

# M.C. Monthly

Issue 21

M.C. van der Berg Incorporated – Your Property Attorneys

May 2014

## The Newsletter with a difference

### It might cause a chain reaction

Often a purchaser will have to sell his property before he can buy a new property. The purchaser of his property will in turn have to sell his property, causing a chain reaction with various challenges and pitfalls. Financial and occupational requirements dictate that these transactions have to be registered simultaneously, but more often than not, estate agents do not align the dates in the different deeds of sale. The estate agent can circumvent most of these challenges by planning carefully before the deeds of sale are signed.

The pitfalls can best be explained by using the following example:



The estate agent's course of action should be as follows:

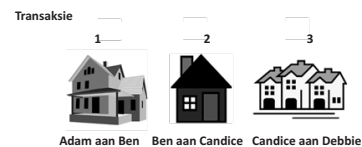
1. Ask both the seller and purchaser if they intend purchasing a new property or will perhaps be selling their property. If either one confirms the above, a copy of the relevant contract(s) or information about the progress of those transactions should be obtained before completing the deed of sale.
2. Take into consideration and summarise relevant dates and amounts pertaining to
  - Occupation dates. If the deed of sale of transaction 1 states that occupation will be on registration, transaction 2 and 3 should by implication follow suit and registration should also be the occupation date.
  - Deposit amounts and deposit dates. If Ben will use funds from the sale of his property to Candice as a deposit to purchase the property from Adam, it should clearly be stated in the deed of sale of transaction 1. Typically, a guarantee will be issued for the proceeds of transaction 2 to transaction 1, and this will not be worded as a deposit.
  - Bond amounts and due dates. If Debbie has six months in which to obtain a loan, she will delay the transfers of both transactions 1 and 2, as none of the other parties will be able to proceed without her.
3. Consult your conveyancer to assist you with the correct wording of the deed of sale, especially regarding the use of funds.
4. Should the timeframes of the transactions not align, all the parties will have to be consulted and will have to agree to amend certain due dates for occupation and the payment of deposits. Thereafter, an addendum to the relevant deed of sale will have to be drafted and signed. Your conveyancing attorney will also be able to assist you in drafting the required addendum.
5. It is also imperative that the transactions are made subject to each other. The agent should insert a clause in transaction 1 stating that Ben will only be able to proceed with transaction 1 if transaction 2 is proceeding. Should Candice not be able to get a loan, Ben will keep his property and will not be able to proceed with the purchase of Adam's property.

The bottom line is that estate agents should proceed with caution and not blindly draft a deed of sale if they are aware of preceding or subsequent sales.

### Dit kan tot 'n kettingreaksie lei

‘N Koper moet dikwels eers sy eiendom verkoop voor hy 'n nuwe eiendom kan aankoop. Op sy beurt moet die koper van eersgenoemde se eiendom ook eers sy eiendom verkoop wat 'n kettingreaksie kan veroorsaak wat verskeie uitdagings en slaggate kan inhou. Finansiële- en okkupasievereistes bepaal dat hierdie transaksies gelyktydig geregistreer moet word, maar gewoonlik koördineer eiendomsagente nie die datums van hierdie koopkontrakte met mekaar nie. 'n Eiendomsagent kan die meeste van hierdie uitdagings voorkom deur noukeurige beplanning voordat die koopkontrak onderteken word.

Die slaggate kan die beste by wyse van die volgende voorbeeld verduidelik word:



Die eiendomsagent behoort soos volg op te tree:

1. Vra sowel die verkoper as die koper of hulle 'n nuwe eiendom gaan koop of dalk eers hul eiendom moet verkoop. As enigeen van hulle bevestigend antwoord, moet die agent 'n afskrif van daardie kontrak(te) bekom of inligting inwin oor die vordering van daardie transaksies voor die koopkontrak voltooi word.
2. Neem tersaaklike datums en bedrae in ag en som dit op met betrekking tot die volgende:
  - **Okkupasiedatums.** As die koopkontrak van transaksie 1 verklaar dat okkupatie op registrasie plaasvind, moet transaksie 2 en 3 by implikasie hierdie voorbeeld volg en ook okkupatie op datum van registrasie reël.
  - **Depositobedrae en deposito datums.** As Ben fondse uit sy verkoop aan Candice as deposito gaan gebruik om die eiendom by Adam te koop, moet dit duidelik in die koopkontrak van transaksie 1 uitgestippel word. 'n Waarborg sal tipies vir die opbrengs van transaksie 2 na transaksie 1 uitgereik word en dit sal nie as 'n deposito bewoerd word nie.
  - **Verbandbedrae en keerdatums.** As Debbie ses maande het om 'n lening te bekom, sal sy die oordrag van sowel transaksie 1 as 2 vertraag, aangesien nie een van die ander transaksies kan voortgaan voordat sy 'n lening gekry het nie.
3. Raadpleeg jou oordragprokureur om jou te help met die korrekte bewoording van die koopkontrak, veral wat betref die gebruik van fondse.
4. As die tydraamwerke van die transaksies nie ooreenstem nie, moet al die partye geraadpleeg word en hulle moet instem dat sekere keerdatums vir okkupatie en die betaling van deposito's verander word. Daarna moet 'n addendum by die toepaslike koopkontrak opgestel en geteken word. Jou oordragprokureur kan jou help om die vereiste addendum op te stel.
5. Dit is ook van die uiterste belang dat die transaksies onderhewig aan mekaar gestel word. Die agent moet 'n kousule by transaksie 1 invoeg waarin verklaar word dat Ben slegs met transaksie 1 kan voortgaan indien transaksie 2 voortgaan. As Candice nie 'n lening kan bekom nie, behou Ben sy eiendom en kan hy nie voortgaan om Adam se eiendom te koop nie.

Dit kom daarop neer dat 'n eiendomsagent versigtig moet wees en nie 'n koopkontrak blindelings moet opstel indien hy of sy bewus is van voorafgaande of daaropvolgende verkope nie.



-Rich Redinger-

## Authority of trustees to conclude deeds of sale

If you are planning to conclude a deed of sale with regard to immovable property with another party, whether you are the buyer or the seller, it is of the utmost importance that you pay special attention to the requirements for the validity of a deed of sale. A deed of sale will only be valid if it is in writing, and it must be signed by both the seller and the buyer, whether in their personal capacity or by an agent who has been authorised in writing.

If one of the parties to the deed of sale is a trust, the contract has to comply with certain additional requirements to create a valid contract:

1. The trustees must act in accordance with the requirements and conditions set out in the trust deed.
2. If it is required that the trustees act jointly (which is mostly the case), a trustee who acts on his or her own should be duly authorised to do so by the other trustees before he or she may sign a deed of sale.

If a trustee lacks the necessary authorisation to sign a deed of sale, the results can be disastrous. In a recent High Court case, *Jansen NO and Others v Ringwood Investments 87 CC (59771/2009)* [2013] ZAGPPHC, a trust bought a farm in the amount of R13.5 million. A deposit of R2 million was paid to the seller. The trust could not obtain a bond for the balance of the purchase price and consequently the transaction fell through. The seller then refused to repay the deposit to the buyer, pending the formulation of a claim for damages against the buyer.

The trust then sued the seller for repayment of the deposit. The trust argued that the deed of sale was null and void as only one of the four trustees had signed the deed of sale, whereas no resolution/written authorisation had been signed by the other trustees in terms of which the trustee concerned was authorised to deal on his own on behalf of the trust.

The court agreed with the trust's view and consequently declared the deed of sale invalid. The seller was compelled to repay the deposit to the trust and he therefore had to institute a new claim for damages.

You should therefore not accept a trustee's "statement of authorisation" as sufficient proof that he or she does in fact have the necessary authorisation. It is crucially important that you give attention to the following before concluding a deed of sale with a trust:

1. The trust deed must be checked to ascertain what the powers and competencies of the trustees involve.
2. It must be confirmed that all the formalities, as specified in the trust deed, have been complied with, and that the trustee who will sign the trust deed has indeed received the necessary authorisation from the other trustees.
3. The trustee should furnish written proof of such authorisation, as oral authorisation does not suffice. This authorisation/resolution should already be in place when the deed of sale is concluded, as an unauthorised deed of sale is *ab initio* invalid and cannot be ratified afterwards.

## The effect of a suspensive condition in a contract

There is some confusion regarding the consequences of the non-compliance with a suspensive condition in a deed of sale.

For instance, a deed of sale stipulates: The contract is subject to the suspensive condition that the purchaser obtains a loan in the amount of R1 000 000 before or on 1 April 2014.

Two scenarios may take place:

Scenario 1: The purchaser's bond is only approved on 4 April 2014 (too late).

Scenario 2: The purchaser's bond is approved on 28 March 2014, but only for R900 000 (too little).

The following question is often asked: Should the purchaser be put on terms before the seller may cancel the contract?

The answer to this is a resounding no. The result of a suspensive condition is that the working of the contract is held in abeyance until the suspensive condition is fulfilled. As soon as the suspensive condition is fulfilled, the contract comes into effect.

