

# **nieuwe wet mede-eigendom 2.06.10**

meerderheden AV  
rechtsvorderingen  
openbaarheid / tegenstelbaarheid  
overdracht

SYNTRA WEST – opleiding vastgoedbeheer 2011-2012

## I. meerderheden AV - art. 577-7 B.W.

### I.1. principe: volstreekte meerderheid

= 50% + 1 van de aanwezige/vertegenwoordigde stemmen

uitzondering: gekwalificeerde meerderheden

### I.2. 3/4

- statutenwijziging voorzover genot, gebruik of beheer van gemene delen
- werken met uitzondering van deze waarover syndicus kan beslissen
- oprichting en samenstelling van de **raad van mede-eigendom** (RME)
- bedrag vanaf hetwelk **mededinging** verplicht is
- werken aan **privatieve delen** mits motivering

### I.3. 4/5

- iedere andere statutenwijziging
- bestemmingswijziging
- heropbouw of herstelling igv gedeeltelijke vernietiging
- verkrijging onroerende goederen
- daden van beschikking omtrent gemeenschappelijke onroerende goederen
- statutenwijziging bij deelverenigingen**
- oprichting deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

## I. meerderheden AV - art. 577-7 B.W.

### I.4. eenparigheid

= eenparigheid van alle stemmen, niet enkel van de aanwezige/vertegenwoordigde stemmen

onthoudingen worden NIET aanzien als ja-stem

- beslissing volledige wederopbouw goed
- verdeling aandelen

bij

- daden van beschikking omtrent gemeenschappelijke onroerende goederen (bijvb. verkoop conciërgerie)
- oprichting van deelverenigingen

kan wijze verdeling aandelen **met zelfde meerderheid** worden beslist (4/5)

## II. rechtsvorderingen - art. 577-9 B.W.

§1 algemeen: bevoegdheid VME – machtiging syndicus krachtens wet – arbitraal beding ongeldig

machtiging syndicus:

- op voorwaarde van dringend karakter of bewaring rechten VME
- te bekrachtigen door AV
- onverwijld kennisgeving aan mede-eigenaars

arbitraal beding in statuten wordt voor niet-geschreven gehouden (art. 577-4 §4) – arbitrage wèl mogelijk na ontstaan geschil

§2 vernietiging/wijziging onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing

-in te stellen binnen de vier maand vanaf datum AV

-onregelmatig: beslissing waarbij substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven wettelijke of reglementaire vormvoorschriften inzake samenstelling of houden van vergaderingen niet werden geëerbiedigd of een bevoegdheidsoverschrijding werd gedaan

-bedrieglijk: beslissing die bekomen werd met kunstgrepen geïnspireerd door een wil tot schaden of tot wetsontduiking

-onrechtmatig: beslissing wanneer zij de gelijkheid tussen de mede-eigenaars miskent of nog wanneer zij de belangen van een mede-eigenaar op ongeoorloofde wijze aantast

## **II. rechtsvorderingen - art. 577-9 B.W.**

### **§3 gelasting bijeenroeping AV bij verzuim syndicus**

-aangewezen ook syndicus in procedure te betrekken

### **§4 toestemming uitvoering dringende en noodzakelijke werken aan gemene delen**

-op voorwaarde van het niet halen van de vereiste meerderheid op de AV  
-op kosten van de VME of op eigen kosten (in geval van ongegrond verzet door AV)

### **§5 tgv §3 en §4 - bevrijding aansprakelijkheid eisende partijen**

-vanaf instellen vordering en voorzover deze niet wordt afgewezen  
-voor alle schade tgv ontbreken beslissing

## II. rechtsvorderingen - art. 577-9 B.W.

### §6 algemeen

- strikt genomen geen voorafgaandelijke agendering op AV vereist
- vordering te kantmelden in Registers Hypotheekbewaarder
- (bevestigend) vonnis over te schrijven

### §6.1. wijziging verdeling aandelen

- als onjuist is berekend of onjuist is geworden tgv aan gebouw aangebrachte wijzigingen

### §6.2. wijziging wijze verdeling/berekening lasten

- verdeling: als oorzaak van persoonlijk nadeel
- berekening: als onjuist of onjuist geworden tgv aan gebouw aangebrachte wijzigingen

### §7 beslissing door Vrederechter ipv door AV

- als minderheid onrechtmatig belet dat op AV beslissing wordt genomen
- actie mogelijk door iedere benadeelde mede-eigenaar

