

# 11. Appartementen gedwongen mede-eigendom

De overdrachtsregeling voor mede-eigendommen (o.a. appartementsgebouwen) roept vaak vragen op. Daarom geven we in dit hoofdstuk duidelijkheid over de situaties waarin een oriënterend bodemonderzoek en melding nodig zijn, met aanduiding van de onderzoeks- en/of saneringsplichtige.

## 11.1 Wat is een gedwongen mede-eigendom?

In het Burgerlijk Wetboek, artikel 577-3, wordt het stelsel van gedwongen mede-eigendom gedefinieerd als: “De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom zijn van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen, waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels, die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten”.

De vereniging van mede-eigenaars wordt -in het kader van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, in het Bodemdecreet expliciet beschouwd als gebruiker (artikel 2, 17° BD). Dit heeft verdere gevolgen voor de onderzoeks- en saneringsplicht. Elk gebouw of elke groep van gebouwen die onder dit stelsel valt (vaak ook appartementen, bedrijventra, ...), heeft een basisakte en een reglement van mede-eigendom. Hierin is normaal ook een regeling getroffen voor kosten die gepaard gaan met bodemonderzoek, zodat iedere eigenaar van bv een appartement hier zijn deel in betaalt.

- Niet elk appartement valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom.
- Niet elke gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom is een appartement; het kunnen bv ook bedrijventra, garages, etc. zijn.
- Niet elke mede-eigendom wordt beschouwd als een ‘gedwongen’ mede-eigendom.

## 11.2 Overdrachten bij appartementen – hoe zat dit nu weer?

Normaal gezien moet de eigenaar vóór de overdracht van elke risicoground een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. De overdrager moet ook melding doen van de intentie tot overdracht en een bodemattest aanvragen. Voor appartementsgebouwen, betekende dit in het verleden dat men vaak actualisaties van de bestaande oriënterende bodemonderzoeken moest laten uitvoeren.

Met deze problematiek werd rekening gehouden in het huidige Bodemdecreet. Vanaf 14 februari 2009 wordt de overdracht van een mede-eigendom volledig geregeld in artikel 30 van het Bodemdecreet. De afwijkende uitvoeringsbepalingen van het Vlarebo-2006 (artikels 58-60 Vlarebo) zijn niet langer van toepassing.

### 11.2.1 Wat zijn de algemene verplichtingen

Bij een overdracht van een kavel in een appartementsgebouw dat onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom valt, moet de notaris eerst nagaan of een oriënterend bodemonderzoek verplicht is.

Als het gaat om een overdracht van (een kavel op) een **niet-risico grond**, dan volstaat een bodemattest (art. 101 BD of [hoofdstuk 3](#)), en is er geen oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk.

Als het gaat om de overdracht van een **kavel op een risicoground** dan moeten volgende voorwaarden bekeken worden voor de overdracht:

1. de aanwezigheid van een goedgekeurd OBO. In [hoofdstuk 11.2.2](#) wordt dieper ingegaan op het gegeven of er specifiek voor overdracht van de over te dragen kavel een nieuw OBO noodzakelijk is. Over de kostprijs en de geldigheidsduur van een oriënterend bodemonderzoek vindt u meer informatie in [hoofdstuk 4](#).
2. noodzaak tot het melden van de overdracht aan de hand van het meldingsformulier voor overdracht aan de OVAM.
3. aanwezigheid van een bodemattest met vermelding van een voldoende recent oriënterend bodemonderzoek. Meer informatie hierover vindt u terug in [hoofdstuk 3](#).

Wij vestigen de aandacht op de verantwoordelijkheid van notarissen, betrokken bij de overdracht van een onroerend goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom. Als optredend notaris of vastgoedmakelaar zijn zij op de hoogte van de concrete situatie. Zij zijn dan ook formeel verantwoordelijk voor de correcte toepassing van deze regels ter zake.

Als het gaat om de overdracht van een risicoground met hierop gebouwen in mede-eigendom dan gelden de onderzoeksverplichtingen zoals bij een gewone overdracht van een risicoground ([hoofdstuk 2](#)).