## Magting van trustees om koopkontrakte aan te gaan

As jy van plan is om 'n koopkontrak met betrekking tot onroerende eiendom met 'n ander party aan te gaan, of jy nou die koper of die verkoper is, is dit van kardinale belang om te let op die geldigheidsvereistes van 'n koopkontrak. Voor 'n koopkontrak geldig sal wees, moet dit op skrif wees, deur beide die verkoper en die koper onderteken wees, hetsy in hul persoonlike hoedanigheid of deur 'n agent wat skriftelik daartoe gemagtig is.

Indien een van die partye by die koopkontrak 'n trust is, is daar sekere addisionele geldigheidsvereistes waaraan die kontrak moet voldoen:

1. Die trustees moet optree in ooreenstemming met die vereistes en voorwaardes, soos vervat in die trustakte.
2. Indien dit 'n vereiste is dat die trustees gesamentlik moet optree (wat meestal die geval is), moet 'n trustee wat alleen optree behoorlik deur die ander trustees daartoe gemagtig wees voor hy/sy 'n koopkontrak mag onderteken.

Indien 'n trustee nie die nodige magtiging het om 'n koopkontrak aan te gaan nie, kan die gevolge rampspoedig wees. In 'n onlangse saak in die Hoë Hof, *Jansen NO en Andere v Ringwood Investments 87 BK (59771/2009)* [2013] ZAGPPHC, het 'n trust 'n plaas vir 'n bedrag van R13.5 miljoen aangekoop. 'n Deposito van R2 miljoen is aan die verkoper betaal. Die trust kon nie 'n verband vir die balans van die koopprys bekom nie, en die transaksie het derhalwe deur die mat geval. Die verkoper het toe geweier om die deposito aan die koper terug te betaal, hangende die formulering van 'n skade-eis teen die koper.

Die trust het die verkoper daarna vir die terugbetaling van die deposito gedagvaar. Die trust se argument was dat die koopkontrak nietig was, aangesien slegs een van die vier trustees die koopkontrak onderteken het, terwyl daar geen besluit/skriftelike magtiging deur die ander trustees onderteken is ingevolge waarvan die genoemde trustee gemagtig is om op sy eie namens die trust te handel nie.

Die hof het met die trust se standpunt saamgestem, en sodoende die koopkontrak ongeldig verklaar. Die verkoper is toe verplig om die deposito aan die trust terug te betaal, en sou gevolglik opnuut 'n eis vir skadevergoeding moes instel.

'n Mens moet dus nie 'n trustee se "verklaring van magtiging" as voldoende bewys aanvaar dat hy/sy wel die nodige magtiging het nie. Dit is uiters belangrik dat daar aan die volgende aandag gegee word voor 'n koopkontrak met 'n trust aangegaan word:

1. Die trustakte moet nagegaan word ten einde vas te stel wat die bevoegdhede van die trustees behels.
2. Daar moet bevestig word dat voldoen is aan al die formaliteite, soos in die trustakte gespesifiseer, en dat die trustee wat die koopkontrak gaan onderteken wel die nodige magtiging van die ander trustees ontvang het.
3. Die trustee moet skriftelike bewys van sodanige magtiging lewer, aangesien mondelinge magtiging nie voldoende is nie. Hierdie magtiging/besluit moet reeds bestaan wanneer die koopkontrak aangegaan word, aangesien 'n ongemagtigde koop *ab initio* ongeldig is en nie later bekragtig kan word nie.



-Annelé Odendaal-

If the condition is not fulfilled, no valid deed of sale is effected. This also means that the agent will not be entitled to commission.

In scenario 1 where the purchaser obtains approval for the bond too late, there will be no valid deed of sale. The mere fact that the purchaser obtains a bond four days later, and the seller declares that this will be in order, does not resurrect the contract.

In scenario 2 where the purchaser obtains approval for the bond, but for less than the requested amount, the purchaser cannot merely announce that he will pay the balance of the amount as deposit. There will be no valid deed of sale.

The solution to the problem is that the fulfilment of the condition should be monitored carefully, and that an addendum should be signed by the seller and the purchaser before the date of fulfilment (as transfer attorney, M.C. van der Berg Inc. will monitor the fulfilment of the condition and will assist the agent in drafting and signing the addendum).

In scenario 1, the addendum will therefore delay the period for obtaining the bond by a further week or two, depending on how far the bond application has already progressed, and how much additional time the seller is prepared to grant. The addendum should be signed before 1 April by both the seller and the purchaser.

In scenario 2, the addendum will address payment of the shortfall between the bond amount and the purchase price. It will typically determine that the purchaser will accept the bond of R900 000, and that the balance of R100 000 should be paid on a particular date. Certain contracts provide for the fact that the buyer (before the date of fulfilment of the suspensive condition) may accept the smaller bond amount unilaterally in writing.

The successful fulfilment of a suspensive condition will result in the successful transfer of a property. Please give proper and timely attention to this aspect!

## Die werking van 'n opskortende voorwaarde in 'n kontrak

**D**aar bestaan soms verwarring oor die gevolge van die nie-ervulling van 'n opskortende voorwaarde.

Die koopkontrak bepaal byvoorbeeld as volg: Die kontrak is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat die koper 'n lening ten bedrae van R1 000 000 voor of op 1 April 2014 verkry.

Daar kan nou twee scenario's hieruit volg:

Scenario 1: Die koper se verband word eers op 4 April 2014 goedgekeur (te laat).

Scenario 2: Die koper se verband word op 28 Maart 2014 goedgekeur, maar net vir R900 000 (te min).

Ons kom die volgende vraag baie teë: Moet die koper nou op terme geplaas word voordat die verkoper die kontrak kan kanselleer?

Die antwoord hierop is 'n besliste nee. 'n Opskortende voorwaarde hou as 't ware die werking van die kontrak oor totdat die opskortende voorwaarde nagekom word. Sodra die opskortende voorwaarde vervul is, tree die kontrak in werking. Indien die voorwaarde nie vervul word nie, kom daar nie 'n geldige koopkontrak tot stand nie. Dit beteken ook dat die agent nie geregtig sal wees op kommissie nie.

## Bonds: Frequent questions and answers?

### When is a property capable of being mortgaged?

Any immovable property is capable of being mortgaged. It is not necessary to have a building on the property, it can be vacant land.

### What is a building loan?

A building loan enables you to build a new home or to carry out renovations to your existing property. During the construction period, the funds borrowed from a bank will be paid out in stages to the builder. Progress payments will only be made once certain stages of the construction have been completed successfully.

## Verbande: Gereelde vrae en antwoorde

### Wanneer kan 'n eiendom met 'n verband beswaar word?

Enige onroerende eiendom kan met 'n verband beswaar word. Daar hoef nie 'n gebou op die eiendom te wees nie, en kan dus ook 'n onbeboude erf wees.

### Wat is 'n boulening?

'n Boulening stel jou in staat om 'n nuwe eiendom te bou of om verbeterings aan die bestaande eiendom aan te bring. Die geld wat jy by die bank leen, sal in fases uitbetaal word aan die bouer, soos die bouwerk suksesvol afgehandel word. Daar moet dus vordering met die bouwerk wees voordat betaling sal geskied.



-Vernée Roets-

In scenario 1 waar die koper die leningsgoedkeuring te laat bekom het, is daar geen geldige koopkontrak nie. Die blote feit dat die koper vier dae later die lening bekom, en die verkoper verklaar dat dit in orde is, kan nie lewe in die kontrak blaas nie.

In scenario 2 waar die koper die leningsgoedkeuring bekom het, maar vir 'n bedrag wat te min is, kan die koper nie bloot verklaar dat hy die balans as deposito sal betaal nie. Daar kom dus ook geen geldige koopkontrak tot stand nie.

Die oplossing vir hierdie probleem is dat die vervulling van die voorwaarde noukeuring gemonitor moet word en dat die verkoper en koper voor die datum van vervulling 'n addendum moet teken (as oordragprokureur monitor M.C. van der Berg Ing. die vervulling van die voorwaarde en staan die agent by met die opstel en ondertekening van die addendum).

In scenario 1 stel die addendum dus die tydperk vir die verkryging van die lening uit vir 'n verdere week of twee, afhangend van hoe vêr die verbandaansoek reeds gevorder het en hoeveel addisionele tyd die verkoper bereid is om daarvoor toe te staan. Die addendum moet deur beide verkoper en koper voor 1 April onderteken word.

In scenario 2 handel die addendum met die betaling van die tekort tussen die verbandbedrag en die koopprys. Dit sal tipies bepaal dat die koper die lening vir R900 000 aanvaar en die balans van R100 000 teen 'n bepaalde datum sal inbetaal. Sekere kontrakte maak daarvoor voorsiening dat die koper (voor die datum van vervulling van die opskortende voorwaarde) die kleiner leningsbedrag eensydiglik skriftelik kan aanvaar.

Die suksesvolle vervulling van 'n opskortende voorwaarde lei tot die suksesvolle oordrag van 'n eiendom, maar u moet behoorlik en tydig aandag daaraan gee!



