

Mede-eigendom



FEDERALE OVERHEIDSDIENST
JUSTITIE

.be



Inhoud

Wanneer spreekt men van mede-eigendom?	4	Zijn taken	16
Wat zijn de private delen en de gemeenschappelijke delen en door welke akten wordt de gedwongen mede-eigendom beheerst?	6	Zijn verloning	18
Private en gemeenschappelijke delen	6	Zijn aansprakelijkheid	18
De akten	6	Het einde van zijn mandaat	18
Wat met de bijdrage in de kosten voor de gemeenschappelijke delen en wie betaalt?	8	Wat is de algemene vergadering? Hoe beslist zij?	20
Welke zijn de kosten en hoe worden de gemeenschappelijke delen verdeeld?	8	Het stemmen en de vertegenwoordiging	20
Wie moet daarvoor betalen?	9	De vereiste meerderheden	21
Wat indien een mede-eigenaar niet betaalt?	10	Wat dient er te gebeuren bij de eigendomsoverdracht van een kavel?	23
Welke zijn de organen van de gedwongen mede-eigendom?	11	Te verstrekken informatie aan de nieuwe mede-eigenaar	23
De vereniging van mede-eigenaars	11	Op welke wijze kan men problemen oplossen in de mede-eigendom?	24
De raad van mede-eigendom	14	Bemiddeling	24
De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen	14	Naar de rechter	24
Wie is de syndicus? Hoe wordt hij aangesteld? Wat doet hij?	15	De inwerkingtreding van de wet	26
Wie kan syndicus zijn en hoe wordt hij aangesteld?	15	Gedwongen appartementsmede-eigendom en de Wet Breyne	27



Wanneer spreekt men van mede-eigendom?

Er bestaan verschillende soorten mede-eigendom :

- › De gewone mede-eigendom : vb. twee erfgechtigden erven een huis;
- › De vrijwillige mede-eigendom : vb. twee zakenpartners kopen samen een handelspand dat ze elk voor 50 % financieren;
- › De gedwongen mede-eigendom : vb. een appartementsgebouw : elke eigenaar heeft zijn/haar appartement in individueel eigendom (het privaatief deel), terwijl bepaalde delen gemeenschappelijk blijven, de eigenaars zijn dan voor een deel ook eigenaar van de gemeenschappelijke delen (de lift, de inkomhal, de grond waarop het appartement is gebouwd). De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op de gemeenschappelijke delen

(art. 577-2, § 9, Burgerlijk Wetboek, maar in de statuten kan daarvan worden afgeweken (art. 577-4, § 1, vierde lid, Burgerlijk Wetboek).

De gewone mede-eigendom wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld door artikel 577-2, §§1-8, Burgerlijk Wetboek, de gedwongen mede-eigendom door de artikelen 577-2, § 9 tot en met 577-14, Burgerlijk Wetboek.

Gedwongen (appartements) mede-eigendom betekent dat de verschillende eigenaars niet alleen over het individuele eigendomsrecht van hun eigen pand beschikken maar dat zij ook onverdeeld eigenaar zijn van de gemeenschappelijke delen; de mede-eigenaars zijn dus voor een deeltje eigenaar van de gemeenschappelijke delen in het gebouw (lift, inkomhal) en voor een deeltje eigenaar van de grond (art. 577-2, § 9, Burgerlijk Wetboek). Zodra het eigendomsrecht tussen meer dan één persoon is verdeeld moeten er statuten worden opgemaakt. De statuten bestaan uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom (zie pagina's 6 en 7).

Wat zijn de private delen en de gemeenschappelijke delen en door welke akten wordt de gedwongen mede-eigendom beheerst?

Private en gemeenschappelijke delen

(art. 577-3 en 577-4 van het Burgerlijk Wetboek)

De private delen zijn de zelfstandige hoofdzaak en de gemeenschappelijke delen zijn de bijzaak. In de gedwongen mede-eigendom zijn gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling, het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet zonder de hoofdzaak worden overgedragen, noch kan er beslag worden opgelegd (art. 577, § 9, tweede lid, Burgerlijk Wetboek).