### §8 en 9 bepalingen kostenverdeling igv procedure

### III. rechtsvorderingen – andere dan art. 577-9 B.W.

#### III.1. bouwgebreken

- vorderende partijen: VME/individuele mede-eigenaars
- te dagvaarden partijen: promotor/aannemer/architect
- te vatten rechtbank: Rechtbank Eerste Aanleg (ten gronde)/Voorzitter zetelend in kort geding (aanstelling gerechtelijk deskundige)
- grondslag vordering: contractueel
- principes gerechtelijk deskundigenonderzoek
- dossieropbouw via vaststellingen gerechtsdeurwaarder en/of verslag technisch raadsman

#### III.2. debiteuren

- vorderende partij: VME
- te dagvaarden partij: ingebrekeblijvende mede-eigenaar
- te vatten rechtbank: Vrederechter
- grondslag: statutair (bepalingen reglement van mede-eigendom)
- dossieropbouw via herinneringsprocedure
- procedure eventueel te laten voorafgaan door oproeping in verzoening

#### III.3. inbreuken REGLEMENT INWENDIGE ORDE (RIO)

- vorderende partij: VME
- te dagvaarden partijen: mede-eigenaar en/of huurder
- te vatten rechtbank: Vrederechter
- grondslag: RIO
- dossieropbouw via schriftelijke bevestiging vaststellingen
- eventueel oproeping in verzoening

### **III.      rechtsvorderingen – andere dan art. 577-9 B.W.**

#### **III.4.      vernietiging/wijziging door houder persoonlijk/zakelijk recht (art. 577-10 §4)**

-vorderende partij: houder persoonlijk/zakelijk recht

-te dagvaarden partij: VME

-te vatten rechtbank: Vrederechter

-van elke bepaling van het RIO of van elke beslissing van de AV (in te stellen binnen de 3 maand na kennisgeving)

-vereiste van persoonlijk nadeel

## **IV. voorlopige en definitieve oplevering**

-al dan niet toepassing Woningbouwwet: check toepassingsvoorwaarden

-voorlopige oplevering gemene delen na machtiging syndicus door AV (vermijden stilzwijgende voorlopige oplevering)

-definitieve oplevering

- na ten minste 1 jaar vanaf voorlopige oplevering (bij toepassing Woningbouwwet)
- steeds onder voorbehoud bekrachtiging door AV

-gevolgen voorlopige/definitieve oplevering

- zichtbare gebreken gedekt vanaf aanvaarding
- aanvang (korte) termijn lichte verborgen gebreken
- aanvang termijn 10-jarige aansprakelijkheid (voorzover minstens één appartement wordt verkocht voorafgaand aan voltooiing van het gebouw is 10-jarige aansprakelijkheid steeds van toepassing op de gemene delen)

## V. openbaarheid – tegenstelbaarheid – art. 577-10 B.W.

### V.1. behoud tweeledige wettelijke regeling

-statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom, RME) tegenwerpelijk via overschrijving op **hypotheekkantoor** aan houders van zakelijk en persoonlijk recht

-reglement van inwendige orde (RIO) en beslissingen AV tegenwerpelijk aan houders van zakelijk en persoonlijk recht op voorwaarde van **kennisgeving** – (ongewijzigde) kennisgevingsprocedure zie art. 577-10 par. 4 B.W.

### V.2. wijziging tegenwerpelijkheid RIO en beslissingen AV

#### -vernauwing toepassingsgebied/werkingsfeer

> voorheen:

- houders zakelijk recht
- houders persoonlijk recht
- houders toelating tot gebruik (ruimer dan toelating tot bewoning)

> wet 2.06.10

- beperking tot houders zakelijk en persoonlijk recht
- geen toepassing op houders toelating tot gebruik

#### -gevolgen

- geen kennisgeving vereist
- aangewezen bepalingen conventioneel (bijvb. via gebruiksovereenkomst) tegenwerpelijk te maken

## V. openbaarheid – tegenstelbaarheid – art. 577-10 B.W.

### V.3. twee nieuwe bepalingen – informatieverplichtingen in hoofde van mede-eigenaars

#### 1/ kennisgeving van **adreswijziging en wijzigingen in zakelijk statuut**

§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

-op wie rust verplichting?

- op elke mede-eigenaar
- op de gezamenlijke vertegenwoordiger bij verdeling van eigendomsrecht

-waarop heeft kennisgeving betrekking?

