



Mede-eigendom 4.0 – de Wet van 18.06.2018

Mr. Ivan Coppens



Deze presentatie vindt u terug op

www.theoma.be/opleidingen

Mede-eigendom 4.0 – de Wet van 18.06.2018

de Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake
burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk
Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen
van geschillenoplossing

De “waterzooiwet”

Mede-eigendom 4.0

- ✓ **1.0** de Wet van 8 juli 1924: artikel 577bis § 9-11 BW: aanvullend recht – belang van notariële praktijk voor invulling statuten
- ✓ **2.0** de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom: de vereniging van mede-eigenaars / vastleggen van spelregels binnen de mede-eigendom / dwingend recht, met mogelijkheid om nog strenger te zijn of om af te wijken voor kleinere gebouwen
- ✓ **3.0** de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het BW teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken: responsabiliseren van de mede-eigenaar / verduidelijking spelregels / nieuwe functies binnen de VME / dwingend recht, men kan niet strenger zijn dan de wet
- ✓ **3.1** oplapwerk in de Wet van 13 augustus 2011 (o.a. hypothecaire publiciteit op naam van de VME),
- ✓ **3.2** correcties in de Wet van 15 mei 2012
- ✓ **3.3** de Wet van 17 augustus 2013 met verlenging van de termijn voor aanpassing statuten
- ✓ **4.0** de Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing

Krachtlijnen van de nieuwe wet

- ✓ flexibelere werking van de mede-eigendom
- ✓ Evenwichten tussen de actoren in de mede-eigendom verfijnen
- ✓ meer doeltreffendheid
- ✓ Rechtszekerheid: verduidelijkingen inzake toepassingsfeer, procedures, terminologie

Een nieuwe invulling van de statuten

Nieuwe invulling van de statuten

Heden: Statuten = basisakte + reglement van mede-eigendom + (eventueel) reglement van inwendige orde, ook wel huishoudelijk reglement genaamd

Vanaf 01.01.2019: Statuten = basisakte + reglement van mede-eigendom + (verplicht) reglement van interne orde (RIO)

Nieuwe invulling van de statuten

Basisakte

Basisakte = alles m.b.t. de eigendom (authentieke akte)

- ✓ Beschrijving van het goed in mede-eigendom, d.i. ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten => einde controverse indien deel onbebouwd bleef
- ✓ Wat zijn privaat en wat zijn gemeene delen?
- ✓ Aanbedeling van kwotiteiten in de gemeene delen

Nieuwe invulling van de statuten

Reglement van mede-eigendom (authentieke akte)

Was:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een 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;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Nieuwe invulling van de statuten

Reglement van mede-eigendom op vermageringskuur!

Wordt enkel nog:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten

Nieuwe invulling van de statuten

Reglement inwendige orde, huishoudelijk reglement

= Reglement van interne orde (RIO)

Het reglement van interne orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag vanaf wanneer er mededinging moet zijn;
- 2° de wijze van benoeming van een 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;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Nieuwe invulling van de statuten

Reglement van interne orde

Het RIO bevat dus verplichtend de bepalingen inzake de organen en de werking van de mede-eigendom

Niet verplicht = leef- en woonregelen in de mede-eigendom + eventuele sancties bij overtreding ervan

Let op: alle beperkingen op de eigendom (gebruiksbeperkingen – zoals uitgesloten handel, sluitingsuren handelszaken, ...) of toegekende rechten (bijv. exclusief gebruik van een gemeenschappelijk deel) horen thuis in het reglement van mede-eigendom / niet in het RIO.

Nieuwe invulling van de statuten

Reglement van interne orde

- ✓ Kan onderhands worden opgemaakt
- ✓ Kan (voor wat betreft de woon- en leefregelen in de mede-eigendom) worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering met $2/3^{\text{de}}$ van de stemmen genomen
- ✓ Moet telkens als de wet wijzigt, op eigen initiatief bijgewerkt worden door de syndicus, die van de aanpassing van het reglement mededeling dient te doen aan de eerstvolgende algemene vergadering
- ✓ Rechtstreeks tegenstelbaar aan de huurder (die bepalingen in het RIO kan aanvechten)

Nieuwe invulling van de statuten

Overgangsregeling

- ✓ Er is geen verplichting om het reglement van mede-eigendom aan te passen!
- ✓ Indien RIO en reglement van mede-eigendom tesamen bestaan => bepalingen inzake organen en werking van de mede-eigendom in RIO primeren.
- ✓ Betalingsvoorwaarden van bijdragen in werkings- en reservekapitaal opgenomen in RIO blijven gelden, totdat reglement van mede-eigendom aangepast wordt.