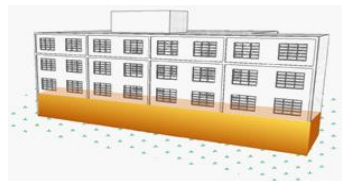
### 11.2.2 Wanneer is er een onderzoeks- en meldingsplicht bij overdracht van een kavel/privatieve deel (art. 30 BD)?

In volgende gevallen moet de overdrager van het privatieve deel zelf een [meldingsformulier voor overdracht](#) opsturen naar de OVAM ([hoofdstuk 2](#)) en op eigen initiatief en kosten een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren:

- in het privatieve deel (over te dragen kavel) is of was een risico-inrichting gevestigd.

### **VOORBEELD:**

Een droogkuisbedrijf op de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw wordt overgedragen.



- in het gemeenschappelijk deel van het perceel is of was een risico-inrichting aanwezig die uitsluitend gebruikt werd ten behoeve van het privatieve deel van de over te dragen kavel.

### **VOORBEELD 1:**

Een kavel op de eerste verdieping waarvoor in de gemeenschappelijke grond brandstoftanks (inhoud alle tanks samen > 20 000L) enkel ten behoeve van de over te dragen kavel aanwezig zijn, wordt overgedragen;

### **VOORBEELD 2:**

Een tankstation op de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw wordt overgedragen. Er zitten 3 brandstoftanks (samen > 20 000L) in de gemeenschappelijke grond die dienen voor het privaat gebruik van dat tankstation.

Naast de onderzoeksplicht rust ook de eventuele saneringsplicht van de op dat deel ontstane verontreiniging op de eigenaar van de kavel waarin zich de risico-inrichting bevindt of bevond of waar in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting is of was gevestigd.

In alle andere dan de hierboven vermelde situaties (bv overdracht van kavel waarbij risico-inrichting gelegen is in gemeenschappelijke delen en gebruikt wordt ten behoeve van alle kavels), is er geen onderzoeks- of meldingsplicht bij overdracht van het individuele kavel. Het is aan de vereniging van mede-eigenaars om na te gaan of zij nog moeten voldoen aan de eenmalige ([hoofdstuk 11.2.3](#)) en/of periodieke onderzoeksplicht ([hoofdstuk 11.2.4](#)).

## **11.2.3 Wanneer is er een eenmalige onderzoeksplicht (art. 30 bis BD)?**

In de situaties hieronder vermeld is er een éénmalig oriënterend bodemonderzoek nodig op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Bij afwezigheid van een vereniging van mede-eigenaars is dit ten laste van alle mede-eigenaars. Dat éénmalig oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd ten laatste tegen 31 december 2014.

- Vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was er een risico-inrichting gevestigd op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom is gevestigd.

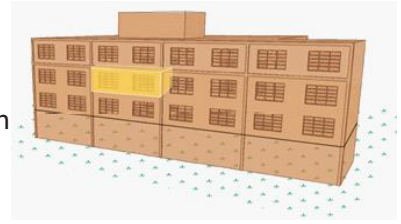
### **VOORBEELD 1:**

Op het kadastraal perceel waarop het appartementsgebouw zich bevindt was er vroeger een leerlooierij die afgebroken werd.



## VOORBEELD 2:

Een oude brouwerij, niet meer in gebruik, (> 200 kW) werd verbouwd en opgedeeld in appartementen.



- In de gemeenschappelijke delen was een risico-inrichting gevestigd die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.

## VOORBEELD:

In de gemeenschappelijke kelder was een mazouttank van meer dan 20.000 liter voor de verwarming van alle kavels in het gebouw. Nu is die tank verwijderd.



In de praktijk zal het dus af en toe voorkomen dat in voorgaande gevallen de overdracht van een individuele kavel gerealiseerd kan worden met een blanco bodemattest en/of een bodemattest met een OBO dat niet conform werd verklaard. De OVAM adviseert om telkens goed te informeren in dergelijke gevallen.

Als er in bovenstaande situaties een verontreiniging wordt vastgesteld zal de vereniging voor mede-eigenaars als saneringsplichtige worden aangeschreven. De vereniging van mede-eigenaars kan wel een vrijstelling van saneringsplicht aanvragen.

### 11.2.4 Wanneer is er een periodieke onderzoeksplicht?

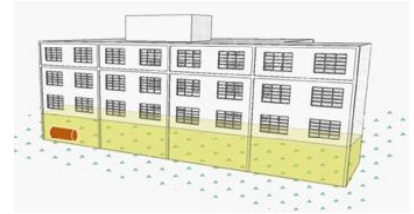
Exploitanten van risico-inrichtingen die in de lijst in bijlage I van het Vlarem (kolom 8) tot de categorie A of B behoren, moeten op eigen initiatief en op eigen kosten respectievelijk om de 20 of 10 jaar een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Dit periodiek OBO moet bij de OVAM ingediend worden binnen 30 dagen na het afsluiten.

De **startdatum** van de exploitatie (artikels 61 en 62 Vlarebo), bepaalt de datum tegen wanneer het eerste periodiek onderzoek moet ingediend zijn bij de OVAM. Meer info over de periodieke onderzoeksplicht vindt u in [hoofdstuk 10](#).

In het geval van een stelsel van mede-eigendom, wordt de periodieke onderzoeksplicht veroorzaakt doordat het bv gaat om een kavel waarbij in het gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is ten behoeve van alle kavels.

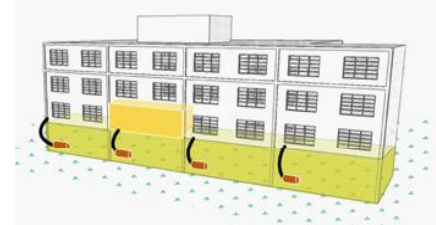
### **VOORBEELD 1:**

In een gemeenschappelijke kelder is een opslagtank van meer dan 20.000 liter stookolie aanwezig voor de verwarming van het gehele appartementsgebouw.



### **VOORBEELD 2 :**

In een appartementsgebouw bevinden zich in de gemeenschappelijke grond verschillende stookolietanks, elk met een tankinhoud van minder dan 20.000 liter. Zij zijn elk toegewezen aan één privaat kavel om die individuele kavel te verwarmen. De som van alle stookolietanks bedraagt echter meer dan 20.000 liter.



De periodieke onderzoeksplicht en hieraan gekoppelde saneringsplicht liggen bij de vereniging van mede-eigenaars die beschouwd wordt als exploitant van de risico-inrichting. Bij afwezigheid van de vereniging is dit ten laste van de mede-eigenaars zelf.

Is er reeds een conform verklaard OBO uitgevoerd op het hele perceel? Dan geldt de datum van het vorige decretaal oriënterend bodemonderzoek als startpunt ter bepaling van de volgende periodieke plicht (+10 of 20 jaar).

Ook exploitanten die onder het Bodemsaneringsdecreet de verplichting hadden om periodiek een onderzoek uit te voeren, en nu volgens het BD vrijgesteld zijn (bijvoorbeeld van 5 jaar naar niet meer) moeten toch nog een onderzoek uitvoeren.

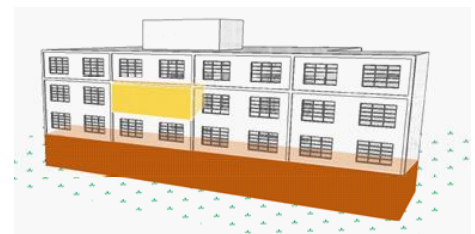
## **11.2.5 Wanneer is er helemaal geen onderzoeks- en meldingsplicht?**

In sommige situaties die vallen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom is er helemaal geen onderzoeks- en meldingsplicht. Hieronder zijn enkele voorbeelden weergegeven waarbij de overdracht dus kan doorgaan zodra er een bodemattest aanwezig is. Deze lijst is echter niet limitatief.

