of hem in de akte worden geattesteerd door twee hem bekende personen, die de vereiste hoedanigheid bezitten om instrumentair getuige te zijn.

Art. 3.87 § 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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 beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.**

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. **De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.**

In het geval zich een meervoud van zakelijke gerechtigden op een privaatief zich voordoet, stelt zich de vraag wie aan de stemming van de algemene vergadering zal deelnemen. Wat echter de toegang tot de algemene vergadering betreft, zijn alle deelgenoten welkom. Er dient enkel een lasthebber worden aangesteld ter uitoefening van het stemrecht.

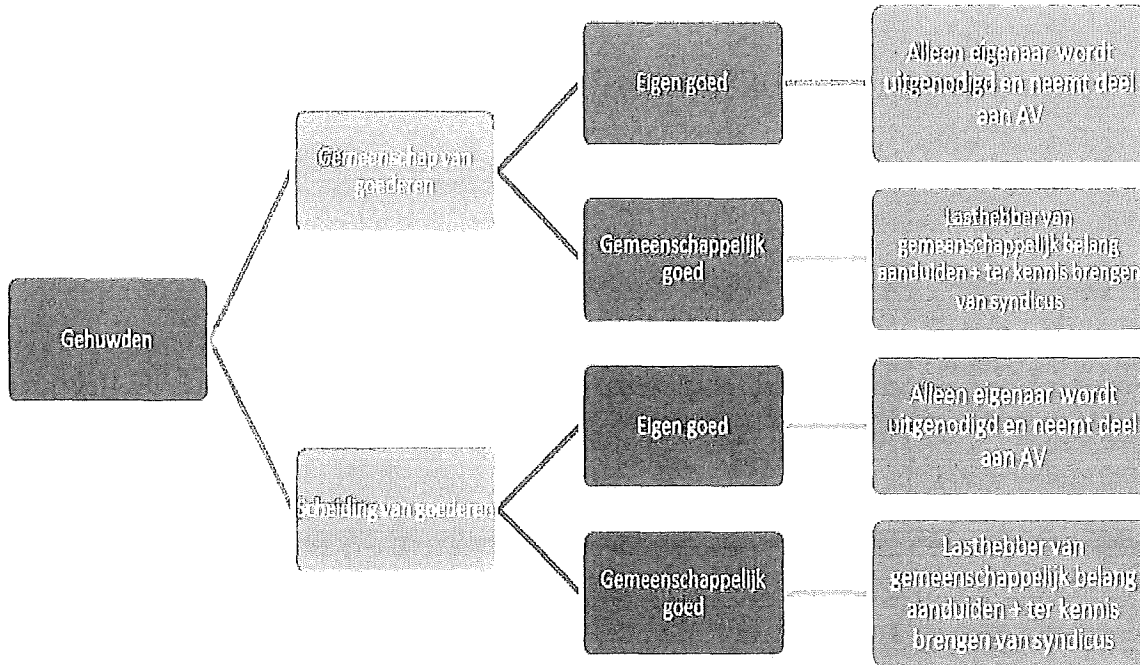
Wordt er nagelaten een lasthebber aan te duiden, zal het stemrecht die aan het privaatief kleeft evenwel geschorst worden. Deze éne lasthebber zal het stemrecht op exclusieve wijze uitvoeren.

Enkel de lasthebber wordt uitgenodigd tot de algemene vergadering, en dient de deelgenoten van de betreffende uitnodiging in kennis te stellen. De deelgenoten dienen vooraf aan de beraadslaging te bepalen wie het stemrecht zal uitoefenen.

Wat gehuwden betreft dient een onderscheid te worden gemaakt overeenkomstig hun huwelijksvermogensstelsel. Wanneer de echtgenoten onder een stelsel van scheiding van goederen gehuwd zijn, is de regeling eenvoudig: enkel de echtgenoot die exclusief eigenaar is van een kavel, is eigenaar en zal uitgenodigd worden om deel te nemen aan de algemene vergadering.

Hebben de beide echtgenoten onder het stelsel van scheiding van goederen echter samen gekocht, dan zullen zij een lasthebber moeten aanstellen die het stemrecht zal uitoefenen, en de syndicus hiervan schriftelijk in kennis stellen. Zijn de echtgenoten gehuwd met gemeenschap, dan zijn er twee mogelijkheden. Een eerste mogelijkheid is dat het goed een eigen goed is van een van hen. Deze echtgenoot bestuurt dan alleen dit goed. De tweede mogelijkheid bestaat er in dat het een gemeenschappelijk goed betreft. Hier zal dan opnieuw een lasthebber moeten worden aangesteld om het stemrecht op de

algemene vergadering uit te oefenen.



In geval een vennootschap eigenaar zou zijn van een kavel, zal het orgaan, dat bevoegd is om de vennootschap te vertegenwoordigen, deelnemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering.

Wij verzoeken u derhalve, voor het geval er zich wat de **privatieve kavel** betreft een **onverdeelheid** voordoet, samen met het eigendomsattest ook de, door alle deelgenoten ondertekende, schriftelijke verklaring tot aanwijzing van de lasthebber van de onverdeelde mede-eigenaars over te maken.

