

Op 1 september 2010 verandert de wetgeving voor mede-eigenaars van appartementen.

september 7th, 2010 ·

De nieuwe wet op de mede-eigendom heeft als doel de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken. Daartoe wordt de huidige wetgeving aangepast en worden een aantal nieuwe accenten gelegd.

Wat verandert er onder meer ?

Men kan niet langer dan drie jaar syndicus zijn. Het mandaat kan alleen worden verlengd door een beslissing van de algemene vergadering, niet stilzwijgend. De raad die toezicht houdt op de activiteiten van de syndicus verandert van naam en wordt in plaats van 'raad van beheer' de "Raad van mede-eigendom" die bestaat uit mede-eigenaars. De werking van de Raad van mede-eigendom wordt gemoderniseerd : zo zal de bijeenroeping van de mede-eigenaars ook via e-mail kunnen. De oprichting van de Raad wordt verplicht in elke mede-eigendom met meer dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen.

Er komen vaste regels voor de manier waarop de syndicus de boekhouding beheert. De syndicus moet ook een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

De syndicus moet toegang verlenen aan de mede-eigenaars, dit moet eveneens via een internetsite, tot alle documenten of inlichtingen die verband houden met de mede-eigendom, op basis van de modaliteiten die opgenomen zijn in het reglement van mede-eigendom of die door de algemene vergadering zijn bepaald.

De syndicus zal voor alle contracten tussen de Raad van mede-eigendom en hemzelf toestemming van de algemene vergadering moeten krijgen. Hij moet ook telkens meerdere offertes voorleggen voor werken vanaf een bepaald bedrag, dat door de algemene vergadering wordt bepaald. Jaarlijks worden de contracten die slaan op terugkerende leveringen geëvalueerd, bijvoorbeeld deze van de energievoorzieningen.

De syndicus moet het post-interventie dossier bewaren. Hij moet er ook voor zorgen dat binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet een aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering. Wordt er iets gewijzigd aan de basisakte, dan moet dit met een notariële akte gebeuren. Is er enkel een aanpassing van het reglement van mede-eigendom aan de nieuwe wetgeving, dan is er geen notariële akte nodig.

Mede-eigenaars moeten een lijst kunnen krijgen met adressen van de andere mede-eigenaars, zodat ze elkaar kunnen leren kennen en kunnen contacteren.

De algemene vergadering vergadert rechtsgeldig in twee gevallen. Eén : als in het begin de helft van mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is én als zij samen de helft van de gemeenschappelijke delen bezitten. Twee : als de mede-eigenaars die in het begin aanwezig zijn, meer dan driekwart van de gemeenschappelijke delen bezitten. Als een groep een vijfde

van de gedeelten van het gebouw vertegenwoordigt, kan ze zelf een algemene vergadering samenroepen.

De blanco-stemmen en de ongeldige stemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid en het aantal volmachten wordt beperkt tot drie per persoon. Het mogen er meer zijn, maar alleen als die samen niet meer dan 10 % van de stemmen vertegenwoordigen.

De algemene vergadering moet niet meer door de syndicus worden voorgezeten, maar door een mede-eigenaar en de datum van de jaarlijkse algemene vergadering moet statutair worden vastgelegd. Elke mede-eigenaar kan, als hij wil, een punt op de agenda laten zetten. Voor het eerst is er ook sprake van een secretaris van de algemene vergadering die het verslag opstelt. Dit kan de syndicus zelf zijn.

Een deel van de mede-eigenaars kan ook zelf een vereniging oprichten.

Bij de verkoop van een appartement moeten de kopers voldoende geïnformeerd worden door de notaris over de gemeenschappelijke kosten en lasten. De meest nuttige informatie voor de potentiële kopers zal aan hen moeten worden meegedeeld vanaf de ondertekening van de compromis en niet bij het verlijden van de akte door de notaris. Het is de verkoper die de kosten draagt voor het doorgeven van de informatie en de documenten.

Deze informatie betreft onder meer het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal; het bedrag van eventueel nog door de verkoper verschuldigde sommen; een overzicht van de aan de gang zijnde gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; de notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar en een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de notaris ook de door de verkoper verschuldigde achterstallen van de verkoopprijs afhouden. De notaris moet wel eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of deze die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering betalen.

Bij een verkoop deelt de notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken private kavel en de identiteitsgegevens en het adres van de betrokken personen.

Bron: Koninklijke Federatie van het Notariaat

De Nieuwe Wet op de Mede-Eigendom : schematisch overzicht

28/05/2010

Op donderdag 06-05-2010 werd door Kamer en Senaat de nieuwe Wet op de Mede-eigendom goedgekeurd.

De hervorming in deze nieuwe wetgeving zijn gebundeld rond drie grote krachtlijnen:

- het beslechten van bepaalde controverses in de rechtsleer door in de wet duidelijk positie te kiezen;
- het verzekeren van een modernere organisatie en beheer van mede-eigendommen;
- het vastleggen van een duidelijkere en minder conflictuele verdeling van de bevoegdheden toegekend aan de verschillende organen van de mede-eigendom.

Hieronder worden de belangrijkste nieuwigheden kort opgelijst:

1. Mogelijkheid om deelverenigingen of sub-onverdeeldheden op te richten:

Deze maatregel is één van de belangrijkste vernieuwingen. Hij is belangrijk voor groepen van gebouwen in een residentieel park.

Het zal niet meer nodig zijn om alle mede-eigenaars te verenigen voor een beslissing die slechts enkelen onder hen aangaat. De hoofdonverdeeldheid blijft exclusief bevoegd voor de beslissingen die het belang van die subonverdeeldheden te boven gaan.