Statuten – tegenstelbaarheid reglement interne orde en beslissing AV

RIO + beslissingen AV

- 1) Onmiddellijk tegenstelbaar aan hij die stemrecht heeft of uitgeoefend heeft toen beslissing genomen werd
- 2) Tegenstelbaar aan anderen:
 - Beslissingen daterend van vóór hun zakelijk of persoonlijk recht gevestigd werd: doordat de persoon van wie zij het recht verkregen hen bij vestiging van het recht heeft ingelicht van het bestaan van het register van de beslissingen van de algemene vergadering
 - Beslissingen genomen na de vestiging van hun zakelijk of persoonlijk recht: doordat diegene die namens hun kavel aan gerechtigd was deel te nemen aan de algemene vergadering hen het proces-verbaal van de algemene vergadering heeft overgemaakt

Overige aspecten op zakenrechtelijk vlak

Conventionele uitsluiting van artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 BW

Heden: “indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigen en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking” (o.a. beperkt aantal mede-eigenaars)

Vanaf 01.01.2019: indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt (t.t.z. weinig gemeenschappelijke delen), zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking

Heden: om om te vormen tot VME = noodzaak aan unaniem akkoord van alle mede-eigenaars om nieuwe statuten te verlijden

Vanaf 01.01.2019: afwijking geldt zolang alle mede-eigenaars instemmen met de afwijking / indien één mede-eigenaar niet langer akkoord is, is er nood aan het opmaak van een basisakte

=> Vrederechter zal zakelijk statuut moeten uitwerken in basisakte + reglement van mede-eigendom + reglement interne orde

Deelverenigingen

✓ deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid:

- Discussie 1: zijn er evenveel verenigingen nodig als er gebouwen zijn in een groep van gebouwen of duidelijk te onderscheiden onderdelen in een gebouw?

=> Antwoord 2018: JA

- Discussie 2: zijn sub-deelverenigingen van mede-eigenaars toegestaan?

=> Antwoord 2018: JA

“Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen.”

Deelverenigingen

- ✓ Ook asymmetrische deelverenigingen zijn mogelijk:

Huis + appartementsgebouw = hoofdvereniging

Appartementsgebouw = deelvereniging

- ✓ Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid = dood en begraven

Vorbehouden in de statuten

Vóór 1994: geldig

Sedert 1994: zodra de vereniging van mede-eigenaars ontstaat = ongeldig

⇒ wijzigingen aan gemene delen zijn de bevoegdheid van de algemene vergadering

⇒ geen mogelijkheid tot het verlenen van volmacht aan bouwpromotor, want maximum drie volmachten of 10% van de kwotiteiten,

Vanaf 01.01.2019: voorbehouden zijn terug toegelaten!

Vorbehouden in de statuten

Beneficiaris? *De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend*

Tot wanneer? *Tot aan de voorlopige oplevering van de “betrokken” gemeenschappelijke delen*

Voorwaarden?

- *moet ingegeven zijn door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars = extra kavels te voorzien / garage meer of minder voorzien*
- *er mag niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte worden geraakt*
- *de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars mogen niet worden verzwagd = kostenbijdrage verkochte kavels mag niet stijgen (indien wél: uitdrukkelijk akkoord nodig!)*

Bouwpromotoren betalen de wijzigende statuten

Vorbehouden in de statuten

Uitoefening van het voorbehoud

Vormvoorschriften:

- Aangetekende brief te zenden aan alle mede-eigenaars
- Ondertekend door de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend
- Met in bijlage een ontwerp van de wijzigende statuten
- Vermelding van de contactgegevens van de instrumenterende notaris,

Termijn? minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte

Vorbehouden in de statuten

Termijn voor reactie van de mede-eigenaars of één van de mede-eigenaars = twee maanden na de ontvangst van het schrijven van de notaris

Reactie = verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging

Hoe = aangetekend schrijven aan de betrokken notaris + dagvaarden van de bouwpromotor(en).