Art. 3.95

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Wij verzoeken u ons daags voor het verlijden van de authentieke akte om mededeling van een nieuwe stand van zaken te verzoeken.

U gelieve tot slot te noteren dat wij vanwege de vereniging van mede-eigenaars geen mandaat ontvangen hebben tot het verstrekken van inlichtingen die het bestek van de wettelijke omschrijving te boven gaan. Voor inlichtingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en postinterventie dient u zich derhalve te richten tot de verkoper en/of tot de bevoegde diensten.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE OVERDRAGENDE EIGENAAR

Art. 3.94 § 4.

De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Deze kosten bedragen € 200,00 (te indexeren | | bedrag 2022 = € 249,05), die toegevoegd zullen worden aan de individuele rekening van de overdragende eigenaar, en aldus in diens eindafrekening zullen verrekend worden.

Art. 3.94 § 5.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Huidige informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van eventuele vergissingen, en ontslaat de partijen niet om grondig en kritisch kennis te nemen van de medegedeelde stukken alvorens hun transactie te voltooien.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest teken ik,

Met oprechte hoogachting,

SYNDX Vlaanderen BV

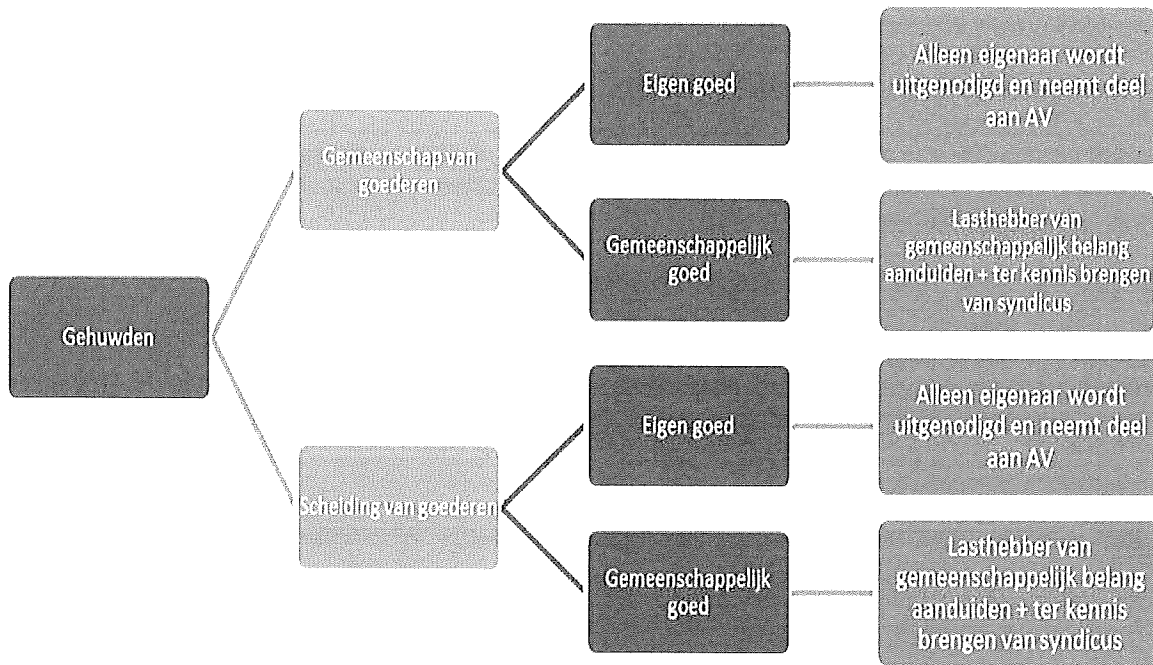
Kouter 62

9000 GENT

tel. 09 395 80 80

info@syndx.be

algemene vergadering uit te oefenen.



In geval een vennootschap eigenaar zou zijn van een kavel, zal het orgaan, dat bevoegd is om de vennootschap te vertegenwoordigen, deelnemen aan de beraadslaging van de algemene vergadering.

Wij verzoeken u derhalve, voor het geval er zich wat de private kavel betreft een onverdeeldheid voordoet, samen met het eigendomsattest ook de, door alle deelgenoten ondertekende, schriftelijke verklaring tot aanwijzing van de lasthebber van de onverdeelde mede-eigenaars over te maken.

Art. 3.95

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Wij verzoeken u ons daags voor het verlijden van de authentieke akte om mededeling van een nieuwe stand van zaken te verzoeken.

U gelieve tot slot te noteren dat wij vanwege de vereniging van mede-eigenaars geen mandaat ontvangen hebben tot het verstrekken van inlichtingen die het bestek van de wettelijke omschrijving te boven gaan. Voor inlichtingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en postinterventie dient u zich derhalve te richten tot de verkoper en/of tot de bevoegde diensten.

BIJKOMENDE INLICHTINGEN DOOR DE SYNDICUS AAN DE OVERDRAGENDE EIGENAAR

Art. 3.94 § 4.

De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Deze kosten bedragen € 200,00 (te indexeren | | bedrag 2022 = € 249,05), die toegevoegd zullen worden aan de individuele rekening van de overdragende eigenaar, en aldus in diens eindafrekening zullen verrekend worden.

Art. 3.94 § 5.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel: