



**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)

## Overzicht diverse aandachtspunten gewijzigde wet op de mede-eigendom

De gewijzigde wet op de mede-eigendom is in werking getreden op 1 september 2010. De volledige wet is van dwingend recht. De niet met de wet strokende statutaire bepalingen worden vanaf de inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

Overzicht van diverse aandachtspunten betreffende de gewijzigde wet.

### 1. Aandachtspunten voor de mede-eigenaars

- \* Onverdeelde eigenaars moeten een lasthebber aanduiden. De lasthebber wordt het aanspreekpunt voor de algemene vergaderingen. Hij neemt deel aan de beraadslagingen van de algemene vergadering en hij ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De identiteit van de lasthebber wordt aan de syndicus medegedeeld. Zolang er geen lasthebber wordt aangeduid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst.
- \* Iedere mede-eigenaar heeft de mogelijkheid om inzage te nemen in de niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom overeenkomstig de modaliteiten bepaald in het reglement van mede-eigendom of door de algemene vergadering en via een website.
- \* Ieder lid van de algemene vergadering moet zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut (zoals bijv. vruchtgebruik, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning en erfdiensbaarheid) van het privaat deel onmiddellijk aan de syndicus ter kennis brengen.
- \* Ieder lid van de algemene vergadering is verplicht de persoonlijke rechten (zoals bijv. de huur) die aan derden worden toegestaan aan de syndicus ter kennis te brengen.
- \* Ingevolge de overdracht van een kavel is de nieuwe mede-eigenaar gehouden tot betaling van de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng, die plaatsvinden tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en de verlijden van de akte voor de notaris, indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.
- \* Iedere mede-eigenaar kan een lijst van de mede-eigenaars opvragen (enkel kavel, naam en adres). De Wet op de Privacy verbiedt evenwel telefoon of e-mailadres mee te delen.

\* De gewijzigde wet voorziet een duidelijke regeling met betrekking tot de deelname in kosten ingevolge rechtsvorderingen.

## 2. Aandachtspunten voor de algemene vergadering

\* Leder 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.

\* Iedere mede-eigenaar kan schriftelijk tot 3 weken voor de begindatum van de 15-daagse periode agendapunten voorstellen.

\* Alle uitnodigingen worden aangetekend verstuurd op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Iedere mede-eigenaar kan evenwel individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk een ander communicatiemiddel aanduiden (bijv. gewone brief, e-mail, fax). De kosten zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

\* De uitnodigingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekend adres, worden geacht regelmatig te zijn.

\* De documenten over de agendapunten zijn voorafgaandelijk consulteerbaar.

\* De algemene vergadering moet voortaan door een mede-eigenaar worden voorgezeten. Hij wordt bijgestaan door een secretaris (eventueel de syndicus).

\* De algemene vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen wanneer bij het begin van de vergadering 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 (tenzij in de wet een andere meerderheid wordt bepaald) 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 mag maar drie volmachten 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 volmacht is op naam en geldt voor één vergadering.

\* 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 bezorgt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de notulen van de beslissingen aan de mede-eigenaars.

\* De volgende punten moeten op de algemene vergadering worden medegedeeld en ter goedkeuring worden voorgelegd:

- Het minimumbedrag waarvoor mededinging is vereist.
- Evaluatierapport van de leveringscontracten.
- Balans.
- Begrotingsraming voor de gewone en buitengewone kosten.
- Verslaggeving over de lopende juridische procedures.
- Mededeling stand van zaken lopende leningen.
- Aanstelling van een commissaris van de rekeningen.
- Vaststelling periode van jaarlijkse periode van vijftien dagen, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.
- Coördinatie van de statuten van de mede-eigendom.

### 3. Aandachtspunten met betrekking tot de Raad van Mede-eigendom

\* 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. 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.

\* Deze Raad bestaat uitsluitend uit mede-eigenaars en ziet erop toe dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

\* De Raad van Mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een halfjaarlijks verslag van hun werkzaamheden.

\* De algemene vergadering kan de Raad belasten met buitengewone opdrachten voor een periode van één jaar.

### 4. Aandachtspunten met betrekking tot de syndicus

\* De gewijzigde wet heeft het wettelijke takenpakket flink uitgebreid. Het artikel 577-8, §4 BW omvat een overzicht van deze taken.

\* Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie 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.

\* Een uittreksel uit de overeenkomst betreffende de benoeming van de syndicus moet binnen de acht dagen na aanvang van de opdracht worden uitgehangen.

### 5. Algemene aandachtspunten

\* In de basisakte van een hoofdvereniging bestaande uit tenminste 20 kavels kan voorzien worden in de oprichting van deelverenigingen die over rechtspersoonlijkheid beschikken. Daarnaast voorziet de gewijzigde wet tevens in de mogelijkheid om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten.

\* Op alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moet het ondernemingsnummer worden opgenomen.

\* 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.

\* 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. Deze aanpassing moet niet door de syndicus gebeuren, maar kan worden uitbesteed. De kostprijs voor de coördinatie valt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

**Studiedienst CIB Vlaanderen**