

APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

WAT VERANDERT ER VANAF  
1 JANUARI 2019?

mr. Yves Loix &  
mr. Stephanie Wernaers



**GSJ**  
ADVOCATEN

Gedeelde kennis is dubbele kennis

## WETSHISTORIEK

- Huidige wetgeving: 2 juni 2010
- Regeerakkoord 11 oktober 2014: hervorming van de wet mede-eigendom
- 7 maart 2017: beleidsnota opgemaakt door de werkgroep aangesteld door minister Koen Geens
- 5 februari 2018: indiening wetsvoorstel
- 18 juni 2018: goedkeuring hervorming wet mede-eigendom
- Inwerkingtreding: 1 januari 2019

## KRACHTLIJNEN VAN DE NIEUWE WET MEDE-EIGENDOM

- **Flexibilisering binnen de werking van de vereniging van mede-eigenaars**
  - - aanpassing van de meerderheidsvereisten voor de besluitvorming
  - - invoering van het statuut van voorlopig bewindvoerder
  - - bevoegdheid bouwpromotor tot eenzijdige aanpassing van de statuten
  - - voorwaarden voor de afbraak en totale heropbouw van het gebouw
- **De optimalisering van de efficiëntie binnen de vereniging van mede-eigenaars**
  - Afslanking van de statuten + verplichte opmaak van een reglement van interne orde
  - Verplichte oprichting reservefonds ( met ontsnappingsmogelijkheid !)
  - Hoofdelijke gehoudenheid tot betaling lasten tussen naakte eigenaar en vruchtgebruiker

## KRACHTLIJNEN VAN DE NIEUWE WET MEDE-EIGENDOM

- **De herbalancering binnen de mede-eigendom**
  - invoering van het ‘betaler beslist’- principe
  - nadere omschrijving vergoeding syndicus
  - mede-eigenaar heeft zelf de verplichting om huurder in kennis te stellen van genomen beslissingen
- **Verduidelijking van reeds bestaande bepalingen**
  - afwijkmogelijkheid van het toepassingsgebied
  - statuut van exclusieve gebruiksrechten
  - afschaffing deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

# FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

## 1. Wijziging van de vereiste meerderheden binnen de algemene vergadering

- Onder oude wet: volstreekte meerderheid (50% +1), 3/4<sup>de</sup> meerderheid, 4/5<sup>de</sup> meerderheid of unanimititeit
- NIEUW: 3/4<sup>de</sup> meerderheid wordt 2/3
- =>Voortaan 2/3<sup>de</sup> meerderheid voor beslissing tot wijziging van de statuten inzake genot en gebruik van de gemene delen, beslissing tot het uitvoeren van werken aan de gemene delen (uitz. werken die door de wet worden opgelegd (vb. liftenrenovatie) of werken die moeten worden uitgevoerd tot behoud van het goed of daden van voorlopig beheer=> 50% +1) beslissing over het bedrag en de opdrachten waarvoor mededinging vereist is, beslissing werken aan privatieve delen.

## FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

NIEUW: 4/5 meerderheid voor opsplitsing of samenvoeging van kavels

NIEUW: 4/5 meerderheid voor beslissing afbraak of volledige heropbouw van het gebouw

- normaal unanimiteit maar 4/5<sup>de</sup> indien:
  - (1) om redenen van hygiëne of veiligheid
  - (2) wanneer de kostprijs van de aanpassingswerken buitensporig zou zijn

## FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

NIEUW: verduidelijking unaniniteitsvereiste

- Unaniniteit moet worden berekend op alle mede-eigenaars, niet enkel diegene die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de AV
- Uitzondering: indien niet alle mede-eigenaars aanwezig=> 2<sup>de</sup> algemene vergadering die met unaniniteit van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen mag beslissen

# FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

## 2. Voorlopig bewindvoerder

- Aanstelling door de Vrederechter
- Op verzoek van de syndicus of van de mede-eigenaars die samen 1/5<sup>de</sup> van de aandelen vertegenwoordigen
- Wanneer? Wanneer de besluitvorming van de VME volledig geblokkeerd is en deze blokkering leidt tot een financieel onevenwicht binnen de VME of wanneer ten gevolge van de blokkering, het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke bepalingen niet meer kan worden gewaarborgd



# FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Taken voorlopig bewindvoerder

- Onduidelijk in de wet, bevoegdheden van alle organen van de VME
- Taken zullen door de Vrederechter moeten gespecificeerd worden
- Mandaat van de voorlopig bewindvoerder is tijdelijk

# FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

## 3. Bevoegdheid van de promotor tot ééNZijdige aanpassing van de statuten

- Wie? Opstellers van de initiële basisakte van nieuwe gebouwen (vb. bouwpromotoren)
- Wat? Eenzijdig wijzigen van de statuten
- Wanneer? tot aan het moment van de voorlopige oplevering van de gemene delen
- Voorwaarden: (1) de wijzigen zijn vereist door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de VME

## FLEXIBILISERING BINNEN DE WERKING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

- (2) de wijzigingen verzwaren de rechten van de andere mede-eigenaars niet
- (3) de wijzigingen raken niet aan de privaatieve kavels van de andere mede-eigenaars
- (4) de kosten zijn ten laste van de opstellers van de basisakte
- Procedure: mededeling van het ontwerp van de wijzigende statuten aan de andere mede-eigenaars minimaal 2 maanden voor de datum van het verlijden van de wijziging van de statuten bij notariële akte. Overige mede-eigenaars kunnen binnen 2 maanden na ontvangst verzet aantekenen

# OPTIMALISERING VAN DE EFFICIENTIE BINNEN DE VME

## 1. Verplichte opmaak van reglement van interne orde en afslanking van de statuten

- Voorheen reglement van inwendige orde of huishoudelijk reglement: niet verplicht
- Bevat leefregels
- NIEUW: verplichte opmaak en moet minimaal volgende bepalingen bevatten:
  - regels betreffende de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering
  - regels betreffende de wijze van benoeming, duur en omvang van het mandaat van de syndicus
  - de jaarlijkse 15-daagse periode binnen de welke de algemene vergadering moet doorgaan

# OPTIMALISERING VAN DE EFFICIENTIE BINNEN DE VME

## 2. Verplichte oprichting van een reservefonds

- Vermogen van de VME moet op twee rekeningen geplaatst worden: werkkapitaal en reservekapitaal
- Werkkapitaal: kapitaal bestaande uit voorschotten van de mede-eigenaars voor de gewone periodieke uitgaven van de VME
- Reservekapitaal: kapitaal bestaande uit voorschotten van de mede-eigenaars bestemd voor niet –periodieke uitgaven, zoals vernieuwing verwarmingsstelsel, vernieuwing of herstelling liften, renovatie dak...

## OPTIMALISERING VAN DE EFFICIENTIE BINNEN DE VME

- NIEUW: oprichting reservekapitaal is verplicht wanneer de gemene delen van een gebouw minstens 5 jaar geleden voorlopige werden oplevering
- Indien verplicht: minimale jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal bedraagt 5% van de totaliteit van de gemeenschappelijke kosten van het voorbije boekjaar
- Ontsnappingsmogelijkheid: de algemene vergadering kan bij 4/5<sup>de</sup> meerderheid beslissen om GEEN reservefonds aan te leggen!

## OPTIMALISERING VAN DE EFFICIENTIE BINNEN DE VME

### 3. Hoofdelijke gehoudenheid tot bijdrage in de lasten tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar

- Eigendom privaatieve kavel gesplitst in vruchtgebruik en naakte eigendom
- => beiden zijn ten aanzien van de VME hoofdelijk gehouden om de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw te voldoen
- => stemrecht op de AV wordt geschorst tot wanneer zij een lasthebber hebben aangeduid die moet worden opgeroepen voor de AV en die het stemrecht namens allen zal uitoefenen

## OPTIMALISERING VAN DE EFFICIENTIE BINNEN DE VME

### 4. Mogelijkheid tot organisatie van een algemene vergadering zonder tussenkomst van een syndicus of van de Vrederechter

- Oude wet: enkel (1) syndicus of (2) de mede-eigenaars die samen 1/5 van de aandelen bezitten na verzoek daartoe aan de syndicus of (3) de Vrederechter kan een algemene vergadering samenroepen
- Probleem: ontslag syndicus op de AV en geen nieuwe syndicus benoemd=> enkel via procedure Vrederechter kon een nieuwe AV bijeengeroepen worden om nieuwe syndicus te benoemen= oplossing wet 2018: oproeping door de raad van mede-eigendom of bij gebreke daaraan de Voorzitter van de laatste algemene vergadering of bij gebreke daaraan, de mede-eigenaars die samen 1/5<sup>de</sup> van de aandelen hebben: Let wel: uitsluitend voor aanstelling nieuwe syndicus!