-Sonja du Toit-



**T**hese past few months, we have been working hard behind the scenes to launch a number of amazing new products.

Take a look at our website for the videos for buyers and sellers. We have adapted all our guides, namely the *MC Sellers Guide*, *MC Purchasers Guide*, *MC Quick Guide* and our new *MC Bond Guide* to conform to new legislation and new procedures. These guides are available on our website at [www.mcvdberg.co.za](http://www.mcvdberg.co.za) and our MC-Mobisite at [www.mcvdberg.mobi](http://www.mcvdberg.mobi).

At this moment, we are developing a number of interesting products, which will enable you as agent to perform even more professionally.

**O**ns het die afgelope paar maande hard agter die skerms gewerk om 'n paar indrukwekkende nuwe produkte van stapel te stuur.

Gaan kyk gerus op ons webwerf na die video's vir kopers en verkopers. Ons het al ons gidse, te wete die *MC Verkopers Gids*, *MCKopers Gids*, *MCKits Gids* en ons nuwe *MC Verband Gids* aangepas om uitvoering te gee aan nuwe wetgewing en nuwe prosedures. Die gidse is almal beskikbaar op ons webwerf by: [www@mcvdberg.co.za](mailto:www@mcvdberg.co.za) en ons MC-Mobiwerf te: [www.mcvdberg.mobi](http://www.mcvdberg.mobi).

Tans werk ons aan 'n paar ander interessante produkte om jou as agent in staat te stel om jou werk nog meer professioneel te doen.

-Tiaan (M.C.) van der Berg-



### MCademy - Pretoria East

#### Practical training by Practitioners

During the months of June to August the following topics will be presented:

Date	Time	Language	Topic
18 June 2014	09:00-11:00	English	The 11th Sin – Subject-To Transaction
24 July 2014	09:00-11:00	English	Getting the parties to confess – Defects
21 Aug 2014	09:00-11:00	English	Your punishment paying Tax – Capital Gains Tax

### MCademy - Pretoria Oos

#### Praktiese opleiding deur Praktisyns

Gedurende die maande van Junie tot Augustus sal die volgende onderwerpe aangebied word:

Datum	Tyd	Taal	Onderwerp
18 Junie 2014	09:00-11:00	Engels	Die 11de Sonde – Onderhewig aan transaksie
24 Julie 2014	09:00-11:00	Engels	Kry die partye om te bely – Defekte
21 Aug 2014	09:00-11:00	Engels	Jou straf om belasting te betaal – Kapitaalwinstbelasting

### MCademy - Centurion

#### Practical training by Practitioners

During the month of June the following topics will be presented:

Date	Time	Language	Topic
12 June 2014	09:00-10:30	English	10 Deadly sins
12 June 2014	11:00-12:30	English	Transfer Procedure
19 June 2014	09:00-10:30	English	Subject-To Transactions
19 June 2014	11:00-12:30	English	Capital Gains Tax

### MCademy - Centurion

#### Praktiese opleiding deur Praktisyns

Gedurende die maand van Junie sal die volgende onderwerpe aangebied word:

Datum	Tyd	Taal	Onderwerp
12 Junie 2014	09:00-10:30	Engels	10 Doodsondes
12 Junie 2014	11:00-12:30	Engels	Oordrag Prosedure
19 Junie 2014	09:00-10:30	Engels	Onderhewig aan transaksies
19 Junie 2014	11:00-12:30	Engels	Kapitaalwinstbelasting

For more information or to book your seat contact Liza Louw at 012 660 6000 or send an e-mail to [MCademybookings@mcvdberg.co.za](mailto:MCademybookings@mcvdberg.co.za).

Vir meer inligting of om u plek te verseker skakel Liza Louw by 012 660 6000 of stuur 'n e-pos aan [MCademybookings@mcvdberg.co.za](mailto:MCademybookings@mcvdberg.co.za).

		3		9	2			
4				3				1
2	7							
	1		3					8
	5		1	6	7		3	
3					8		6	
							5	3
	3			8				9
			6	2		1		

*“The minute you read something you can't understand, you can be almost sure it was drawn up by a lawyer”.*

### M.C. VAN DER BERG<sup>INC</sup> ATTORNEYS, CONVEYANCERS & NOTARIES

Your Property Attorneys

Tel: 012 660 6000  
[Info@mcvdberg.co.za](mailto:Info@mcvdberg.co.za)  
[@mcvanderberg](https://www.facebook.com/mcvanderberg)

Fax: 012 660 6001  
[www.mcvdberg.co.za](http://www.mcvdberg.co.za)  
McVanDerBergInc 