

WONEN IN EEN APPARTEMENT

Praktische gids voor mede-eigenaars

 aaxis.be





INHOUDSTAFEL

axis.be

1	Wanneer is er sprake van mede-eigendom?	5
2	De wet op de mede-eigendom	7
3	Welke documenten beheersen een mede-eigendom?	9
4	Wat is een vereniging van mede-eigenaars (VME)?	12
5	Organen binnen de vereniging van mede-eigenaars	15
6	De algemene vergadering	15
7	De syndicus	26
8	De raad van mede-eigendom	30
9	De commissaris van de rekeningen	33
10	Overdracht van een kavel	35
11	Waarborgen tegen schade - blokpolis	39
12	Taalgebruik	40
13	Privacybescherming (GDPR)	42
14	Bevoegde rechtbank	44
15	Dwingend recht	44

VOORWOORD

axis.be

Ruim een kwart van de bevolking woont in een appartement en dit aantal blijft toenemen. Het aankopen van een appartement is echter niet hetzelfde als de aankoop van een huis. Bij een appartement krijgt men te maken met gedwongen mede-eigendom. Je wordt niet enkel eigenaar van het appartement dat je hebt aangekocht, maar ook van een deel van het gebouw waarin het appartement zich bevindt.

Als mede-eigenaar zijn er rechten en plichten die moeten worden nageleefd. Deze vloeien voort uit de wet op de mede-eigendom. Deze wet bevat regels om het leven in een mede-eigendom in goede banen te leiden.

Deze brochure brengt enkele belangrijke principes van de werking van een mede-eigendom in kaart.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

1. Wanneer is er sprake van mede-eigendom?

Mede-eigendom is de verdeling van het eigendomsrecht, dat rust op een goed, tussen meerdere personen.

Het goed waar dit recht op rust, noemt men de gemeenschap of de gemene delen. De verschillende personen aan wie dit recht toekomt, noemt men de mede-eigenaars. Elke individuele eigenaar is voor een bepaald percentage eigenaar van die gemeenschap. Dit noemt men het aandeel in de gemeenschap.

Er bestaan 3 soorten mede-eigendom:

- **Vrijwillige mede-eigendom**

Deze vorm van mede-eigendom ontstaat doordat twee of meer personen vrijwillig een overeenkomst afsluiten waardoor de onverdeeldheid tot stand wordt gebracht.

Bijvoorbeeld: een koppel dat samen een huis aankoopt.

- **Toevallige of gewone mede-eigendom**

Dit ontstaat onafhankelijk van de wil van de mede-eigenaars.

Bijvoorbeeld: een nalatenschap die openvalt waardoor meerdere erfgenamen eigenaar worden van een goed.

- **Gedwongen mede-eigendom**

Het gaat hier om onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik en aan verschillende eigenaars toebehoren. Kenmerkend voor deze vorm van mede-eigendom is dat de mede-eigenaars de verdeling ervan niet kunnen vragen.

Bijvoorbeeld: gemeenschappelijke trappenhal in een appartementsgebouw.



MEDE-EIGENDOM

axis.be

2. De wet op de mede-eigendom

'Appartementsmede-eigendom' is de meest gekende vorm van een gedwongen mede-eigendom.

De wet op de mede-eigendom is van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht en waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschap bevatten.

Er zijn dus verschillende eigenaars die elk een eigen kavel in het geheel bezitten. Van zodra het eigendomsrecht verdeeld is tussen twee of meer personen, is de wet op de mede-eigendom van toepassing.

Indien een appartementsgebouw met bijvoorbeeld 10 appartementen toebehoort aan één (rechts)persoon, dan geldt de wet op de mede-eigendom niet.

Daarenboven moeten de verschillende eigenaars, naast hun individuele eigendomsrecht op hun eigen pand, zowel voor een deeltje eigenaar zijn van de gemene delen als een deeltje eigenaar van de grond.



