

Alexandra Gypens

Van: Gerrit Lybaert <gerrit.lybaert@vlnot.be>
Verzonden: dinsdag 15 november 2022 10:41
Aan: Alexandra Gypens
CC: Rita Lesage; Lisa-Maria Ceuppens
Onderwerp: RE: verkoop appartement Kasteelstraat 23 Blaasveld

Mevrouw Gypens,

Ik verwijs naar uw onderstaande mail.

Indien het goed op de datum van de ondertekening van de onderhandse overeenkomst nog in aanbouw is (zoals in dit dossier), is strikt theoretisch gezien de Wet Breyne van toepassing voor zover een waarborgsom / voorschot wordt gevraagd.

Als evenwel de voorlopige oplevering plaatsvindt vóór de akte, dient geen voltooiingsgarantie gesteld te worden. En dit is vaak voor veel promotoren net het grote struikelblok, aangezien het stellen van zo'n garantie kosten met zich meebrengt. Maar in dit dossier zal dit dus niet nodig zijn.

De enige (belangrijke) consequentie van het verkopen onder de Wet Breyne is dan nog het feit dat de promotor dezelfde tienjarige aansprakelijkheid (voor structurele gebreken) draagt als de eigenlijke aannemer en dat de wettelijke regeling inzake de definitieve oplevering moet worden nageleefd (dit laatste vinden de promotoren doorgaans geen enkel probleem). Indien niet verkocht wordt onder de Wet Breyne, is enkel de aannemer 10 jaar aansprakelijk.

Dus:

- ofwel wordt een waarborgsom / voorschot gevraagd, doch dan is de Wet Breyne van toepassing met als (theoretisch) gevolg dat de promotor-verkoper 10 jaar aansprakelijk is voor structurele gebreken;
- ofwel wordt geen waarborgsom / voorschot gevraagd en dan is de Wet Breyne niet van toepassing en dan verkoopt de promotor-verkoper het goed in de staat waarin het zich bevindt, zonder 10 jaar aansprakelijk te zijn.

Trouwens, wat de 10-jarige aansprakelijkheid betreft: deze wordt meestal 'gecovered' door een aansprakelijkheidsverzekering van de eigenlijke aannemer (die de bouwwerkzaamheden voor de promotor uitvoert). Indien dit het geval is, voelen promotoren zich vaak wel comfortabel op dat punt.

Ik denk dan ook dat u de promotor (familie Ceranoglu) de gerichte vraag moet stellen of de tienjarige aansprakelijkheid voor hen een issue is of niet. Indien niet, dan mag u wat mij betreft gerust een waarborgsom / voorschot vragen.

Ik zou wel werken met wederzijdse aan- en verkoopbeloften in plaats van compromissen. Indien de termijn tot voorlopige oplevering / akte wat langer zou worden dan 4 maand, is er geen probleem.

Bel me gerust als u hierover nog enige vragen heeft.

Met vriendelijke groet,

Gerrit Lybaert

Notaris

☎ 03/886 61 00

✉ gerrit.lybaert@vlnot.be

VERHOLEN & LYBAERT



Geassocieerde notarissen

2830 Willebroek, Fabrieksstraat 17

ING	BE72 3200 6782 6716	KBC	BE21 4031 0788 6103	BELFIUS BE17 0682
1134 3021				
BNP Paribas FORTIS	BE77 2930 5547 3042	AXA	BE16 7512 0595 3874	CRELAN BE58 8601
0310 1379				

Er is Bancontact beschikbaar op het kantoor. Hoeveel U hiermee kan betalen is afhankelijk van het saldo en de limieten op uw bankrekening.

Van: Alexandra Gypens <alexandra@malines-group.be>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 10:10

Aan: Gerrit Lybaert <gerrit.lybaert@vlnot.be>

CC: Rita Lesage <rita@malines-group.be>

Onderwerp: verkoop appartement Kasteelstraat 23 Blaasveld

U ontvangt niet vaak e-mail van alexandra@malines-group.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte notaris,

Wij kregen de opdracht tot bemiddeling van de verkoop van de appartementen gelegen te Kasteelstraat 23, 2830 Blaasveld van uw client Ibrahim Ceranoglu.

De appartementen zijn op heden wind- en waterdicht. Deze zullen volledig afgewerkt zijn bij akte. We willen even met u juridisch aftoetsen wat de beste manier is om de verkoop op te starten, vooral betreffende de waarborg. Mag er een waarborg ontvangen worden?

Alvast bedankt voor uw respons.

Met vriendelijke groeten,

Alexandra Gypens

+32 (0) 470 98 04 26

blaasveld@malines-group.be

malines-group.be

KANTOOR BLAASVELD

Mechelsesteenweg 161A, 2830 Blaasveld

+32 (0)3 886 86 86



Wij maken van uw vastgoed een mooi verhaal!