- Een kavel waarbij in het privaat deel van een kavel geen risico-inrichting gevestigd is of was (wel in een nabijgelegen kavel) of waarbij in het gemeenschappelijk deel een risico-inrichting gevestigd is of was ten behoeve van een andere kavel. De saneringsplichtige is in geval van verder onderzoek ofwel de eigenaar van de kavel van de risico-inrichting ofwel de vereniging van mede-eigenaars

### **VOORBEELD 1:**

Een kavel op de tweede verdieping, zonder risico-inrichting. Op de gelijkvloerse verdieping een tankstation, met in de gemeenschappelijke delen brandstoftanks die uitsluitend dienen voor het gebruik van dat tankstation.



## VOORBEELD 2:

Een kavel gelegen op de tweede verdieping waarin zich geen risico-inrichting bevindt of bevond. Op de eerste verdieping van het appartementsgebouw is er een kavel waarin zich vroeger een risico-inrichting bevond.



- Als de grond niet beschouwd wordt als een risicoground; m.a.w. noch op de kavel zelf, nog op andere kavels, noch in de gemeenschappelijke delen is of was er een risico-inrichting

## 11.3 Veelgestelde vragen over appartementen

1. In ons appartementsgebouw beschikken we over 3 mazouttanks elk met een inhouds capaciteit van <10.000 liter. Volgens het Vlarem is maar sprake van een risico-inrichting als het totaal inhoudsvermogen meer dan 20.000 liter bedraagt. Klopt het dat het hier dan niet om een risico-inrichting en een risico-grond gaat?

Neen, hier hebben we wel te maken met een risico-inrichting én een risicoground. Op basis van de gegevens bedraagt de totale opslag (som van alle inhoudsvermogens van alle tanks) bv 30.000 liter. Als deze hoeveelheid per kadastraal perceel boven de drempel van 20.000 liter ligt, wordt het beschouwd als een '(geheel van) inrichting(en)' die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

2. In ons appartementsgebouw gebruiken we de mazouttanks (> 20.000l) niet meer, we zijn overgeschakeld op gas. Is een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk?

Ja. Er moet een oriënterend bodemonderzoek (geldigheid zie hoofdstuk 4) uitgevoerd worden in het kader van de sluiting van de risico-inrichting. De tanks stelt men best vóór de uitvoering van het oriënterend bodemonderzoek buiten gebruik overeenkomstig de geldende Vlarem-wetgeving. Als de tanks niet buiten gebruik worden gesteld, beschouwt men de tanks nog als potentiële verontreinigingsbronnen. Het (stopzetten) sluiten van een risico-inrichting, zoals een mazouttank met een inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l moet ook gemeld worden aan de OVAM met het '[meldingsformulier voor sluiting van een risico-inrichting](#)' ([hoofdstuk 10.2](#)).

## Samenvatting:

Bij overdracht van een kavel die valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, is er steeds een bodemattest vereist.

Onderzoeksplicht bij mede-eigendom wordt geregeld via de artikelen 30 en 30 bis BD.

In volgende twee gevallen is bij elke overdracht van een privaat deel onderzoeks- en meldingsplicht door de overdrager verplicht:

- in het privaat deel is of was een RI (risico-inrichting) gevestigd.
- in het gemeenschappelijke deel is of was een risico-inrichting gevestigd uitsluitend ten behoeve van het privaat deel.

Er is een eenmalige onderzoeksplicht voor de vereniging van mede-eigenaars indien er voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom een RI was op de grond en indien er een RI in de gemeenschappelijke delen was ten behoeve van de mede-eigendom. Hieraan moet voldaan worden voor 31 december 2014.

Er is een periodieke onderzoeksplicht voor de vereniging van mede-eigenaars voor risico-inrichtingen aangeduid met een A of B in de Vlarebo-lijst (Vlarem I bijlage I - kolom 8).

## Nuttige links:

Informazout: [www.informazout.be](http://www.informazout.be)

Vlabotex-fonds: [www.vlabotex.be](http://www.vlabotex.be)

Grondverzet: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet)

Het 'meldingsformulier voor sluiting van een risico-inrichting':  
[www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1862](http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1862)