Privatieve en gemene delen

De 'privatieve delen' zijn de delen van het appartementsgebouw die individueel aan elk van de mede-eigenaars toebehoren. Deze delen worden slechts door één eigenaar gebruikt. Let wel op: een koppel bijvoorbeeld dat samen het privatieve deel hebben aangekocht, vormen samen één eigenaar.

Bijvoorbeeld: appartement, garage, berging...

De 'gemene delen' zijn de delen van het appartementsgebouw die bestemd zijn voor het gebruik van alle (of enkele) mede-eigenaars.

Bijvoorbeeld: lift, trap, gang...



3. Welke documenten beheersen een mede-eigendom?

Elk gebouw of groep van gebouwen waarop de wet op de mede-eigendom van toepassing is, zijn volgende documenten verplicht:

- Basisakte.
- Reglement van mede-eigendom.
- Reglement van interne orde.

De statuten

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten. Dit zijn authentieke aktes en moeten dus worden opgesteld en gewijzigd worden door de notaris. Deze documenten worden vervolgens overschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie (vroeger hypotheekkantoor).

De **basisakte** bevat:

- De beschrijving van het onroerend goed.
- De beschrijving van de gemene en privatieve delen.
- De bepaling van het aandeel van de gemene delen verbonden aan elk privaat deel.

Het **reglement van mede-eigendom** bevat:

- De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen.
- De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.
- De bedingen en sancties indien de mede-eigenaar de lasten niet betaalt.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Hoe worden de aandelen van de gemene delen verdeeld?

De aandelen zijn verbonden aan de privatieve delen. Het aandeel wordt bepaald op basis van de respectievelijke waarde van de privatieve delen.

Deze waarde wordt berekend in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming of het nut en de ligging van het privatieve deel.

De vaststelling van de aandelen in de gemene delen is belangrijk, want deze heeft verregaande gevolgen. De belangrijkste betreft de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten, maar ook de toetsing van het aanwezigheidsquorum en de meerderheidsvereiste bij stemming op de algemene vergadering.

Het reglement van interne orde

Dit reglement kan bij onderhandse akte worden opgemaakt en moet dus niet door een notaris gebeuren.

Het **reglement van interne orde** bevat minimaal:

- De regels inzake de bijeenroeping van de algemene vergadering, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering.
- Het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.
- De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de regels omtrent de vernieuwing ervan, de regels voor de eventuele stopzegging van het syndicuscontract alsook de verplichtingen die bij het einde van zijn opdracht moeten worden nageleefd.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt.
- De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen.
- De regels met betrekking tot de organisatie en de werking van de raad van mede-eigendom.
- De regels met betrekking tot de inzagemogelijkheid van de niet-privatieve documenten of gegevens van de mede-eigendom.
- Regels met betrekking tot de leefbaarheid in het gebouw.
Bijvoorbeeld: gebruik van de gemene delen.



4. Wat is een vereniging van mede-eigenaars (VME)?

De vereniging van mede-eigenaars ontstaat automatisch van zodra er twee of meer eigenaars in het gebouw zijn. In een gebouw waar de wet op de mede-eigendom van toepassing is, is **elke mede-eigenaar verplicht om toe te treden tot de vereniging van mede-eigenaars**.

De vereniging van mede-eigenaars is een rechtspersoon waarin alle individuele mede-eigenaars verenigd zijn en worden vertegenwoordigd.

De **zetel** van deze rechtspersoon bevindt zich in het gebouw.

Ze wordt ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen en krijgt een **ondernemingsnummer**. Op alle uitgaande documenten van de vereniging moet het ondernemingsnummer vermeld worden.

