



## Over de kostenverdeling in het appartementsgebouw... de estafetteloop tussen koper en verkoper, huurder ...

Wanneer u een appartement aankoopt wordt u niet enkel eigenaar van een privaatieve kavel, maar ook van de gemeenschappelijke delen van dat gebouw.

Soms vergeten nieuwe eigenaren stil te staan bij de (financiële) gevolgen hiervan.

Bij de aankoop zelf van een appartement ziet men nogal eens over het hoofd dat bovenop de eigen kosten (aankoop, lening, renovatiekosten, ...) een veelal maandelijkse bijdrage in de kosten van de gemene delen moet worden betaald.

Het spreekt voor zich dat de lift of de trappenhal in een gebouw in bedrijf moeten worden gehouden en dat brengt gedeelde onkosten met zich mee. Deze kosten worden verdeeld over de mede-eigenaren, naar verhouding van ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen.



Het is dan ook niet zelden een verrassing voor de kersverse kopers wanneer zij plots door de syndicus worden gecontacteerd met de vraag om bepaalde kosten i.v.m. de gemene delen te voldoen.

Nog meer confronterend is na aankoop van de syndicus een vraag toegestuurd te krijgen met verzoek om bij te dragen in grote werken die aan het gebouw zullen uitgevoerd worden.

***Vanaf wanneer kunnen nieuwe eigenaren van een privaatieve kavel nu aangesproken kunnen worden voor de gemeenschappelijke kosten en tot op welk ogenblik mogen zij daarvoor nog terug verwijzen naar de vorige eigenaar?***

### 1. Verplicht mee te delen informatie bij aankoop

De wetgever heeft in 2010 alleszins voorzien in een wettelijke verplichting van de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon (vastgoedmakelaar) of elke overdrager om al van bij **het vooruitzicht tot de overdracht** van het eigendomsrecht van een kavel aan de verkrijger welbepaalde inlichtingen mee te delen (art. 577-11 § 1 B.W.).

Dat gaat om volgende informatie :

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal,
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 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;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de 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;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Deze informatie is noodzakelijk voor een kandidaat koper om met zo volledig mogelijke kennis van zaken de financiële last verbonden aan een te kopen kavel in te schatten. Vergelijk het met de overdracht van een onderneming, of inkoop in een vennootschap...

Minstens moet de volgende informatie ter tafel liggen bij de effectieve overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden.

- 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.

De kosten voor de mededeling van de te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

*Opgelet ! Indien men deze informatie niet verkreeg en men toch over ging tot aankoop, betreft dit een eigen verantwoordelijkheid. Dit dan uiteraard weer los van de vraag naar de volledigheid of juistheid van de meegedeelde informatie...*

## 2. Verdeling kosten met als uitgangspunt de wettelijk meegedeelde informatie

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

In principe zal de koper van het appartement bovendien bijdragen in de volgende kostenposten

:

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° oproepen tot kapitaalbreng

- die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd **vóór de vaste datum** van de eigendomsoverdracht,
- en de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° 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° 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.

Bij overeenkomst kan van e.e.a. afgeweken worden.

*Opgelet ! In functie van het tijdstip van opvraging van de bijdragen kunnen verkoper of koper gehouden zijn ! Onnodig te melden dat dit ogenblik soms "in de hand" genomen kan worden...*

*Opgelet ! Indien de koper zelf bij volmacht deelnam aan een algemene vergadering tussen het moment van het sluiten van de verkoopcompromis en het verlijden van de notariële akte, en aldaar beslist werd over buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng, is de koper zelf gehouden tot het betalen van deze kosten. Los van het ogenblik van opvraging dus. Voortijdig en overijverig of trots deelnemen aan een Algemene Vergadering is dus, los van een situatie van volledige openheid door de verkoper, niet altijd even verstandig ... Best het agenda op voorhand goed nakijken en vragen en bedenkingen kenbaar maken aan de verkoper ...*

### 3. Werkkapitaal v. reservekapitaal

#### *Werkkapitaal*

Los van de gehoudenheid tot bijdragen en kosten, verduidelijken we nog even dat er in de boekhouding van de VME ook een werkkapitaal en reservekapitaal aanwezig zijn.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel heeft de uittredende mede-eigenaar recht jegens de VME op 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. Men krijgt dan ook – indien van toepassing – een pro rata tegoed uitbetaald als voormalige eigenaar.

