

## MEDE-EIGENDOM - GEMENE DELEN

### Voorlopige oplevering van gemeenschappelijke delen

*De meeste bouwpromotoren en syndici gaan ervan uit dat de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen bij nieuwbouwappartementen automatisch afgehandeld wordt door de syndicus. Klopt dat echter wel?*

In het leeuwendeel van de gevallen worden appartementsgebouwen opgetrokken onder de Woningbouwwet, ook wel de zgn. Wet Breijne genoemd. Binnen deze wet wordt er bepaald dat de privatieve en de gemeenschappelijke delen in twee fasen opgeleverd moeten worden. De eerste fase betreft de voorlopige oplevering en de tweede fase betreft de definitieve oplevering.

#### Betekenis van 'voorlopige oplevering'

Er wordt vaak te weinig stilgestaan bij de betekenis, maar vooral bij de consequenties van de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

**Gevolgen?** Het aanvaarden van de voorlopige oplevering brengt mee dat ervan uitgegaan wordt dat de werken voltooid zijn en dat ze in het bezit worden gesteld van de individuele mede-eigenaars, m.a.w. dat het risico wordt overgedragen. Verder houdt de voorlopige oplevering het volgende in:

- de zichtbare gebreken worden gedekt;
- als dit contractueel voorzien werd, begint vanaf dat moment ook de tienjarige aansprakelijkheid te lopen (anders vanaf de definitieve oplevering);
- de door de bouwpromotor ter beschikking gestelde waarborg kan vrijgegeven worden.

**Overdracht van risico.** Wordt de voorlopige oplevering dus (zonder enig voorbehoud) aanvaard, dan gaat in dit geval het risico over op de eigenaars/de vereniging van mede-eigenaars.

**Wat als er zich iets voordoet?** Wat gebeurt er evenwel wanneer er enkele weken na de oplevering brand uitbreekt in het gasmeterlokaal en er bij de afhandeling van het dossier blijkt dat het meterlokaal niet voldeed aan de normen inzake brandveiligheid? Wat gebeurt er dus als blijkt dat de promotor zijn taak niet uitgevoerd heeft zoals die opgenomen werd in het advies van de brandweer?

**Tip.** Teken een proces-verbaal steeds onder voorbehoud en eis dat de bouwpromotor een gunstig brandweeraadvies (na het einde van de werken) voorlegt, dan wel dat hij aantoont dat hij hierom gevraagd heeft bij de betreffende overheidsinstantie, maar dat die weigert om langs te komen.

#### Bijzonder mandaat

Helaas realiseren nog steeds te weinig syndici zich dat het afhandelen en het ondertekenen van het proces-verbaal van (voorlopige) oplevering moet gebeuren middels het bekomen van een (bijzonder) mandaat, verleend door de (bijzondere) algemene vergadering.

**Tip 1.** Eventueel kunnen de statuten wel een bepaling voorzien waardoor dit voor de syndicus een statutaire opdracht wordt.

**Tip 2.** Tijdens de betreffende vergadering wordt er het best een comité opgericht. Aan de leden van dit comité kan er dan eveneens een mandaat gegeven worden zodat zij tezamen met de syndicus de oplevering kunnen afhandelen, alsook mee het proces-verbaal kunnen ondertekenen, dan wel de oplevering kunnen weigeren.

### **De syndicus tekent alleen**

In de praktijk gebeurt het helaas nog heel vaak dat de bouwpromotor rechtstreeks de syndicus uitnodigt voor de gemeenschappelijke delen. Die aanvaardt dan meestal zonder enig mandaat, noch via de tussenkomst van de eigenaars eenzijdig de voorlopige oplevering, met alle gevolgen van dien voor zijn (persoonlijke) aansprakelijkheid...

*Tenzij het in de statuten voorzien wordt, heeft de syndicus voor de afhandeling van de (voorlopige) oplevering een bijzonder mandaat nodig van de (bijzondere) algemene vergadering. Hij treedt op dat ogenblik op als lasthebber voor alle individuele mede-eigenaars.*