Het **doel** van de vereniging bestaat uitsluitend uit het behoud en beheer van het gebouw of groep van gebouwen.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander **vermogen** hebben dan de onroerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel. Het vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars bestaat minstens uit een 'werkkapitaal' en een 'reservekapitaal'.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Werkkapitaal

Onder 'werkkapitaal' wordt de som van de voorschotten, betaald door de mede-eigenaars, verstaan. Deze voorschotten worden aangewend voor het betalen van periodieke uitgaven (*bijvoorbeeld: verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen*), de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Reservekapitaal

Onder 'reservekapitaal' wordt de som van de periodiek ingebrachte bedragen verstaan. Deze bedragen zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven (*bijvoorbeeld: uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmings-systeem, de herstelling of vernieuwing van een lift, het leggen van nieuwe dakbedekking...*)

Deze bedragen worden op afzonderlijke rekeningen geplaatst. Deze rekeningen worden op naam van de vereniging van mede-eigenaars geopend.

Verplicht reservekapitaal

Het voorzien van reservekapitaal is verplicht. Dit moet uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw zijn aangelegd.

De jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan echter wel met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om geen reservekapitaal aan te leggen.



5. Organen binnen de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kent vier organen:

- De algemene vergadering.
- De syndicus.
- De raad van mede-eigendom.
- De commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering, de syndicus en de commissaris van de rekeningen zijn in elke vereniging van mede-eigenaars verplichte organen.

De raad van mede-eigendom is enkel verplicht in gebouwen met ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen. In kleinere gebouwen is de oprichting van de raad van mede-eigendom facultatief.

6. De algemene vergadering

Dit is een zeer belangrijk orgaan binnen de vereniging van mede-eigenaars. Op deze vergadering overleggen de mede-eigenaars en nemen ze beslissingen in het belang van de vereniging.

Samenstelling

Iedere eigenaar van een kavel maakt deel uit van de algemene vergadering en kan deelnemen aan de beraadslaging.

De mede-eigenaars zijn echter niet verplicht om persoonlijk aanwezig te zijn op deze vergadering. Ze hebben het recht om zich te laten vertegenwoordigen bij volmacht. Deze volmacht kan aan een mede-eigenaar en een derde gegeven worden, maar niet aan de syndicus.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Hoeveel volmachten mag je meenemen op een vergadering?

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag wel meer dan drie volmachten aanvaarden op voorwaarde dat het aantal stemmen waar hij zelf over beschikt en die van zijn volmachtgevers, niet meer dan 10% van het totale aantal stemmen bedraagt dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Wat bij een gesplitst eigendomsrecht van een kavel?

Indien meerdere personen onverdeeld eigenaar zijn van een kavel (bijvoorbeeld vruchtgebruik - blote eigenaar) moet er een lasthebber worden aangeduid. Enkel deze lasthebber is stemgerechtigd. Deze persoon zal ook alle documenten ontvangen die afkomstig zijn van de VME. Indien er nog geen lasthebber is aangeduid, wordt het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering geschorst tot het ogenblik dat deze personen iemand hebben aangewezen.

Recht op bijstand op de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar kan zich laten bijstaan op de algemene vergadering op voorwaarde dat hij de syndicus minstens vier werkdagen vóór de dag van de vergadering hiervan op de hoogte brengt. Dit dient aangetekend te gebeuren. De persoon die de bijstand verleent mag de algemene vergadering niet leiden, Hij mag enkel de mede-eigenaar bijstaan.



MEDE-EIGENDOM

axis.be

Bijeenroeping

De algemene vergadering vindt minstens **eenmaal per jaar** plaats. De 15-daagse periode waarin de algemene vergadering samen komt staat beschreven in het reglement van interne orde.

De algemene vergadering kan ook worden bijeengeroepen indien er een dringende beslissing dient genomen te worden. De syndicus zal dan een **bijzondere algemene vergadering** organiseren. Bij verzuim van laatstgenoemde partij kunnen de mede-eigenaars zelf een algemene vergadering organiseren indien zij tenminste over 1/5de van de aandelen beschikken of de vrederechter hierom verzoeken.