Bij de oprichting van een dergelijk gebouw moet dus een splitsing plaatsgrijpen van het onroerend goed, zo niet is er sprake van onverdeeldheid. Door die opsplitsing ontstaan privatieve kavels en gemene delen. Zodoende moet de gedwongen mede-eigendom ook juridisch worden gesplitst. Daarom moeten statuten van het gebouw worden opgemaakt. Deze statuten bevatten de basisakte en het reglement van interne orde.

De akten

(art. 577-4 van het Burgerlijk Wetboek)

A. De statuten

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen. Ze bevat tevens de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan een privaat deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en de plichten van de mede-eigenaars over de privatieve en de

gemeenschappelijke delen. Bovendien bevat dit reglement de criteria (vb. waarde van de private kavels, nut dat een mede-eigenaar haalt uit het gemeenschappelijk deel) en de berekening van de verdeling van de lasten. Het bevat daarbij ook nog de bedingen en sancties in geval de mede-eigenaar de lasten niet betaalt.

De statuten worden opgemaakt bij middel van een authentieke akte. De authentieke akte wordt opgemaakt door een notaris en wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor. Wanneer de algemene vergadering naderhand een statutenwijziging eist, moet de authentieke akte aangepast worden door de notaris en worden de nodige wijzigingen aangebracht op het hypotheekkantoor.

B. Het reglement van interne orde

Bij onderhandse akte (geen tussenkomst van een notaris vereist, en dus ook geen overschrijving op het hypotheekkantoor en geen kosten van overschrijving) wordt er **een reglement van interne orde** opgesteld.

Dit omvat :

- › De regels betreffende de bijeenroeping van de algemene vergadering, de werkwijze en de bevoegdheid van die vergadering....;
- › De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- › De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsgrijpt.

Wat met de bijdrage in de kosten voor de gemeenschappelijke delen en wie betaalt?

Welke zijn de kosten en hoe worden de gemeenschappelijke delen verdeeld? (art. 577-2, §§ 7 en 9 van het Burgerlijk Wetboek)

Het betreft de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing (vb. kosten voor de liftinstallatie, kosten voor de werking van de algemene vergadering, kosten voor een conciërge, kosten voor het werk van de syndicus, als er een gemeenschappelijke tuin is: de onderhoudskosten van die tuin) die aan de mede-eigendom verbonden is.

Deze kosten worden verdeeld naar evenredigheid met de respectievelijke waarde van de private kavel. De mede-eigenaars kunnen echter ook beslissen om de kosten te verdelen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen die de kosten teweegbrengen voor elk privaat deel hebben (vb. in een appartementsgebouw zonder kelder hebben de appartementen op het gelijkvloers geen nut van de lift, in een appartement met kelder hebben ook zij nut van de lift). Een derde mogelijkheid bestaat hierin dat de criteria nut en waarde met elkaar gecombineerd worden (art. 577-2, § 9, derde lid en vierde lid, Burgerlijk Wetboek) Het eerste criterium (verdeling naar evenredigheid met de respectievelijke waarde) is het hoofdcriterium. De bepaling is een dwingende bepaling, er kan dus niet vanaf geweken worden in persoonlijke overeenkomsten.

Een forfaitaire verdeling van de kosten (iedereen betaalt hetzelfde bedrag) is derhalve uitgesloten, de wettelijke bepaling is immers, zoals reeds vermeld, van dwingend recht (art. 577-2, § 9, vierde lid, Burgerlijk Wetboek).



Wie moet daarvoor betalen?

(art. 577-2, § 9 van het Burgerlijk Wetboek)

Alle mede-eigenaars moeten in de kosten bijdragen, tenzij het reglement van mede-eigendom bepaalt dat een of meerdere eigenaars van een bepaalde kostensoort zijn uitgesloten (vb. de mede-eigenaars van de twee gelijkvloerse appartementen voor de lift in een appartementsgebouw zonder kelder) of dat dit reglement bepaalt dat juist een of meer mede-eigenaars in een bepaalde kostensoort moeten bijdragen (bv. Kosten voor de jacuzzi ten laste van de mede-eigenaars van de twee penthouses op de hoogste verdieping).

Wanneer enkel bepaalde mede-eigenaars bijdragen tot bepaalde kosten, zijn enkel zij hiervoor stemgerechtigd, tenzij hun beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom in het gedrang zouden brengen (hij die betaalt, beslist) (art. 577-6, § 6, laatste lid, Burgerlijk Wetboek).

De mede-eigenaars, op eigen kosten, en de nutsoperatoren, op eigen kosten, op kosten van de mede-eigenaars of gratis, kunnen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke delen, meer bepaald infrastructuraanpassingen om de private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie aan te passen aan de noden van de moderne tijd, zonder dat zij hiervoor toestemming van de algemene vergadering moeten afwachten. Zij hoeven hiertoe enkel de andere mede-eigenaars twee maanden voor het opstarten van de werken te verwittigen bij aangetekende zending. De andere mede-eigenaars hebben het recht zich hiertegen binnen twee maanden te verzetten bij aangetekende zending indien die infrastructuur zich reeds in het gebouw bevindt, indien de infrastructuurwerken belangrijke schade verwekken of indien de werken geen verbeteringen van de infrastructuur tot gevolg hebben (art. 577-2, § 10, Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 18 juni 2018).

Wat indien een mede-eigenaar niet betaalt?

In het reglement van mede-eigendom staan de bedingen en sancties vermeld in geval van niet betaling.

Bovendien werd de hypotheekwet in die zin aangepast dat de vereniging van mede-eigenaars een voorrecht geniet op een kavel die verkocht werd en waarvan de kosten en lasten door de eigenaar niet werden betaald (art. 27, 7^o, hypotheekwet van 16/12/1851, gewijzigd door de wet van 18 juni 2018). Bij het verlijden van een authentieke overdrachtsakte vordert de instrumenterende notaris de achterstallen die door de uittredende mede-eigenaar verschuldigd zijn terug. Hij betaalt eerst de bevoorrechte, de hypothecaire of de schuldeisers die hem op de hoogte hebben gebracht van een derdenbeslag of van een overdracht van schuldvordering.

Welke zijn de organen van de gedwongen mede-eigendom?

De vereniging van mede-eigenaars

(art. 577-5 van het Burgerlijk Wetboek)

A. De vereniging van mede-eigenaars

Ze ontstaat van zodra er onverdeeldheid is en alle mede-eigenaars maken er automatisch deel van uit. Haar doel bestaat louter uit het beheer van het gebouw of van de groep van gebouwen.

Ze verkrijgt rechtspersoonlijk als aan twee vereisten is voldaan :

- › er moet onverdeeldheid zijn ontstaan doordat tenminste één kavel werd overgedragen of toegekend en;
- › de basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten ingeschreven zijn in het hypotheekkantoor.

De vereniging van mede-eigenaars wordt ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen en krijgt aldus een ondernemingsnummer, dit nummer dient vermeld te worden op elk document uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming 'Vereniging van mede-eigenaars' gevolgd door de vermelding van de zetel en ligging van het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars oefent haar taken uit gedurende de algemene vergaderingen alwaar de beslissingen worden genomen. De beslissingen worden uitgevoerd door de syndicus die het orgaan is van de vereniging van mede-eigenaars.



B. De deelverenigingen (enkel voor gebouwen of groepen van gebouwen met 20 kavels of meer)

De basisakte kan bepalen dat er een of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer gebouwen van de groep van gebouwen. Indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is kunnen deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer van de onderdelen (art. 577-3, vierde lid, Burgerlijk Wetboek)

De deelverenigingen beschikken over rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhankelijk zijn rechtspersoonlijkheid heeft (art. 577-5, § 2, Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 18 juni 2018).

C. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek)

Zij kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen die nodig zijn om haar doel te verwezenlijken.

Dit vermogen bestaat doorgaans uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

- › **Werkkapitaal** = de som van de voorschotten die betaald zijn door de mede-eigenaars als voorziening voor de periodieke kosten (vb. kosten voor de conciërge, verwarmings- en verlichtingskosten in de hall).
- › **Reservekapitaal** = de som van de periodiek ingebrachte bedragen (vb. som ingebrachte bedragen alle 3 maanden of 2 maal per jaar) die dienen voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven (vb. vernieuwing van de liftkoker, vernieuwing van het dak, van de centrale verwarming). De vereniging van mede-eigenaars moet een reservekapitaal aanleggen dat minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten moet bedragen, dit moet gebeuren ten laatste na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen. Ze kan met een 4/5de meerderheid afzien van de oprichting van een dergelijk reservefonds.

Er moet een afzonderlijke rekening op de naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal.

De raad van mede-eigendom

(art. 577-8/1 van het Burgerlijk Wetboek)

Hij moet worden opgericht door de 1ste algemene vergadering in geval een gebouw of groep van gebouwen meer dan 20 kavels (zonder garages, kelders en parkeerplaatsen) telt. Zijn er minder dan 20 kavels, dan is de oprichting ervan niet verplicht.

Zijn voornaamste taak is controle uitoefenen op de syndicus. De leden ervan zijn titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering. Voor elk lid afzonderlijk wordt over de aanstelling beslist met volstreekte meerderheid. Hun mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering.

De raad van mede-eigendom kan kennis nemen van alle stukken die verband houden met het beheer van de mede-eigendom, indien de algemene vergadering ermee akkoord gaat kunnen ze ook nog andere opdrachten krijgen. Als hij een opdracht krijgt van de algemene vergadering geldt die slechts voor een jaar.

De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen

(art. 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek)

Hij/Het wordt door de algemene vergadering jaarlijks aangeduid en controleert de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars. Zijn bevoegdheden zijn vastgelegd in het reglement van interne orde. De commissaris van de rekeningen kan een mede-eigenaar zijn, maar vaak is het een professioneel (accountant, bedrijfsrevisor). In geval het om een professioneel gaat worden de kosten die dat meebrengt betaald door de vereniging van mede-eigenaars.

Wie is de syndicus? Hoe wordt hij aangesteld? Wat doet hij?

Wie kan syndicus zijn en hoe wordt hij aangesteld?

De wet zelf legt geen beperkingen op. Het kan gaan om een rechtspersoon of om een natuurlijk persoon.

Voorbeelden :

- › een mede-eigenaar (niet professioneel);
- › een vastgoedmakelaar (zie hiervoor de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar);
- › een andere vrije beroepsuitoefenaar.

Bij een nieuwbouw wordt de eerste syndicus, die dan de statutaire syndicus wordt genoemd, vaak aangeduid door de bouwheer of de bouw promotor. Dit betekent dat de syndicus in het reglement van mede-eigendom is aangeduid. Die persoon blijft dan syndicus tot de eerste algemene vergadering. Gedurende de eerste algemene vergadering wordt dan ofwel de benoeming van de statutaire syndicus bevestigd, ofwel beslist die algemene vergadering om een andere syndicus aan te stellen.

Wanneer er geen syndicus is aangesteld (dus noch in het reglement van mede-eigendom, noch gedurende de eerste algemene vergadering), kan hij aangesteld worden door de rechter op verzoek van elke mede-eigenaar (zie art. 577-8, § 1, Burgerlijk Wetboek).



Zijn taken

(art. 577-8, § 4 van het Burgerlijk Wetboek)

Hij is het orgaan bij uitstek van de vereniging van mede-eigenaars; hij moet de beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren.