Op straffe van verval van zijn rechten

Exclusieve gebruiksrechten

Heden: discussie persoonlijk recht / zakelijk recht

Vanaf 01.01.2019: **vermoeden** van erfdiensbaerheid

Intrekken of wijzigen van zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen

= beslissing AV

= met 4/5^{de} meerderheid

= verplicht te motiveren door het rechtmatig belang van de VME

= in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken

Organen & werking van de mede-eigendom

Actoren binnen een VME

- ✓ Algemene vergadering
- ✓ Syndicus
- ✓ Raad van mede-eigendom
- ✓ Commissaris of commissarissen van de rekeningen

Actoren binnen een VME

Syndicus

overeenkomst moet duidelijk stellen wat de vaste vergoeding is + welke aanvullende prestaties bijkomend vergoed worden, anders wordt verondersteld dat er voor de buitengewone prestatie geen bijkomende vergoeding verschuldigd is.

⇒ Nood aan nieuwe overeenkomst

⇒ Vanaf wanneer aan te passen? Enkel voor nieuwe mandaten van na 1 januari 2019 of ingeval van verlening van het bestaande mandaat

Actoren binnen een VME

Syndicus

- ✓ eerste syndicus: in reglement van interne orde of door beslissing van de rechter op eenzijdig verzoek van iedere belanghebbende

- ✓ Nieuw: mogelijkheid om zelf syndicus aan te stellen: een AV met als enig punt op de dagorde de aanstelling van een syndicus) kan worden bijeenroepen:
 - door RVME
 - indien geen RVME of RVME neemt geen initiatief: door de voorzitter laatste AV
 - voorzitter neemt geen initiatief: door de mede-eigenaar(s) die minstens 1/5^{de} van de kwotiteiten vertegenwoordigen

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – bijeenroeping

Wie roept de AV samen indien er geen syndicus is?

Heden: eerst moet er een syndicus aangesteld worden via de Vrederechter (eenzijdig verzoekschrift ondertekend door een advocaat)

Vanaf 01.01.2019: alternatief = de AV (alleen met oog op aanstelling nieuwe syndicus) wordt bijeengeroepen door RVME – door de voorzitter van de laatste AV – door één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – termijn van oproeping

Was: 15 dagen maar de statuten konden in een langere termijn voorzien

Vanaf 01.01.2019: termijn is steeds minstens 15 dagen

Geen langere termijn meer mogelijk is het reglement interne orde

Uitzondering (was & blijft): in spoedeisende gevallen kan het korter.

Actoren binnen de VME

Algemene vergadering – dagorde

Verplicht te vermelden punten op de dagorde van de jaarlijkse AV:

- ✓ de goedkeuring van de eindafrekening;
- ✓ de voorlegging van een evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte diensten (onderhoudscontracten, leveringen nutsvoorzieningen, ...);
- ✓ de stemming over de raming van de begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw in het eerstvolgend werkingsjaar;
- ✓ (na 5 jaar) beslissing om (nog) geen reservekapitaal aan te leggen.
- ✓ de stemming over de raming voor de buitengewone te verwachten kosten;
- ✓ (eventueel) de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken;
- ✓ (in grote mede-eigendommen) de verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom
- ✓ (in grote mede-eigendommen of als er een RVME is) toelichting bij het omstandig verslag van de raad van mede-eigendom.
- ✓ de verkiezing van de commissaris of van het college van commissarissen

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – volmachten

- ✓ Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.
- ✓ Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – leden van de algemene vergadering

De wet spreekt van de titularis van een zakelijk recht die stemrecht heeft op de algemene vergadering

- ✓ Belang van de aanduiding van een lasthebber in geval van naakte eigendom / vruchtgebruik – recht van bewoning – erfpacht of recht van opstal
- ✓ Wie wordt uitgenodigd op de AV? Aan wie worden rekening verstuurd? Wie kan lid zijn van de raad van mede-eigendom / aan wie moeten de notulen overgemaakt worden?

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – bijstand op de vergadering

Elke mede-eigenaar kan zich laten bijstaan op een AV (door bijvoorbeeld advocaat)

- ✓ Één persoon (per punt op de dagorde)
- ✓ De syndicus moet tenminste 4 werkdagen voor de AV per aangetekend schrijven verwittigd worden van de voorziene bijstand (nood tot vermelding identiteit?)
=> sanctie: geen bijstand toegelaten
- ✓ Bijstand mag de discussie niet leiden, noch de vergadering monopoliseren

Alternatief: volmacht geven aan advocaat

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

Dood van de deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid

=>

Bij stemming: wie betaalt beslist

Uitzondering: indien het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom in het gedrang komt

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

Wie betaalt beslist.