De bijeenroeping van de algemene vergadering wordt door de syndicus **aangetekend** verstuurd, tenzij een mede-eigenaar individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd om via een ander communicatiemiddel de oproeping te ontvangen.

De administratieve kosten voor de bijeenroeping van de algemene vergadering zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Agenda van de algemene vergadering

Naast de wettelijk vastgelegde agendapunten en de opgestelde punten door de syndicus, kunnen de mede-eigenaars en de raad van mede-eigendom punten voordragen om op de agenda te plaatsen. De mede-eigenaars moeten deze punten tenminste drie weken vóór de eerste dag van de periode waarin de jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden, schriftelijk meedelen aan de syndicus.



MEDE-EIGENDOM

axis.be

Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden als er, aan het begin van de vergadering, wordt voldaan aan een dubbele aanwezigheidsvereiste:

- Méér dan de helft van mede-eigenaars is aanwezig of wordt vertegenwoordigd.
- De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars bezitten minstens de helft van de aandelen in de gemene delen.

De algemene vergadering kan ook rechtsgeldig plaatsvinden indien bij het begin van de vergadering de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars meer dan drie vierde van de aandelen bezitten.

Indien het nodige aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt, kan de algemene vergadering niet rechtsgeldig plaatsvinden. In dat geval wordt er een **tweede algemene vergadering** georganiseerd na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen. Deze vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Stemming

In principe beschikt elke mede-eigenaar over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemene delen.

'Betalen beslist' principe

Wanneer het reglement van mede-eigendom het gebruik van gemene delen uitsluitend legt bij bepaalde mede-eigenaars, mogen enkel die mede-eigenaars deelnemen aan de stemming op voorwaarde dat die beslissing 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.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Volstrekte meerderheid - algemeen principe

Tenzij de wet een bijzondere meerderheid vereist, worden de beslissingen van de algemene vergadering genomen met een volstrekte meerderheid (50% + 1) van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Bijzondere meerderheden

Naast het algemeen principe van de volstrekte meerderheid, voorziet de wet een reeks van beslissingen die uitsluitend met een gekwalificeerde meerderheid kunnen worden genomen.

Zo kunnen er ook beslissingen worden genomen met:

- Een meerderheid van twee derde.
- Een meerderheid van vier vijfde.
- Eenparigheid van stemmen.

Stemrechtbeperking

Niemand kan aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Ook een volmachtdrager kan dit niet. Op deze manier wordt een absolute meerderheid uitgesloten. Het aantal stemmen wordt in dat geval gereduceerd naar het aantal stemmen van het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen

Bij de berekening van het resultaat van de stemming worden de onthoudingen, ongeldige of blanco stemmen niet meegeteld. De vereiste meerderheid wordt dan berekend op basis van de 'ja' en 'neen' stemmen.



MEDE-EIGENDOM

axis.be

Notulen van de vergadering

De syndicus heeft als taak om de notulen te maken van de beslissingen die werden genomen door de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen worden op het einde van de zitting na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris, alsook alle op dat moment nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus moet binnen een termijn van dertig dagen na de algemene vergadering:

- De beslissingen opnemen in het register van de notulen.
- De beslissingen toesturen aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan eventuele andere syndici.



MEDE-EIGENDOM

axis.be

Verhaalmogelijkheden tegen beslissingen van de algemene vergadering

De mede-eigenaars hebben drie verhaalmogelijkheden bij de vrederechter om op te komen tegen een beslissing of te reageren op het uitblijven van een beslissing van de algemene vergadering.

1. **Vordering tot vernietiging of wijziging van beslissingen van de algemene vergadering**

Elke mede-eigenaar kan aan de vrederechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

De vernietiging moet binnen een termijn van vier maanden, vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond, worden ingesteld.

2. **Vordering met betrekking tot de uitvoering van bepaalde werken**

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemene delen.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemene delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

3. **Vordering wegens misbruik van minderheidspositie**

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.