Hij moet :

- › bewarende en voorlopige maatregelen treffen (vb. onderhoudswerken in de tuin of in de hall van het gebouw laten uitvoeren);
- › het vermogen beheren van de vereniging van mede-eigenaars (afzonderlijke rekeningen voor de vereniging van mede-eigenaars openen, alle inkomende en uitgaande betalingen bijhouden, maken en opvolgen van afrekeningen); ;
- › de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen: de kosten en bijdragen innen (vb. een eigenaar die verzuimt de kosten en lasten voor

het onderhoud van de gemeenschappelijke delen te betalen in gebreke stellen);

- › een lijst van kosten en schulden over te leggen aan de notaris in geval van verkoop van een kavel;
- › kostenramingen voorleggen aan de algemene vergadering;
- › de notulen van de beslissingen van de algemene vergadering opmaken met vermelding van de meerderheden die zijn behaald en met vermelding van de naam van diegenen die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden. (Let op: de syndicus is geen voorzitter van de algemene vergadering en kan dat ook niet zijn aangezien hij de beslissingen van de algemene vergadering moet uitvoeren); als zijn mandaat is beëindigd moet hij het volledig dossier van het beheer overdragen aan zijn opvolger.

De onverenigbaarheden : de syndicus kan niet tegelijkertijd lid zijn van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen (art. 577-8, § 8, Burgerlijk Wetboek).

Zijn verloning (art. 577-8, § 1 van het Burgerlijk Wetboek)

De relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en zijn vergoeding moeten vastgelegd zijn in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst moet een lijst bevatten van de forfaitaire en van aanvullende prestaties met de daaraan verbonden vergoedingen. Voor een prestatie die niet vermeld staat in de overeenkomst, kan geen vergoeding gevraagd worden, tenzij het in de algemene vergadering anders is bepaald.

Het komt ook voor dat een mede-eigenaar, meestal in kleine appartementsgebouwen, de taak van syndicus gratis uitoefent.

Zijn aansprakelijkheid

De syndicus is het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, met andere woorden, de mede-eigenaars zijn gebonden door de handelingen van de syndicus, in zover dat hij handelt binnen zijn opdracht. De vereniging van mede-eigenaars is dus niet gebonden indien de syndicus zijn bevoegdheid is te buiten gegaan of indien hij in eigen naam is opgetreden.

De syndicus is derhalve ten aanzien van de mede-eigendom contractueel aansprakelijk voor zijn fouten en extra-contractueel ten aanzien van derden (art. 577-8, § 5, Burgerlijk Wetboek). Hij moet dan ook een aansprakelijkheidsverzekering aangaan die zijn taak dekt en moet bewijzen dat hij die verzekering heeft genomen. Indien de syndicus een onbezoldigd persoon is (meestal een mede-eigenaar) betaalt de vereniging van mede-eigenaars die verzekering (art. 577-8, § 2, 10°, Burgerlijk Wetboek)

Het einde van zijn mandaat

Het mandaat van de syndicus duurt drie jaar maar kan door de algemene vergadering verlengd worden (art. 577-8, § 1, vierde lid, Burgerlijk Wetboek). Een stilzwijgende verlenging van het mandaat is niet mogelijk.

Daarnaast kan de syndicus natuurlijk zelf zijn ontslag indienen of kan hij door de algemene vergadering ontslagen worden ontslagen.

Indien hij zelf ontslag neemt (vb. doordat hij het niet eens is met het beleid dat de algemene vergadering wenst te voeren), dan moet hij zijn taken verder uitvoeren totdat de algemene vergadering in zijn vervanging heeft voorzien.

De algemene vergadering kan altijd het mandaat van de syndicus herroepen (art. 577-8, § 6, Burgerlijk Wetboek). Deze herroeping gaat onmiddellijk in en kan aanleiding geven tot het betalen van schadevergoeding aan de syndicus in geval van een onrechtmatig ontslag.

Wanneer de syndicus verhinderd is (langdurig ziek is) of in gebreke blijft, kan de rechter, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanduiden (art. 577-8, § 7, Burgerlijk Wetboek).

Wat is de algemene vergadering? Hoe beslist zij?