=> Discussie over bijdrage in de lasten kan niet uitgesteld worden!

=> Afzonderlijke stemlijsten om meerderheden te berekenen

=> Let op: de betalers stemmen enkel met de kwotiteiten die delen in de kosten!

=> Let op artikel 577-6 § 7, al. 4 BW: stembeperving is ook per punt van de dagorde te controleren

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

In principe gewone meerderheid: 50% + 1

o.a.

- ✓ aanstelling syndicus
- ✓ oprichting van facultatieve RVME (nu 3/4^{de} meerderheid)
- ✓ benoeming van de leden van de RVME

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

3/4^{de} meerderheid wordt 2/3^{de} meerderheid

Uitzonderingen: (gewone meerderheid)

- ✓ werken betreffende gemene delen die wettelijk vereist zijn (aanpassen lift, dakisolatie, ...)
- ✓ werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer (die de syndicus in principe zelfstandig kan / moet beslissen)

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

4/5^{de} van de stemmen

- ✓ wijzigen gebruiksrechten
- ✓ verdeling van een kavel of samenvoegen van kavels
- ✓ de afbraak of de volledige 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

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

eenparigheid van stemmen

- ✓ wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom => noodzaak van een verslag van een expert-landmeter, architect, notaris of vastgoedmakelaar
- ✓ afbraak en volledige heropbouw indien dit niet is omwille van hygiëne of veiligheid of om reden dat de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

Wijziging kwotiteiten = eenparigheid van stemmen

Uitzondering van 2010: wanneer werken of daden van verwerving of beschikking beslist worden met 3/4^{de} of 4/5^{de} meerderheid worden beslist => wijziging kwotiteiten die eruit voortvloeit wordt met zelfde meerderheid beslist.

Thans uitgebreid: geldt ook bij samenvoeging of splitsing van kavels.

Let wel: de Wet zegt niet dat dit geldt bij bestemmingswijziging.

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering – stemmen in de vergadering

eenparigheid van stemmen

✓ heden = iedereen aanwezig + iedereen akkoord

✓ vanaf 01.01.2019:

niet iedereen aanwezig -> nieuwe AV na minstens 30 dagen

op nieuwe vergadering = iedereen akkoord => beslissing genomen met eenparigheid van stemmen

Let wel: de volmacht voor de eerste vergadering geldt niet voor de tweede vergadering

Actoren binnen een VME

Algemene vergadering

op het einde van de vergadering => notulen

Nu: syndicus moet notulen overmaken aan de mede-eigenaars + de huurders

Vanaf 01.01.2019:

- ✓ door de syndicus over te maken aan mede-eigenaars of aan de titularis van een zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft gehad in de vergadering (d.i. lasthebber in geval van gesplitste eigendom op een kavel)
- ✓ diegene die proces-verbaal heeft ontvangen deelt dit binnen de dertig dagen mee aan zijn huurder. Aangeraden de mede-eigenaars uitdrukkelijk te wijzen op deze plicht!

Actoren binnen een VME

Raad van mede-eigendom

Verplicht in grote gebouwen:

- ✓ leden: niet alleen volle mede-eigenaars maar ook titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de AV (o.a. vruchtgebruikers)
- ✓ leden worden individueel verkozen met gewone meerderheid
- ✓ mandaat moet jaarlijks vernieuwd worden
- ✓ indien RVME verplicht maar de AV stelt geen aan: elk lid van de AV kan de VME dagvaarden om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert
- ✓ i.p.v. zesmaandelijks verslag aan de mede-eigenaars te verzenden => jaarlijks verslag op de AV / kan mondeling

Actoren binnen een VME

commissaris van de rekeningen

- ✓ kan iedereen zijn, maar niet de syndicus
- ✓ jaarlijks aan te stellen
- ✓ meerdere commissarissen kunnen aangesteld worden

Financieel beheer binnen de mede-eigendom

Financieel beheer binnen de VME

- ✓ Vermogen mede-eigendom = minstens werkkapitaal + reservekapitaal
- ✓ Verplicht reservefonds vanaf het zesde jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen: minimum 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Afwijking: vereist 4/5^{de} meerderheid van de AV

- ✓ Syndicus kan zonder beslissing van een AV overgaan tot buitengerechtelijke en gerechtelijke invordering – geen nood aan bekrachtiging
- ✓ Ingeval van vruchtgebruik – naakte eigenaar: hoofdelijkheid