#### *Reservekapitaal*

De voormalige eigenaar moet er zich wel van vergewissen dat zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom blijft van de vereniging.

Dit weerhoudt eigenaren er vaak van om dergelijk reservekapitaal aan te leggen.

Nochtans zal in de toekomst net de aanwezigheid van dergelijke spaarreserve een mooi verkoopargument kunnen opleveren bij de verkoop van een kavel. Een mentaliteitsverandering is hier geboden, waarbij de bijdragen aan het reservekapitaal worden aanvaard als een vergoeding voor het slijtageproces dat gepaard gaat met het verschaft genot gedurende jaren. Overigens, in een eigen woning doet men er toch ook goed aan om een spaarreserve te voorzien voor toekomstige grote onkosten .. ? In een mede – eigendom is men daarenboven mee verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw, en getuigt de aanleg van een reserve van een zorgvuldig beheer ...

### 4. Tenslotte, niet te verwarren met de overdracht van kosten van nutsvoorzieningen bij uittrede van de verkoper of een huurder ?

Tegen de voorgaande achtergrond, kort even wat over de gehoudenheid tot betaling van kosten door opeenvolgende eigenaren of huurders.

#### *Eigenaren*

Voor de gehoudenheid door eigenaren, zijn hoger vermelde principes van toepassing.

Pijnpunt is evenwel dat de afrekening van nutsvoorzieningen op dat ogenblik zelden voorhanden is. Het betreffen daar immers in de regel **jaarafrekeningen**.

#### *Huurders*

Voor wat betreft de huurder kan contractueel worden voorzien in een

- Forfaitaire betaling van een vast kostenbedrag, als bijdrage in de kosten van verbruik, onderhoud, .. in de gemeenschappelijke delen. Ook de huurder “profiteert” immers mee van deze diensten ...
- Men kan ook opteren voor een precieze doorrekening van deze kosten, waarbij de huurder na betaling van voorschotten een jaarlijkse afrekening krijgt voorgeschoteld. Dat moet overigens van de wetgever, en wel duidelijk gestoffeerd.

art. 1728ter B.W. :

Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. (...)

### *Wijze van afrekening*

In eerste instantie spreekt het voor zich dat er bij uittrede een opname van de meterstanden wordt georganiseerd.

Op die manier wordt op het moment van uittrede van een huurder een “foto finish” gemaakt van de stand van meters; indien in de maanden nadien een nieuwe huurder er een kwistiger verbruikersgedrag op nahoudt, kan men zo vermijden dat de eerdere huurder hiervan de gevolgen mee draagt...

Immers, het is in de praktijk ongebruikelijk want onwerkbaar dan de syndicus bij elke bewonerswissel een afrekening opvraagt bij de leverancier van de nutsmaatschappijen.

De meteropname, tussentijds, kan naderhand een hulp zijn om uit te gaan van een geschat verbruik op basis van het verleden en op basis van eventuele betekenisvolle wijzigingen in het verbruik na intrede van de nieuwe bewoner.

Het zal dan ook effectief zou zijn dat dergelijke kosten bij verkoop of verhuur niet onmiddellijk kunnen worden afgerekend. Om de praktische ongemakken van het “verdwijnen” van de ene of de andere partij in tussentijd te vermijden, kan er voor gekozen worden om voor dergelijke afrekening voorlopig een gedeelte van de koopsom in te houden, dan wel een gedeelte van of de volledige huurwaarborg voorlopig nog geblokkeerd te laten (voor zover al niet aangewend voor huurschade...).

### **Besluit**

*Wij onthouden absoluut dat een potentiële koper van een appartement alle aandacht schenkt aan de documenten die worden aangereikt en een status horen op te geven van het beheer van het gebouw. Niet alleen financieel, maar ook bouwtechnisch leren deze documenten veel, en zijn zij noodzakelijk om een beeld te kunnen vormen van een toekomstig kostenplaatje.*

*De verplichte mededeling van deze document is absoluut cruciaal, en niet te beschouwen als een te verwaarlozen formaliteit ...*

Vragen en opmerkingen zijn steeds welkom bij onze specialisten :

[info@clabotsadvocaten.be](mailto:info@clabotsadvocaten.be)