7. De syndicus

De syndicus is het uitvoerend orgaan. Hij voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en staat in voor zowel het beheer als de vertegenwoordiging van de mede-eigendom.

De aanstelling van een syndicus is verplicht indien een appartementsgebouw uit twee of meer kavels bestaat die eigendom zijn van verschillende personen.

De vereniging van mede-eigenaars kan vrij zijn syndicus benoemen. Dit kan een professionele syndicus zijn of één van de mede-eigenaars.

Aanstelling/benoeming van een syndicus

De syndicus kan op drie verschillende wijzen worden aangesteld:

- Door een bepaling in het **reglement van mede-eigendom**
bijvoorbeeld: door de bouwpromotor.
- Door een beslissing van de **algemene vergadering**.
- Door de **rechter**, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus kan maximaal voor drie jaar worden aangesteld. De algemene vergadering kan echter wel beslissen om het mandaat van de syndicus te verlengen. Hiervoor is een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering vereist. Het mandaat van de syndicus kan niet stilzwijgend verlengd worden.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Takenpakket

De syndicus staat in voor het **dagelijks beheer**, het nemen van **bewarende en voorlopige maatregelen** en het **uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering**.

De bevoegdheden van de syndicus worden in de wet op de mede-eigendom beschreven. Het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde kunnen bijkomende bevoegdheden/taken voor de syndicus omvatten.

Binnen het takenpakket van de syndicus worden drie hoofdzaken onderscheiden: administratief en juridisch beheer, financieel en technisch beheer.

Administratief en juridisch beheer

- Het voorbereiden en organiseren van de algemene vergadering.
- Het opstellen van de notulen van de algemene vergadering.
- Het uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering.
- Het voorbereiden en doorvoeren van wijzigingen aan de statuten en het reglement van interne orde.
- Het vertegenwoordigen van de mede-eigenaars (*bijvoorbeeld: bij het afsluiten van contracten, bij juridische geschillen...*).
- Het beheer van gemeenschappelijke verzekeringspolissen, opvolgen vervaldata, behandeling en opvolging van schadedossiers.
- Het uitvoeren van administratieve taken met betrekking tot de mede-eigendom.
- ...

Financieel beheer

- Het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars.
- Het beheer van het werkings- en reservekapitaal en het uitvoeren van betalingen namens de vereniging van mede-eigenaars.
- Het verdelen van kosten over de mede-eigenaars per verdelingsnorm en de verzending van jaarlijkse onkostenverdelingen.
- Het invorderen van verschuldigde bedragen bij de mede-eigenaars.
- Het invorderen van achterstallige betalingen.
- Het opstellen van een jaarlijkse balans en de wettelijk verplichte begrotingen.
- ...

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Technisch beheer

- Het in stand houden en/of verbeteren van het gemeenschappelijk patrimonium.
- Het beheer van de onderhoudscontracten.
- Het opvolgen van herstellingen van defecten aan de technische installaties.
- Het opvragen en vergelijken van offertes voor herstellings- of renovatiewerken.
- Het bestellen en opvolgen van herstellings- of renovatiewerken na de goedkeuring van het project door de mede-eigenaars.
- ...

Aansprakelijkheid

Als uitvoerend orgaan treedt de syndicus op **in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars**. De mede-eigenaars zijn gebonden aan de handelingen van de syndicus voor zover hij handelt binnen zijn opdracht.

De syndicus is ten aanzien van de mede-eigenaars contractueel aansprakelijk en ten aanzien van derden extra-contractueel voor fouten in de uitvoering van zijn opdracht.

De wet op de mede-eigendom stelt dat iedere syndicus, zowel professioneel als niet-professioneel, verplicht is om een **aansprakelijkheidsverzekering** af te sluiten.

Einde mandaat

Aan het mandaat van de syndicus kan op drie manieren een einde worden gemaakt:

- Van rechtswege door het aflopen van de duur van het mandaat.
- Na ontslag door de algemene vergadering.
- Na ontslag door de syndicus zelf.