Let op: geen hoofdelijkheid: gewone onverdeeldheid / erfpacht / recht van opstal, tenzij voorzien in reglement van mede-eigendom

Financieel beheer van de VME

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

Artikel 27, 7° Hypotheekwet

- ✓ Titularis van het voorrecht = de vereniging van mede-eigenaars
- ✓ Gewaarborgde schuldvordering = de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar
 - Bijdragen = in werkings- en reservekapitaal
 - Bijdragen ≠ intresten ≠ invorderingskosten
- ✓ Rang =
 - na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17 (gerechtskosten) + vóór de hypotheek
 - na het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen (verzekeringspremie)
 - na de eerder ingeschreven voorrechten: afhankelijk van de datum beslissing AV + opvraging

Financieel beheer binnen de VME

Problematiek:

Scenario: algemene vergadering beslist tot afbraak of de volledige 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 (4/5^{de} meerderheid)

+

een mede-eigenaar kan niet betalen

Financieel beheer binnen de VME

Oplossing:

Mede-eigenaar doet afstand om niet

- ✓ Eenzijdige notariële akte
- ✓ Eigendom gaat naar alle andere mede-eigenaars, elk voor een onverdeeld aandeel

Mede-eigenaar doet afstand onder bezwarende titel:

- ✓ Notariële akte met overdrager en overnemer(s);
- ✓ Prijs te bepalen tussen partijen of door de rechter;
- ✓ Indien tussenkomst rechter: procedure gericht tegen alle mede-eigenaars

Geen oplossing: mede-eigenaar wordt verplicht tot overdracht

Financieel beheer binnen de VME

Opgelet: afbraak + heropbouw = identiek gebouw met privaat met zelfde oppervlakte + zelfde ligging + zelfde kwotiteiten

Dus niet: indien afbraak + heropbouw van een gebouw met bijkomende verdiepingen of privatieven, waarin kwotiteiten anders verdeeld worden

= eenparigheid van alle mede-eigenaars

= risico op betwisting indien beslist wordt om i.p.v. zelfde gebouw her op te bouwen, groter gebouw op te richten (bijkomende garages, bijkomende verdiepingen, ...)

Procederen met en tegen de mede-eigendom

Procedures met en binnen de VME

Algemeen

- ✓ Verruimde bevoegdheid voor de Vrederechter:

Voorheen enkel voor: vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, 577-10, § 4, en 577-12, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Vanaf 01.01.2019 voor alle geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

- ✓ Ook bemiddeling en collaboratieve onderhandelingen mogelijk binnen een mede-eigendom. Arbitrage blijft uitgesloten.

Procedures met en binnen de VME

Algemeen

Syndicus aangesteld door de rechter kan alleen door de rechter ontslagen worden

- ✓ nood om na aanstelling dossier aan te houden
- ✓ syndicus die ontslag wil nemen moet dit laten bekrachtigen door Vrederechter
- ✓ mede-eigenaars die de gerechtelijke syndicus willen ontslaan dienen zich dus tot de Vrederechter te wenden

Procedures met en binnen de VME

Aanvechten van beslissingen van de algemene vergadering

- ✓ Door eigenaar indien de beslissing onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is en deze hem een persoonlijk nadeel oplevering / termijn = binnen de 4 maanden na de AV
- ✓ Door personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht hebben,
 - Nu: indien de beslissing hem een persoonlijk nadeel berokkent
 - Vanaf 1 januari 2019: indien de beslissing onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is en deze hem een persoonlijk nadeel oplevering

Termijn =

binnen twee maanden na kennisgeving van de beslissingen door de titularis het stemrecht in de AV

(naakte eigenaar, verhuurder, ...) +

+ uiterlijk binnen de vier maanden na de algemene vergadering

Procedures met en binnen de VME

Wijzigen van de verdeling van de aandelen binnen de VME of van de kostenverdeling

- ✓ Heden: betwisting: tegen alle individuele mede-eigenaars of tegen de VME?
- ✓ Vanaf 01.01.2019: vordering enkel tegen de VME te stellen.

Procedures met en binnen de VME

Procedure tussen VME en mede-eigenaar: wie betaalt de advocaat en de gerechtskosten?