De algemene vergadering is het orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Elke eigenaar is lid van de algemene vergadering (art. 577-6, § 1, Burgerlijk Wetboek). De jaarlijkse algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus binnen 15 dagen voorzien in het reglement van interne orde (art. 577-6, § 3, Burgerlijk Wetboek). Ze wordt bovendien nog bijeengeroepen als er een dringende beslissing moet genomen worden in het belang van de mede-eigendom of als een of meer mede-eigenaars erom verzoekt die tenminste 1/5de van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten (art. 577-6, § 2, Burgerlijk Wetboek).

Het stemmen en de vertegenwoordiging

Elke mede-eigenaar kan in persoon deelnemen aan de algemene vergadering of er zich laten vertegenwoordigen (art. 577-6, § 7, Burgerlijk Wetboek)

- › Niemand mag in de algemene vergadering stemmen, ook niet als lasthebber (gevolmachtigde) of lastgever (volmachtgever) voor een groter aantal stemmen dan waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
- › Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden. Uitzondering hierop is de lasthebber (gevolmachtigde) die wel meer dan 3 volmachten mag hebben als het totaal van het aantal stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn lastgevers (volmachtgevers) niet meer dan 10 % bedragen van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
- › De syndicus kan geen lasthebber (gevolmachtigde) zijn van een mede-eigenaar, maar als de mede-eigenaar ook syndicus is, kan hij als mede-eigenaar wel deelnemen aan de algemene vergaderingen.



De vereiste meerderheden

(art. 577-7 van het Burgerlijk Wetboek)

De wetswijziging van 18 juni 2018 heeft de $\frac{3}{4}$ meerderheid bij het stemmen in de algemene vergadering vervangen door een $\frac{2}{3}$ meerderheid.

Vanaf 1 januari 2019 zal er in de algemene vergadering dus met een $\frac{2}{3}$ de meerderheid worden gestemd over :

- › statutenwijzigingen, als het over genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen gaat;
- › werken aan de gemeenschappelijke delen, maar niet over de wettelijk opgelegde werken, over de werken tot behoud van het goed en over daden van voorlopig beheer; daarover wordt immers gestemd met volstrekte meerderheid van de aanwezigen;
- › het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf welk mededinging verplicht is;
- › de werken aan bepaalde privatieve delen die, om technische of economische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Met een $\frac{4}{5}$ de meerderheid wordt gestemd over:

- › andere statutenwijzigingen (vb. verdeling van de lasten van de mede-eigendom);
- › de wijziging van de bestemming van een onroerend goed (vb. appartement op het gelijkvloers dat een handelszaak wordt);
- › de heropbouw van het onroerend goed of over de heropbouw van een gedeelte na vernietiging van dat deel;

- › de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- › de daden van beschikking van de gemeenschappelijke onroerende goederen (inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemene delen);
- › de verdeling van een kavel of het samenvoegen ervan;
- › de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dat geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering. Tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan (art. 577-9, §1er, al. 6).

Met eenparigheid, dit wil zeggen met instemming van alle mede-eigenaars, wordt gestemd over :

- › de wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom.

Wat dient er te gebeuren bij de eigendomsoverdracht van een kavel?

(art. 577-11 van het Burgerlijk Wetboek)

Te verstrekken informatie aan de nieuwe mede-eigenaar

- › Vóór de ondertekening van de overeenkomst, vóór het aankoopbod of aankoopbelofte :
(Informatie verstrekt door de notaris, uittredende eigenaar of makelaar)
 - het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal;
 - het bedrag van de achterstallen die door de uittredende mede-eigenaar nog moeten worden betaald;
 - de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng voor wat betreft werk- en reservekapitaal;
 - een overzicht van eventuele gerechtelijke procedures;
 - de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaar;
 - een kopie van de recentste balans.
- › Als er een akte van overdracht of aanwijzing van een privatieve kavel is verzoekt de notaris de syndicus om volgende informatie :
 - het bedrag van de uitgaven voor onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten;
 - een staat van de oproepen die vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht door de algemene vergadering zijn goedgekeurd;
 - een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen;

- een staat van de bedragen die door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd zijn ten gevolge van geschillen die ontstaan zijn vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht.

