

Informatie die verkoper, vastgoedmakelaar of notaris moet geven bij overdracht van een appartement

1. Informatie die de notaris, iemand die optreedt als tussenpersoon (bv. een vastgoedmakelaar) of overdrager (bv. een verkoper) moet bezorgen aan de verkrijger (bv. een koper) **voor de ondertekening van het compromis, het aankoopbod of de aankoopbelofte**. Hij/zij vraagt die informatie op bij de syndicus, de syndicus moet in principe antwoorden binnen de 15 dagen.

Het gaat om de volgende informatie:

- het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

Onder 'werkkapitaal' wordt er verstaan: de som van de voorschotten die betaald zijn 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 er verstaan: de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn 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.

- het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft;

- in het voorkomende geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

- 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;

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

2. Informatie die **de notaris** moet opvragen bij de syndicus (de syndicus moet in principe antwoorden binnen de 30 dagen) met een aangetekende brief **voor het ondertekenen van de authentiek akte** bij overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een eigendom:

- 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 besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

- een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars goedgekeurd zijn vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

- een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

- 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 verzocht heeft.

Let op! Indien de documenten onder punt 1 nog niet in het bezit zijn van de nieuwe mede-eigenaar, moet de notaris deze ook nog opvragen bij de syndicus.