✓ Lopende de procedure: kosten worden verdeeld onder alle mede-eigenaars, inclusief de procespartij

✓ Na (definitief) vonnis:

= vordering van VME tegen mede-eigenaar volledig ongegrond => hij wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen van de advocaat van de VME en in de gerechtskosten waartoe de VME werd veroordeeld; desgevallend verrekenen van wat hij eerder betaalde als provisie

= vordering van mede-eigenaar tegen VME volledig gegrond => hij wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen van de advocaat van de VME en in de gerechtskosten waartoe de VME werd veroordeeld; desgevallend verrekenen van wat hij eerder betaalde als provisie

= vordering van mede-eigenaar tegen VME of omgekeerd slechts deels gegrond (en alle andere gevallen) => hij draagt bij in kosten erelonen advocaat van de VME en de gerechtskosten

Procedures met en binnen de VME

Tenuitvoerlegging van vonnissen

Heden:

Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf 01.01.2019:

“Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6.”

-> Beslagrechter zal geconfronteerd worden met mede-eigendom !

Procedures met en binnen de VME

Aanstelling van voorlopige bewindvoerder

Wanneer?

- indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is => mede-eigenaars betalen hun rekening niet en de syndicus heeft zelfs geen centen om te procederen
- of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen => noodzakelijke investeringen geraken niet goedgekeurd

Door wie?

- de syndicus
- of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten

Procedures met en binnen de VME

Aanstelling van voorlopige bewindvoerder

Hoe?

In principe in procedure op tegenspraak, tenzij voorwaarden eenzijdig verzoekschrift vervuld zijn.

- Indien initiatief van de syndicus: onduidelijk of syndicus in eigen naam of namens de VME de vordering moet instellen -> eenzijdig verzoekschrift?
- Indien initiatief van mede-eigenaars: tegensprekelijk verzoekschrift of dagvaarding van de VME en van de syndicus.

Procedures met en binnen de VME

Aanstelling van voorlopige bewindvoerder

Wat?

- één of meer voorlopige bewindvoerders
- Hij / zij vervangen, voor de hem / hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars.
- op kosten van de vereniging van mede-eigenaars

= efficiënter dan een voorlopig syndicus, die nog steeds de beslissingen van de algemene vergadering dient uit te voeren.

Procedures met en tegen de VME

Aanstelling van voorlopige bewindvoerder

Verschil met syndicus ad hoc:

- ✓ kan worden aangesteld op vraag van de syndicus
- ✓ kan beslissingen in plaats van de algemene vergadering
- ✓ oplossing om onterechte beslissingen van de VME te counteren?

Overdracht van een kavel

Overdracht van een kavel

Precontractuele informatie

Wanneer? Wanneer de eigendom overgaat onder levenden

- ✓ In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of overdracht van het eigendomsrecht op een kavel (verkoop, ruil, inbreng, schenking, ...)
- ✓ In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel (verdeling)
- ✓ Vóór de ondertekening van een overeenkomst
- ✓ Vóór de ondertekening van een aankoopbelofte
- ✓ Vóór de ondertekening van een aankoopbod

- ✓ Niet vereist bij een verkoopbelofte

Overdracht van een kavel

Precontractuele informatie

Wie dient informatie op te vragen?

- ✓ De notaris
- ✓ Eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon
- ✓ De uittredende (verkopende) eigenaar zelf.

Hoe op te vragen?

- ✓ Op eenvoudig verzoek – geen vormvereisten

Overdracht van een kavel

Precontractuele informatie

Welke informatie mee te delen? Idem als in 2010, dus o.a.

- ✓ het bedrag van de verschuldigde achterstallen +
- ✓ ook de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering
- ✓ ook de kosten voor mededeling van de informatie voorafgaand aan de compromis en voorafgaand aan de akte
- ✓ Niet alleen de procedures waarin de VME betrokken is, maar ook **de bedragen die in het geding zijn**

Wanneer? Binnen een termijn van vijftien dagen.

Belang: aansprakelijkheid syndicus. Indien geen tijdig antwoord en hierdoor springt verkoop af of wordt deze nietig verklaard OF indien onvolledige informatie en later blijkt dat er hogere kosten zijn => de syndicus kan aansprakelijk gesteld worden door de verkoper of door de nieuwe eigenaar!

Overdracht van een kavel

Precontractuele informatie

Hoe mee te delen?

Geen vormvoorschriften – kan per e-mail

=> Best ontvangstbevestiging vragen als bewijs van mededeling

Overdracht van een kavel

Precontractuele informatie

Informatie moet aanwezig zijn voor het ondertekenen van de overeenkomst.