# HERBALANCERING BINNEN DE MEDE-EIGENDOM

## 1. Het “betaler beslist”- principe

-aandelen van iedere privaatieve kavel bepalen enerzijds stemkracht op de algemene vergadering en anderzijds de bijdrage in de lasten

=> uitzondering: nuts criterium: enkel de eigenaars die gebruik maken van een bepaald gemeenschappelijke deel, betalen de kosten verbonden aan dit privaatief deel vb. lift

-NIEUW: indien bepaalde eigenaars uitsluitend gehouden zijn om bepaalde kosten te dragen, zullen ook zij alleen de beslissingen over deze kosten mogen nemen

# HERBALANCERING BINNEN DE MEDE-EIGENDOM

## 2. Tegenwerpelijkheid van de beslissingen van de AV aan de huurders

- Tegenwerpelijkheid aan de eigenaars of titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering: onmiddellijk vanaf de goedkeuring ervan
- Tegenwerpelijkheid aan titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht ( vb. huurders) die geen deel hebben genomen aan de AV: vanaf de toezending (aangetekend) van de notulen binnen de dertig dagen nadat de eigenaar zelf de notulen heeft ontvangen:
  - => voortaan is de eigenaar/verhuurder verantwoordelijk voor de kennisgeving van de beslissingen van de AV aan zijn huurders of andere personen met een zakelijk recht op de kavel

# HERBALANCERING BINNEN DE MEDE-EIGENDOM

## 3. Syndicuscontract

- schriftelijke overeenkomst
- NIEUW: vergoeding van de syndicus moet duidelijker worden weergegeven door opmaak lijsten:
  - - lijst met forfaitaire prestaties inbegrepen in de vergoeding
  - - lijst met aanvullende prestaties niet inbegrepen in de forfaitaire vergoeding met daarbij de daaraan gekoppelde vergoeding
  - Sanctie: niet opgenomen in de lijst, geen vergoeding, tenzij uitdrukkelijke goedkeuring van de AV

# VERDUIDELIJING VAN DE WET

## 1. Procedure wijziging van de aandelen

- Beslissing bij unanimititeit tenzij deze wijziging noodzakelijk is geworden door verwerving van een onroerend goed of werken of vereniging of splitsing van kavels=>zelfde meerderheid als vereist voor deze beslissingen
- NIEUW: voortaan is voor de beslissing tot wijziging van aandelen steeds een verslag vereist dat wordt opgemaakt door landmeter, architect notaris of vastgoedmakelaar ( vgl. bij oprichting van nieuwe gebouwen na inwerkintreding wet 2 juni 2010)

# VERDUIDELIJING VAN DE WET

## 2. Verduidelijking individuele gebruiksrechten op bepaalde gemene delen

- vb. exclusief gebruiksrecht tuin
- Persoonlijk of zakelijk recht?
- NIEUW: voortaan zakelijk recht, wordt vermoed erdienstbaarheid te zijn
- Wijziging mogelijk bij 4/5 meerderheid indien:
  - (1) rechtmatig belang van de VME
  - (2) mits vergoeding van de eventueel ontstane schade

# VERDUIDELIJING VAN DE WET

## 3. Verduidelijking oprichting deelverenigingen

- geen deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid meer mogelijk
- deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid : aantal niet beperkt dus ook sub-deelverenigingen mogelijk in zoverre de vereniging waarvan zij een onderdeel vormen ook rechtspersoonlijkheid heeft

# VERDUIDELIJING VAN DE WET

## 4. Kostenregeling in geval van procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars

- Tijdens de procedure: mede-eigenaars betalen allen bij in de provisie voor de kosten van de procedure en erelonen van de advocaat
- Na afloop van de procedure: in zoverre de vordering van de individuele mede-eigenaar tegen de VME volledig gegrond verklaard wordt of de vordering van de VME tegen de individuele mede-eigenaar volledige ongegrond is=> individuele mede-eigenaar betaalt niet mee
- Indien de vorderingen van de VME tegen eigenaar gedeeltelijk ongegrond is of de vordering van de eigenaars tegen de VME gedeeltelijk gegrond => eigenaar betaalt wel mee in de kosten en erelonen

# Contacteers

**Yves Loix & Stephanie Wernaers**

**GSJ advocaten**

Mechelsesteenweg 27

2018 Antwerpen

T +32 3 232 50 60

F +32 3 232 30 50

E [sw@gsj.be](mailto:sw@gsj.be)