Na het beëindigen van zijn mandaat, mag de syndicus **geen rechtshandelingen** meer stellen in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.



MEDE-EIGENDOM

axis.be

8. De raad van mede-eigendom

Oprichting

In elk gebouw of elke groep van gebouwen **met minstens twintig kavels** (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) is de oprichting van een raad van mede-eigendom verplicht. De raad van mede-eigendom moet door de eerste algemene vergadering van de vereniging worden opgericht.

Zijn er **minder dan twintig kavels** (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen), dan is de oprichting van een raad van mede-eigendom facultatief. De algemene vergadering kan beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werking

De organisatie en de werking van de raad van mede-eigendom worden in het reglement van interne orde vastgelegd.

Het betreft onder meer:

- De samenstelling van de raad van mede-eigendom (het aantal leden).
- De verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom, van de voorzitter en zijn bevoegdheden.
- Het al dan niet toekennen van een vergoeding aan de leden van de raad van mede-eigendom.
- De periodiciteit van de vergaderingen, bijeenroepingswijze, leiding van de vergadering door de voorzitter, opmaak notulen enzoverder.

Leden

De **titularissen van een zakelijk recht, die stemrecht** hebben in de algemene vergadering, kunnen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De leden van de raad van mede-eigendom worden **elk afzonderlijk benoemd** door de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid (50% + 1).

Het **mandaat** van de leden van de raad van mede-eigendom **loopt tot de volgende algemene vergadering**. Het mandaat is hernieuwbaar.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Bevoegdheid

De raad van mede-eigendom moet erop toezien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Toezicht op het beheer van de syndicus

Om zijn controletaak te kunnen uitoefenen, kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer of van belang zijn voor de mede-eigenaars.

Bevoegdheidsdelegatie

Daarnaast kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen indien:

- De algemene vergadering hierover met een twee derde meerderheid beslist.
- Geen afbreuk wordt gedaan aan de wettelijke bevoegdheden van de algemene vergadering, de commissaris van de rekeningen en de syndicus.
- Die betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en slechts voor de periode van één jaar.

Aansprakelijkheid

De raad van mede-eigendom kan als orgaan niet aansprakelijk gesteld worden. **Elk lid** van de raad van mede-eigendom is daarentegen, in de uitoefening van zijn mandaat, wel **persoonlijk aansprakelijk** tegenover de vereniging van mede-eigenaars.

Het is daarbij aangewezen dat de vereniging van mede-eigenaars een **aansprakelijkheidsverzekering** onderschrijft die de aansprakelijkheid van de leden van mede-eigenaars dekt in de uitoefening van hun mandaat.



9. De commissaris van de rekeningen

Om het financieel beleid van de syndicus te kunnen controleren heeft de wet op de mede-eigendom een verplichte aanstelling van **een commissaris van de rekeningen** of een **college van commissarissen van de rekeningen** voorzien.

Aanstelling

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert.

Zowel een mede-eigenaar als een derde kan benoemd worden als commissaris van de rekeningen of lid zijn van het college van commissarissen van de rekeningen (bijvoorbeeld: een accountant of een bedrijfsrevisor).

Het **mandaat** van de commissaris van de rekeningen duurt **één jaar**.

Verplichtingen en bevoegdheden

De **verplichtingen en bevoegdheden** van de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen moeten **in het reglement van interne orde** worden vastgelegd.

Het betreft onder meer:

- De omschrijving van de opdracht.
- Of het een bezoldigde of niet-bezoldigde functie is.
- De criteria waaraan de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen moet beantwoorden.
- De basis waarop de commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen de financiële documenten van de syndicus zal kunnen verifiëren.
- Welke praktische regels de commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen moet volgen om verslag uit te brengen.

Het is de opdracht van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover jaarlijks verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Aansprakelijkheid

De commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen kunnen door de vereniging van mede-eigenaars aangesproken worden voor fouten in de uitvoering van hun opdracht.