2. De algemene vergadering ("AV")

- De AV vindt plaats tijdens de jaarlijkse periode van vijftien dagen die vastgesteld wordt in het reglement van mede-eigendom;
- Het voorzitterschap wordt verplicht waargenomen door een mede-eigenaar;
- Mede-eigenaars hebben de mogelijkheid om punten te doen inschrijven op de dagorde van de AV;
- Vaststelling van het lot van de onthoudingen: de blanco-stemmen en de ongeldige stemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid;
- Het aantal volmachten wordt beperkt;
- Mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen bezitten hebben de mogelijkheid om een AV bijeen te roepen indien de syndicus geen gevolg geeft aan het verzoek binnen de vijftien dagen;
- De AV heeft de mogelijkheid om, mits eenparigheid en schriftelijk, alle beslissingen te nemen die tot haar bevoegdheid behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

3. De Raad van beheer wordt de Raad van mede-eigendom

- De taken werden herdefinieerd. De voornaamste betreft het toezicht dat de syndicus zijn taken goed uitvoert. De Raad stelt een halfjaarlijks verslag op over de uitoefening van die taak;
- De Raad van mede-eigendom is samengesteld uit mede-eigenaars;
- De Raad van mede-eigendom heeft de mogelijkheid om een buitengewone opdracht of een delegatie te krijgen als de AV hiertoe beslist met een meerderheid van 3/4de der stemmen. Deze opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar;

- De oprichting van de Raad wordt verplicht in elke mede-eigendom met meer dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen.

4. De opdracht van de syndicus is beter omkaderd

- Het mandaat van de syndicus eindigt na drie jaar, alhoewel het hernieuwbaar is door een uitdrukkelijke beslissing van de AV. Het loutere feit dat dit mandaat niet hernieuwd wordt, kan geen aanleiding geven tot een schadevergoeding;
- Een schriftelijk contract wordt opgesteld;
- De syndicus heeft de verplichting om een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten;
- Om belangenconflicten te vermijden heeft de syndicus de verplichting om voorafgaandelijk toestemming te krijgen van de AV voor overeenkomsten waarbij verwanten van de syndicus betrokken zijn;
- De syndicus heeft de verplichting om meerdere offertes te vragen voor werken vanaf een bepaald bedrag (de AV beslist over de hoogte hiervan). Jaarlijkse worden de contracten die slaan op terugkerende leveringen geëvalueerd, bijvoorbeeld energievoorzieningen;
- De syndicus moet toegang verlenen aan de mede-eigenaars tot alle documenten of inlichtingen die verband houden met de mede-eigendom, op basis van de modaliteiten die opgenomen zijn in het reglement van mede-eigendom of die door de AV zijn bepaald. Deze toegang moet ook via internet plaatsvinden;
- De syndicus moet het post-interventie dossier bewaren;
- Inschrijving in de Kruispuntbank voor Ondernemingen.

5. Boekhouding van de mede-eigendom

- De syndicus moet een boekhouding houden volgens een minimaal genormaliseerd rekeningstelsel voor de mede-eigendommen met meer dan 20 kavels en een vereenvoudigde boekhouding voor de anderen;
- Afzonderlijke rekeningen worden geopend voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal op naam van de vereniging van mede-eigenaars;
- De syndicus moet jaarlijks twee voorlopige budgetten opstellen : één voor het dagelijks beheer en één voor de voorzienbare uitzonderlijke kosten;
- De AV stelt jaarlijks een verificateur van de rekeningen, mede-eigenaar of derde, aan;
- Alle documenten uitgaande van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) vermelden het ondernemingsnummer van de vereniging.

6. Informatie voor de kopers en enkele bijzondere maatregelen inzake overdracht

De meeste nuttige informatie voor de potentiële kopers zal aan deze laatsten moeten worden medegedeeld vanaf de ondertekening van de compromis en niet bij het verlijden van de akte door notaris :

- het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal;
- het bedrag van eventueel nog door de verkoper verschuldigde sommen;
- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de AV vóór de vaststaande datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- in voorkomend geval het overzicht van de aan de gang zijnde gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- de notulen van de gewone en de buitengewone AV's van de laatste drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- een afschrift van de recentste balans die door de AV werd goedgekeurd;

- De kosten voor de overdracht van deze informatie vallen ten laste van de verkoper(s).

Voor het overige vermelden we nog :

- In geval van eigendomsoverdracht is de verkrijger verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de AV heeft besloten, indien deze hebben plaatsgevonden tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de AV deel te nemen;
- De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;
- Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op de gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of deze die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

7. Nog enkele meer specifieke bepalingen

- Mits bijzondere motivering, kan de AV beslissen over de uitvoering van werken aan bepaalde privative delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;
- De termijn om de vernietiging van een beslissing van de AV voor de rechter te vragen, wordt op 4 maanden gebracht (dit houdt verband met het feit dat het verslag van de AV bij de mede-eigenaars moet toekomen binnen de maand na de AV);
- Indien een mede-eigenaar een procedure wint tegen de mede-eigendom, als eiser of als verweerder, is hij vrijgesteld van elke bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven van erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars;
- De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen;
- Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek, een vertaling krijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen is (tenzij de statuten anders bepalen, is dit slechts van toepassing op documenten die opgesteld werden na de inwerkingtreding van de wet). De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars;
- De syndicus moet, binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet, een aan deze wet aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voorleggen aan de AV.

Fred Niemans Virginie Tombeur