



**CIB Vlaanderen vzw**  
Kortrijksesteenweg 1005  
9000 Gent  
Tel: 09/222 06 22  
Fax: 09/222 28 95  
[info@cib.be](mailto:info@cib.be) • [www.cib.be](http://www.cib.be)

## De gewijzigde wet mede-eigendom: sinds 1 september 2010

Op donderdag 6 mei 2010 werd door de Kamer en de Senaat het wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken op de valreep nog goedgekeurd. De goedgekeurde wet diende enkel nog in het Belgisch Staatsblad te worden gepubliceerd om van toepassing te zijn de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking.

Op maandag 28 juni 2010 was de publicatie in het Belgisch Staatsblad een feit. Door deze publicatie is de gewijzigde wet van toepassing zijn sinds 1 september 2010.

Hierbij kunt u alvast een kort overzicht van de belangrijkste wijzigingen van deze wet terugvinden.

### **Kort overzicht van de belangrijkste wijzigingen:**

#### **\* Oprichting van deelverenigingen**

- In de basisakte van een hoofdvereniging bestaande uit tenminste 20 kavels kan voorzien worden in de oprichting van deelverenigingen die over rechtspersoonlijkheid beschikken. De oprichting van deze deelverenigingen kan per gebouw bij een groep van gebouwen of per onderdeel van een gebouw ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is. De bevoegdheden van deze deelverenigingen dienen tevens in de basisakte beschreven te worden.

- Daarnaast wordt ook in de mogelijkheid voorzien om met een 4/5 meerderheid deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten. Deze deelverenigingen zullen slechts de beslissingen met betrekking tot de particuliere gemene delen kunnen voorbereiden. De voorstellen van beslissing dienen op de algemene vergadering bekrachtigd te worden.

#### **\* De Algemene Vergadering**

- Ieder jaar moet er minstens één algemene vergadering worden georganiseerd. In het reglement van mede-eigendom moet de jaarlijkse periode van vijftien dagen, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden, worden vastgelegd.

- De algemene vergadering moet voortaan door een mede-eigenaar worden voorgezeten.
- De algemene vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen wanneer bij het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en zij tenminste over  $\frac{1}{2}$  van de aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikken. Daarnaast zal de vergadering ook rechtsgeldig kunnen beraadslagen indien bij het begin van de vergadering de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars meer dan  $\frac{3}{4}$  van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
- De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van de stemmen genomen die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden onthoudingen, blanco- en ongeldige stemmen, niet meer als uitgebrachte stemmen beschouwd.
- Een lasthebber zal in de toekomst maar drie volmachten mogen aanvaarden. De lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van het aantal stemmen waarover hij beschikt niet meer is dan 10% van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels.
- De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op (omvattend de behaalde meerderheid en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden). Op het einde van de zitting moeten de notulen door de voorzitter, de secretaris van de vergadering en alle op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars worden ondertekend.
- De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Binnen dezelfde termijn bezorgt de syndicus deze ook aan de andere mede-eigenaars en desgevallend ook de andere syndici (ingeval er deelverenigingen zijn opgericht).
- Mits een bijzondere motivering en een  $\frac{3}{4}$  meerderheid kunnen werken aan bepaalde privatieve delen om economische of technische redenen, door de vereniging van mede-eigenaars worden uitgevoerd (bijvoorbeeld terrassen, borstweringen, terrasscheidingen).

\* Mandaat en taken van de syndicus

- Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar (voorheen vijf jaar) en dient het voorwerp uit te maken van een schriftelijke overeenkomst. Het mandaat van de syndicus kan bij beslissing van de algemene vergadering hernieuwd worden.
- De nieuwe wet heeft het wettelijke takenpakket flink uitgebreid. Het artikel 577-8, §4 BW omvat een overzicht van deze taken.

\* Oprichting van een Raad van Mede-eigendom (de vroegere Raad van Beheer)

- In elke gebouw of groep van gebouwen bestaande uit tenminste 20 kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) moet op de eerste algemene vergadering een Raad van Mede-eigendom opgericht worden. Deze raad bestaat uitsluitend uit mede-eigenaars en ziet erop toe dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

- Mits een  $\frac{3}{4}$  meerderheid kan de algemene vergadering een Raad van Mede-eigendom oprichten voor mede-eigendommen bestaande uit minder dan 20 kavels.

\* Overdracht van een kavel / Verschuldigde achterstallen

- De informatieplicht van de syndicus naar zowel de koper (voor de ondertekening van de koopovereenkomst) als de notaris (voor de ondertekening van de authentieke akte) wordt in de nieuwe wet duidelijk geregeld. De kosten voor de aflevering van deze informatie door syndicus zijn voortaan ten laste van de verkoper van het kavel.

- Indien bij de overdracht van een kavel blijkt dat er nog verschuldigde achterstallen zijn heeft de optredende notaris de verplichting om het bedrag van de achterstallen van de verkoopprijs af te houden (na betaling van de hypothecaire, bevoorrechte schuldeisers). De notaris stelt de syndicus hiervan in kennis. De syndicus moet de notaris dan binnen de twaalf dagen in kennis te stellen van een bewarend of uitvoerend beslag. Bij ontstentenis kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

\* Vertaling van de stukken

- Elke mede-eigenaar kan een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin de mede-eigendom gelegen is. De kosten van deze vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

\* Dwingend karakter van de wet / Gecoördineerde tekst

- De gewijzigde wet is van dwingend karakter. De niet met de nieuwe wet strokende statutaire bepalingen worden vanaf de datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

- De syndicus moet binnen het jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe wet een aangepaste versie van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement opmaken en ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorleggen.

Via het vastgoedloket is een officieuze gecoördineerde versie van de tekst beschikbaar.

**Dit is een officieuze gecoördineerde versie van de gewijzigde Wet mede-eigendom op basis van de tekst gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010. De gewijzigde wet is van toepassing sinds 1 september 2010.**

**Studiedienst CIB Vlaanderen**