Op welke wijze kan men problemen oplossen in de mede-eigendom?

Bemiddeling

In geval er zich problemen voordoen is het best eerst en vooral over te gaan tot bemiddeling (art. 1724 en volgende, Burgerlijk Wetboek).

Bedingen die de rechtsmacht om geschillen in verband met appartementsmede-eigendom toe te kennen aan arbiters zijn echter verboden (art. 577-4, §4, Burgerlijk Wetboek).

Naar de rechter

(art. 577-9 van het Burgerlijk Wetboek)

De vereniging van mede-eigenaars kan als eiser of als verweerder naar de rechter stappen.

Zij kunnen ook samen met één of meerdere mede-eigenaars naar de rechter stappen om hun rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op gemene delen te doen vrijwaren.

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom gevaar loopt of indien de vereniging van mede-eigenaars geen meerderheid meer vindt om grote werken uit te voeren opdat het gebouw in overeenstemming zou zijn met de wettelijke bepalingen, dan kan de syndicus of een of meer mede-eigenaars die minstens 1/5^{de} van de aandelen bezitten in de gemene delen aan de rechter vragen om een voorlopige bewindvoerder aan te duiden.



Die persoon moet dan voor de taken die de rechter hem heeft aangeduid de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Een mede-eigenaar die naar de rechter stapt om te vorderen tegen de vereniging van mede-eigenaars of een mede-eigenaar die zich moet verweren tegen een vordering van de vereniging van mede-eigenaars, moet bijdragen in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen (procedurele kosten, griffierechten, kosten van bemiddeling, eventueel rechtsplegingsvergoeding).

Een mede-eigenaar die zich moet verweren tegen een vordering van de vereniging van mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verliest volledig de zaak, moet niet bijdragen in de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen.

Een mede-eigenaar die in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars volledig in het gelijk wordt gesteld door de rechter, wordt vrijgesteld van bijdrage in de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar bij in de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen, onafhankelijk van het feit of hij nu eiser of verweerder was.

De inwerkingtreding van de wet

Titel 6 (Diverse wijzigingen inzake de wetgeving betreffende de mede-eigendom) van de Wet houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, die de wijzigingen in het appartementswet regelt, treedt in werking op 1 januari 2019.

Gedwongen appartementsmede-eigendom en de Wet Breyne

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet Breyne) die een bijzondere bescherming biedt aan hen die een overeenkomst sluiten tot het bouwen van een woongelegenheden bestemd voor huisvesting of tot huisvesting en beroepsdoeleinden is van toepassing op de appartementsmede-eigendom (zie art. 1, eerste en tweede lid, van voornoemde wet).

Hij is in eerste instantie van toepassing op nieuwbouwappartementen indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- › het moet gaan over een overeenkomst tot bouwen of doen bouwen of verschaffen van een appartement;
- › Van een nog te bouwen appartement (verkoop op plan) of van een appartement in aanbouw;
- › het appartement moet gelegen zijn in België en voor minsten 50 % als huisvesting dienen;
- › de koper moet voor de voltooiing een of meer stortingen doen.

In tweede instantie is hij ook van toepassing op overeenkomsten tot verbouwing of uitbreiding van een appartement op voorwaarde dat aan volgende voorwaarden voldoet:

- › er moet een overeenkomst voorliggen tot eigendomsoverdracht;
- › de verbouwings- of uitbreidingswerken moeten een belangrijke omvang hebben (80 % van de prijs van het gekochte goed en hoger dan 18.592 euro);
- › het appartement moet in België gelegen zijn en dienen als huisvesting dienen voor minstens 50 %;
- › de koper moet voor de voltooiing een of meer stortingen doen.



Dienst Communicatie en Informatie
Waterloolaan 115
1000 Brussel
www.justitie.belgium.be