- adresveranderingen
- wijzigingen in zakelijk statuut, d.i.
  - wijzigingen in eigendomsrecht
  - vestigen/beëindigen van zakelijke genotsrechten (bijvb. vruchtgebruik, opstal)
- vestigen van conventionele hypotheek

termijn en vorm van kennisgeving kunnen worden gepreciseerd in RIO

## V. openbaarheid – tegenstelbaarheid – art. 577-10 B.W.

### V.3. twee nieuwe bepalingen – informatieverplichtingen in hoofde van mede-eigenaars

#### 2/ kennisgeving van **persoonlijke rechten**

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

betrekking op persoonlijke rechten (bijvb huur, gebruik)

zowel vestiging als beëindiging

## VI. overdracht van een kavel – art. 577-11 B.W.

### VI.1. informatie aan de koper voorafgaand aan de onderhandse koopovereenkomst – art. 577-11 par. 1 B.W.

#### -toepassingsgebied

- eigendomsoverdragende overeenkomst (wèl: verkoop / niet: verdeling, overgang ingevolge overlijden)
- onderhandse overeenkomst gevolgd door een notariële akte (wèl: eenzijdige belofte / niet: schenking)

#### -voorwerp van de informatie: zie wettekst

#### -procedure

- notaris/tussenpersoon/overdrager vraagt informatie op bij syndicus
- syndicus antwoordt binnen 15 **kalender**dagen (indien niet expliciet bepaald: kalenderdagen)
- informatie over te maken aan kandidaat-verkrijger
- oplossingen indien geen antwoord door syndicus: bepalen dat kosten ten laste vallen van koper of opschortende voorwaarde met bijvb. procentueel plafond ('max. 10% van koopprijs')

#### -betaling kosten door overdrager (= dwingend recht)

## VI. overdracht van een kavel – art. 577-11 B.W.

### VI.2. informatie aan de koper voorafgaand aan het verlijden van de notariële akte – art. 577-11 par. 2 B.W.

-toepassingsgebied: **alle** translatieve, declaratieve overeenkomsten en overeenkomsten ingevolge overlijden

-voorwerp van de informatie: zie wettekst en verder IV.4.

-procedure

- notaris vraagt informatie op bij syndicus via aangetekende brief
- syndicus antwoordt binnen 30 kalenderdagen
- informatie over te maken aan partijen
- indien geen antwoord door syndicus worden partijen daarvan bericht

-betaling kosten door overdrager (= dwingend recht)

### VI.3. mededeling gegevens notariële akte door notaris aan syndicus – art. 577-11 par. 3 B.W.

-3 elementen

- datum notariële akte
- identificatie kavel
- identiteit overdrager en verkrijger

wet voorziet geen termijn noch vorm

## VI. overdracht van een kavel – art. 577-11 B.W.

### VI.4. betalingsplicht **kosten** uit verleden – art. 577-11 par. 1 en 2 B.W. – **3 principes**

dwingende wettelijke regeling

1/ 4 uitgaven ten laste van verkrijger

- overzicht

- kosten behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe AV voor **vaste datum eigendomsoverdracht** heeft besloten maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- oproepen tot kapitaalbreng door de AV goedgekeurd voor **die datum** en de kostprijs van dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- kosten verbonden aan verkrijging van gemeenschappelijke delen waartoe de AV voor **die datum** heeft besloten maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- kosten ten gevolge van geschillen ontstaan voor **die datum** maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht

- onderscheid obligatio (= gehoudenheid tot de schuld) – contributio (= bijdrage in de schuld)

wet regelt op dwingende wijze gehoudenheid verkrijger opzichts VME – contractueel kan anders worden bepaald

## **VI. overdracht van een kavel – art. 577-11 B.W.**

- uitzondering – vallen ten laste van de verkrijger:

- buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng waartoe de AV heeft besloten, indien deze AV heeft plaatsgehad tussen sluiten van de overeenkomst (= onderhandse overeenkomst) en verlijden notariële akte

op voorwaarde dat de verkrijger beschikt over een volmacht om aan die AV deel te nemen

**2/** alle andere kosten ten laste van overdrager

-geen contractuele afwijking mogelijk

**3/** verkrijger draagt gewone lasten vanaf datum overdracht

## VI. overdracht van een kavel – art. 577-11 B.W.

### VI.5. inkomsten uit verleden

-geen wettelijke regeling

-als toekomt aan VME: beslissing door AV

-als toekomt aan individuele mede-eigenaars (in verhouding tot hun aandeel): idem regeling als buitengewone lasten doch met effectieve betaling als criterium:

- betaling voorafgaand aan vaste datum overdracht: overdrager
- betaling na vaste datum overdracht: verkrijger

### VI.6. rechten overdrager/verkrijger omtrent **kapitaal VME** - art. 577-11 par. 5 B.W.

-werkkapitaal = voorschotten voor periodieke uitgaven

teruggave aan overdrager

-reservekapitaal = voorschotten voor niet-periodieke uitgaven

blijft eigendom van de VME