Het is daarbij aangewezen dat de vereniging van mede-eigenaars een **aansprakelijkheidsverzekering** onderschrijft die de aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen dekt in de uitoefening van hun mandaat.



10. Overdracht van een kavel

Bij overdracht van een kavel (*bijvoorbeeld: verkoop*) is het belangrijk dat de koper van bij het begin goed ingelicht is en met kennis van zaken kan beslissen om al dan niet tot de aankoop over te gaan.

Informatieverplichting aan verkrijger

De syndicus is verplicht om zowel voorafgaand (de zogenaamde **precontractuele fase** art. 577-11, §1 BW) als bij het sluiten van een koopovereenkomst (de zogenaamde **contractuele fase** art. 577-11, §2 BW) bepaalde informatie omtrent de mede-eigendom mee te delen.

Precontractuele informatieverplichting

De potentiële koper dient voor het sluiten van het compromis of het ondertekenen van een bod of aankoopbelofte, volgende informatie te krijgen:

- Het bedrag van het werk- en reservekapitaal.
- Het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering.
- De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.
- Het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn.
- De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaren, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaren.
- Een afschrift van de recentste balans die de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft goedgekeurd.

De verplichting tot het verstrekken van bovengenoemde informatie ligt volgens de wet bij de **optredende notaris**, bij iedereen die beroepshalve optreedt als **tussenpersoon** (*bijvoorbeeld: vastgoedmakelaar*) of bij de **uittredende mede-eigenaar**.

De syndicus moet de informatie **binnen een termijn van vijftien dagen** verstrekken wanneer de uittredende mede-eigenaar, zijn vastgoedmakelaar of notaris hierom verzoekt.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Contractuele informatieverplichting

De informatieplicht in de contractuele fase slaat op de informatie die de notaris bijvoorbeeld aan de potentiële koper moet verstrekken naar aanleiding van het verlijden van een authentieke akte tot eigendomsoverdracht van een kavel.

Het betreft volgende informatie:

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstellingen en vernieuwingen waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
- Een staat van 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.
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemene delen, waartoe de vereniging van mede-eigenaars heeft beslist vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
- Een staat van 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.

De syndicus moet de informatie **binnen een termijn van dertig** dagen verstrekken na ontvangst van een aangetekend schrijven hiertoe ontvangen van de notaris. In voorkomend geval moet de syndicus de notaris een bijgewerkte versie van de precontractuele informatie meedelen.

De **kosten** van de mededeling van de precontractuele en contractuele informatie door de syndicus zijn **ten laste van de uittredende mede-eigenaar**.

MEDE-EIGENDOM

axis.be

Wat gebeurt er met het werk- en reservekapitaal bij verkoop van een kavel?

Bij de verkoop van een kavel kan de verkopende mede-eigenaar zijn bijdrage in het werkkapitaal, voor de periode na de verkoop waarin hij geen gebruik (meer) kon maken van de gemene delen, terugvorderen van de vereniging. Dit deel wordt 'pro rata' berekend. Het corresponderende gedeelte van het aandeel van de kavel in het werkkapitaal zal aan de verkopende mede-eigenaar worden terugbetaald en bij de nieuwe mede-eigenaar worden opgevraagd.

Het aandeel van de verkopende mede-eigenaar in het reservekapitaal daarentegen blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. De verkopende mede-eigenaar kan zijn aandeel in het reservekapitaal dus niet terugvorderen van de vereniging van mede-eigenaars.





11. Waarborgen tegen schade - blokpolis

Wanneer een brandverzekering wordt afgesloten voor een appartementsgebouw noemt men dit in de praktijk een blokpolis. Deze verzekering verzekert het gebouw in zijn geheel, dit wil zeggen zowel de gemene delen als de privatieve delen. Naast brand- of waterschade maakt de indekking van de burgerlijke aansprakelijkheid die te wijten is aan het gebouw ook een essentieel onderdeel uit van deze polis.

De syndicus is verantwoordelijk voor het afsluiten van deze polis. De premie wordt gezamenlijk betaald door alle mede-eigenaars van het gebouw. Hoeveel iedere mede-eigenaar betaalt, hangt af van hun aandeel in het gebouw.

Wat met de inboedel en 'luxueuze verfraaiingen'?

De schade aan de eigen inboedel of eventuele luxueuze verfraaiingen (bijvoorbeeld: een dure parket of luxebadkamer) aan het appartement worden niet gedekt door de blokpolis. Daarvoor zal de mede-eigenaar zelf een individuele verzekering moeten afsluiten.

12. Taalgebruik

Elke vereniging beslist zelf over de taal die zij wenst te gebruiken in haar relatie met de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars **hebben het recht om een vertaling te vragen** van:

- De statuten van het gebouw alsook van het reglement van interne orde.
- Alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars.

De vertaling kan enkel worden opgevraagd **in de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is**. Dus Nederlands in Vlaanderen, Frans in Wallonië, Duits in Duits taalgebied en Nederlands en Frans in Brussel.

Het is de syndicus die ervoor moet zorgen dat de vertaling er komt binnen een redelijke termijn nadat het verzoek is gesteld. De **kosten** van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.



13. Privacybescherming (GDPR)

Bij het beheer van een mede-eigendom worden verschillende gegevens van mede-eigenaars en huurders van het appartementsgebouw door de syndicus bijgehouden (*bijvoorbeeld: naam, adres en contactgegevens*).

De syndicus mag deze persoonsgegevens niet gebruiken voor andere doeleinden dan deze die inherent zijn aan het beheer van de mede-eigendom. Sinds 25 mei 2018 zijn de **nieuwe regels met betrekking tot de privacybescherming (GDPR)** van toepassing. Ook de vereniging van mede-eigenaars en de syndici vallen onder deze nieuwe regelgeving.

De vereniging van mede-eigenaars heeft de plicht om een privacybeleid te voeren. De regels omtrent de manier waarop de vereniging omgaat met de persoonsgegevens kunnen onderdeel vormen van het reglement van interne orde.

In het kader van de nieuwe privacyregelgeving wordt de vereniging van mede-eigenaars beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke en de syndicus als de verwerker van de persoonsgegevens. Tussen de syndicus als 'verwerker' en de vereniging als 'verwerkingsverantwoordelijke' wordt een verwerkingsovereenkomst gesloten met het oog op de privacybescherming van de betrokkenen.



14. Bevoegde rechtbank

De vrederechter is bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen met betrekking tot gedwongen mede-eigendom. De geschillen moeten verband houden met het beheer of het statuut van de mede-eigendom. Daarnaast bepaalt de ligging van het gebouw welke vrederechter territoriaal bevoegd is.

Het is verboden om partijen te verplichten zich aan een arbitrage te onderwerpen, om zo de bevoegdheid van de vrederechter te ontlopen. Ieder beding, dat de rechtsmacht om geschillen inzake de mede-eigendom opdraagt aan één of meerdere arbiters, is verboden.

Bedingen waarbij een derde de partijen begeleidt in de poging om henzelf te doen uitkomen op een akkoord dat een einde maakt aan een geschil (= bemiddelingsbeding) zijn wel toegelaten.

Vaak zijn het omslachtige procedures die tijdrovend en duur zijn. Daarom blijft het een gouden raad om in eerste instantie een regeling te zoeken via overleg en/of via professionele bemiddeling om tot een oplossing te komen en een procedure te vermijden.

15. Dwingend recht

De bepalingen van de wet op de mede-eigendom zijn van dwingend recht en worden geregeld door de artikelen 577-2, §9 t.e.m. 577-14 BW. Tegenstrijdige statutaire bepalingen in het reglement van interne orde zijn nietig en worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.



aaxis