Wat indien de informatie nog niet bekomen werd van de syndicus?

- ✓ De verkoper brengt zelf zoveel mogelijk alle gevraagde informatie aan => best zelf opvragen als vastgoedmakelaar-bemiddelaar
- ✓ Verkoop onder opschortende voorwaarde dat de informatie nog bekomen wordt & dat deze informatie niet afwijkt van wat blijkt uit reeds door de verkoper meegedeelde informatie?

Overdracht van een kavel

Informatie van de syndicus in het kader van notariële akte

Geldt zowel bij overdrachten onder levenden als bij overgang na overlijden (althans indien een notariële akte opgemaakt wordt)

Idem als in 2010 reeds geëist +

- ✓ ook: een geactualiseerde versie van de informatie reeds meegedeeld in het kader van de te koop stelling

Overdracht van een kavel

Informatie van de notaris aan de syndicus in het kader van authentieke akte

Wanneer?

- ✓ Bij akte overdracht eigendomsrecht van een kavel (verkoop)
- ✓ Bij akte aanwijzing eigendomsrecht van een kavel
- ✓ Bij akte houdende zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel (vestiging vruchtgebruik)

Termijn?

- ✓ Binnen de dertig dagen na het verlijden van de akte

Wat mee te delen?

- ✓ Datum van de akte
- ✓ Identificatie betrokken kavel
- ✓ Identiteit betrokken personen en eventueel nieuw adres (nieuwe en oude eigenaars)
- ✓ Indien onverdeelde eigendom -> wie wordt lasthebber.
- ✓ Niet: datum ingentreding

Overdracht van een kavel

Wie betaalt wat?

Gewone (periodieke) lasten

Nu: voor de koper vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen

Vanaf 01.01.2019: voor de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen

= in principe akte datum

Overdracht van een kavel

Wie betaalt wat?

Buitengewone kosten = voor de koper

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Overdracht van een kavel

Wie betaalt wat?

Zijn ook voor de koper:

betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten,

- ✓ indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en
 - ✓ indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen = ook als hij geen gebruik heeft gemaakt van de volmacht.
- ⇒ Verkoper dient koper in te lichten van bijeenroeping algemene vergadering!

Kabels, leidingen en technische uitrustingen

Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten

Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen

- ❖ in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en
- ❖ in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten

Hieronder vallen:

- ✓ een laadpunt voor elektrische voertuigen
- ✓ bekabeling voor telecommunicatie

Vallen hier niet onder:

- ✓ zonnepanelen = geen bijhorende faciliteit
- ✓ airco toestellen geplaatst op de gemene delen = geen bijhorende faciliteit / wel de leidingen die lopen van de private berging waarin toestel staat naar het appartement,

Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten

Wie kan dit aanvragen?

- ✓ een individuele mede-eigenaar
- ✓ een operator

Wanneer en hoe?

- ✓ minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken
- ✓ aangetekende brief waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur
- ✓ gericht aan:
 - ❖ alle andere mede-eigenaars (indien geen syndicus)
 - ❖ aan de syndicus indien er een is.

Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten

- ✓ Mede-eigendom moet reageren binnen de twee maanden (syndicus dient BAV bijeen te roepen!)
- ✓ Per aangetekend schrijven gericht aan de afzender

Antwoord =

- ✓ We zullen zelf de werken uitvoeren die de beoogde optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie tot doel heeft => werken moeten aanvang nemen binnen de zes maanden na ontvangst van voormeld aangetekend schrijven van de aanvrager.
- ✓ We tekenen verzet aan tegen de voorgenomen werken.

Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten

verzet tegen de voorgenomen werken.

- ❖ Verzet omdat voorwaarden niet vervuld zijn,
- ❖ Indien voorwaarden vervuld, alleen indien de VME een rechtmatig belang kan laten gelden, o.a.:
 - ✓ Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of
 - ✓ De infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of
 - ✓ Geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten

Reageert de vereniging van mede-eigenaars niet binnen de twee maanden, dan is zij vervallen van al haar rechten en wordt de aanvrager verondersteld toelating te hebben de voorgestelde werken uit te voeren.

+ + +

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Het is gedaan !!

Dank voor uw aandacht

(en voor de fles wijn).

Wie zal mij kussen ?? # me too

Theoma*
advocatenkantoor

Zijn er nog vragen?

Of hebben jullie dorst?