

Voorlopige en definitieve opleveringen bij appartementsgebouwen

Bent U pas of wordt U heel binnenkort eigenaar van een appartement in een nieuwbouw, dan zult U ongetwijfeld vroeg of laat te maken krijgen met voorlopige, definitieve en/of meervoudige oplevering. En vaak zijn het die momenten van opleveringen die voor wat spanningen zorgen tussen de eigenaars onderling, de bouwpromotor of de Vereniging van Mede-eigenaars (VME).

We leggen even kort en summier uit welke de mogelijk te ondernemen stappen zijn voor de individuele eigenaar die problemen vaststelt tijdens de oplevering van zijn woonkavel.

In dit artikel gaan we ervan uit dat het appartementsgebouwgebouw werd opgericht onder toepassing van de [Wet Breyne](#).

Het basisprincipe van deze wet is de oplevering in twee fasen, meer bepaald de *voorlopige oplevering* waarbij de zichtbare gebreken worden geïnventariseerd en vervolgens minimum één jaar later de *definitieve oplevering*. Vanaf dat ogenblik zijn de zichtbare gebreken gedekt.

De definitieve oplevering is de eindoplevering waarbij de werken als beëindigd worden verklaard en de bouwpromotor van al zijn verplichtingen tegenover de koper ontslagen wordt, uitgezonderd wat betreft zijn aansprakelijkheid voor verborgen en ernstige gebreken.

In principe dienen de herstellingen van de gebreken die zijn opgesomd in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering, door de bouwpromotor hersteld te worden in de tussenperiode tussen de voorlopige en definitieve oplevering en kan deze laatste oplevering worden uitgesteld tot de bouwpromotor alle punten van het proces-verbaal correct heeft uitgevoerd.

De definitieve oplevering heeft immers tot gevolg dat de tweede helft van de gestorte waarborgsom dient te worden vrijgegeven.

De waarborg is bedoeld ter bescherming van de koper voor de gedeeltelijke niet-uitvoering van de werken.

In de rechtsleer en rechtspraak bestaat discussie of de gedeeltelijke niet-uitvoering kan gelijkgesteld worden met de gebrekkige afwerking waarop de voorlopige oplevering betrekking heeft.

In ieder geval dient men er rekening mee te houden dat het niet vrijgeven van de borg beperkt is in de tijd en de bouwpromotor na een ingebrekestelling verwijlinteressen en eventueel een schadevergoeding kan vorderen.

Het is algemeen geweten dat er voor de appartementsmede-eigendom een bijzonder regime bestaat wat de oplevering betreft, in die zin dat door het bestaan van privatieve en gemeenschappelijke delen een *meervoudige oplevering* noodzakelijk is.

De voorlopige en definitieve oplevering van het privatieve gedeelte is een aangelegenheid van de individuele eigenaar van het appartement, daar waar deze van de gemeenschappelijke delen een aangelegenheid is die bestemd is voor de gezamenlijke mede-eigenaars.

Wat betreft het privatieve gedeelte beschikt de individuele eigenaar over een vorderingsrecht tegenover de promotor.

In het geval van een eigenaar van een studio waarbij een vermelde gebrek van geurhinder in de studio is opgenomen in het proces-verbaal, beschikt deze over een rechtstreeks vorderingsrecht tegenover de bouwpromotor. Bij gebreke aan vrijwillige uitvoering, kan deze individuele eigenaar van de studio hem aangetekend in gebreke stellen en een termijn bepalen waarbinnen de werken zijn uitgevoerd.

Zo de bouwpromotor dit niet naleeft, kan de eigenaar van de studio de bouwpromotor eventueel in verzoening oproepen voor het Vredegerecht.

Hiertoe schrijft de eigenaar van de studio een brief naar de Vrederechter van de plaats waar het gebouw is gelegen, legt hij het probleem uit en vraagt hij de bouwpromotor op te roepen in verzoening. De eigenaar hecht aan deze brief uiteraard de proces-verbalen van oplevering en de ingebrekestelling.

Indien geen verzoening mogelijk is, rest enkel nog een gerechtelijke procedure.

En wat indien de oorzaak afkomstig is van de gemeenschappelijke delen?

Indien het bijvoorbeeld een lek betreft een de garage die blijkbaar afkomstig is van de gemeenschappelijke delen, ligt het iets moeilijker, daar waar de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) hierbij is betrokken.

Indien een eigenaar schade heeft in de privatieve delen veroorzaakt door de gemeenschappelijke delen, dan dient de individuele eigenaar, hier in ons geval van de garage, de VME aan te spreken om de nodige werken uit te voeren. Het is aan de VME om vervolgens de bouwpromotor aan te manen het nodige te doen. Zo er zich meerdere problemen stellen, kan de individuele mede-eigenaar samen met de VME naar de bouwpromotor toe optreden.

In geval van procedure kan de rechtbank op verzoek van de VME en eventueel de individuele mede-eigenaars de bouwpromotor dwingen die werken uit te voeren die in het proces-verbaal van definitieve oplevering zijn opgenomen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, of een vervangende machtiging geven om, bij gebreke aan uitvoering, deze door een andere aannemer te laten uitvoeren op kosten van de bouwpromotor.

De beslissing om een gerechtelijke procedure te starten komt toe aan de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars.