

De mede-eigendom en u

Gratis bijlage bij de krant Le Soir van 30 september 2010



TREVI
GROUP

LE SOIR



© Le Soir, Ismael Mourmin. (St.)

Enkele honderdduizenden Belgen mogen zich ‘mede-eigenaar’ noemen. Een naam, een statuut waar ze gewoonlijk maar een keer per jaar aan denken: als ze een uitnodiging in de bus krijgen voor de algemene vergadering. Gewoonlijk, zeggen we. Want een mede-eigendom heeft dan wel tal van voordelen - verdeling van de kosten, meer veiligheid, meer sociale contacten – wie een eigendom deelt, mag zich ook verwachten aan enkele serieuze nadelen. Of zoals Sartre zei: “De hel, dat zijn de anderen.” En als er problemen opduiken, dan kan de sfeer in huis meer dan alleen onaangenaam worden. Regels zijn dan een garantie om harmonieus te kunnen samenleven. Deze regels, die toch gelden voor bijna een Belg op vier, zijn veranderd, aangepast. Sinds 1 september van dit jaar wordt het stelsel van de mede-eigendom geregeld door een nieuwe wet. Le Soir en Groep Trevi hebben hun knowhow gebundeld om de lezers wegwijs te maken. Om een handige en leuke gids aan te bieden die een leidraad is door dit labyrint van nieuwe regels, om hen te informeren over hun rechten en plichten voor ze deze herfst op de algemene vergadering met hun burens in discussie gaan.

F. de Bueger
Bestuurder Groep Trevi

J. Condijs
Hoofd van de economische dienst-Le Soir

04	Bent u mede-eigenaar?				
	Wat is een mede-eigendom?	04	19	tegen de mede-eigendom	18
	Wat is een gedeeltelijke mede-eigendom?	05		FAQ	
	Wie doet wat?	05		Wie zorgt voor de verzekering van ons gebouw?	19
	Een goed in mede-eigendom kopen of verkopen?	06		Wie staat in voor de werkzaamheden en het onderhoud in het gebouw?	20
09	De algemene vergadering			We hebben een conciërge.	20
	Bijeenroeping	09		Wie regelt zijn werk?	20
	Verloop	10		Hoe worden de lasten binnen mijn mede-eigendom verdeeld?	20
	Verslag	10		Wat als een mede-eigenaar zijn lasten niet betaalt?	21
12	Een nieuwe wet op de mede-eigendom			Reservekapitaal en werkkapitaal.	21
14	De syndicus			Wat is het verschil?	21
	Zijn opdracht	14		Wie bewaart de documenten van de mede-eigendom en waar?	21
	Een syndicus kiezen	14		Kan onze mede-eigendom een lening aangaan?	22
17	Geschillen in de mede-eigendom			Geniet onze mede-eigendom fiscale voordelen?	22
	Vorderingen van de mede-eigendom	17		Welk taalstelsel geldt in mijn mede-eigendom?	23
	Vorderingen tegen de mede-eigendom	17			
	Regres van de mede-eigenaars				

Verantwoordelijke uitgevers Le Soir Patrick Hurbain, Koningsstraat 100, 1000 Brussel, **TREVI** Frédéric de Bueger, Leopold Wienerlaan 127, 1170 Brussel ► Hebben meegewerkt aan deze bijlage Frédéric de Bueger, Joan Condijs, Benoit Delrue, Sarah Liégeois, Benoît Mathieu ► Commerciële coördinatie Le Soir Nicolas Ansotte **TREVI** Benoit Delrue ► Lay-out Premedia Cécile Heere ► Druk Remy-Roto ► Dank aan notarissen Jean Vinck en Nicolas Moyersoën.

U deelt de eigendom van een pand met anderen?

Dan bent u mede-eigenaar!

De mede-eigendom wordt geregeld door artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek

Wat is een mede-eigendom?

De organisatie van het eigendomsrecht van een gebouw of een groep van gebouwen tussen verschillende personen volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Bepaalde delen van het gebouw zijn eigendom van alle mede-eigenaars en mogen door iedereen gebruikt worden: dak, muren, trappen, gangen, vloeren. Dit zijn de gemeenschappelijke delen. Die worden beheerd door alle mede-eigenaars aan de hand van beslissingen die volgens diverse meerderheidsregels op de vergadering genomen worden.

Andere delen van het gebouw behoren toe aan elke mede-eigenaar en mogen uitsluitend door hem gebruikt worden, zoals de appartementen. Dit zijn de privaat delen.

Het eigendomsrecht van elke mede-eigenaar op zijn privaat delen past in het kader van een collectieve organisatie waarvan hij de regels moet volgen zonder daar expliciet akkoord mee te gaan en waaraan hij moet bijdragen.

Elk aldus verdeeld gebouw wordt verplicht

onderworpen aan het stelsel van de mede-eigendom dat geregeld wordt door artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Groepen van gebouwen met terreinen, woningen en gemeenschappelijke voorzieningen, alsook eventueel vrijstaande eengezinswoningen gebouwd op hetzelfde terrein, kunnen ook onderworpen worden aan het stelsel van de mede-eigendom als de eigenaars niet voor een ander beheersysteem hebben gekozen. Door de indeling in kavels met privaat en gemeenschappelijke delen kan een onderscheid gemaakt worden tussen het stelsel van de mede-eigendom en dat van de onverdeeldheid. Een onverdeeld goed behoort toe aan meerdere personen zonder dat die over een exclusief recht beschikken op een deel van het goed. Bij onverdeeldheid bezit elke eigenaar een percentage van het goed en geen specifiek kavel.

De verdeling tussen de privaat en gemeenschappelijke delen van uw mede-eigendom is vastgelegd in uw basisakte. Bij de aankoop van uw eigendom hebt u een kopie van deze akte ontvangen. Vindt u die niet meer? Neem dan gerust contact op met uw syndicus.

Statuten, basisakte, reglement van mede-eigendom, wat is dat?

- De basisakte is de authentieke akte die het onroerend geheel beschrijft, de gemeenschappelijke en privaat delen en de aandelen in de gemeenschappelijke delen die aan ieder privaat deel zijn verbonden;
- Het reglement van mede-eigendom is ook een authentieke akte waarin de werkingsregels van de mede-eigendom zijn vastgelegd. Het beschrijft de rechten en plichten van alle mede-eigenaars, de regels over de wijze van bijeenroeping, de benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat,

de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van mede-eigenaars moet plaatsvinden, ...

- Het reglement van orde is een akte die gewoonlijk onderhands wordt opgemaakt en waarin de leefregels van de mede-eigendom worden vastgelegd, zoals de regels rond lawaai en de bewoning van de gemeenschappelijke of privaat delen;
- De statuten zijn de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Wat is een gedeeltelijke mede-eigendom?

Als de mede-eigendom bestaat uit meer dan 20 kavels kan de basisakte voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw of, indien in een gebouw een fysieke verdeling in twee duidelijk te onderscheiden delen aanwezig is, per blok.

- Deze deelverenigingen hebben wel of geen rechtspersoonlijkheid, afhankelijk van de beslissing in de basisakte. Als ze rechtspersoonlijkheid hebben, staan deze verenigingen volledig los van elkaar en moeten ze een eigen syndicus aanstellen. Zonder rechtspersoonlijkheid hebben

deze deelverenigingen geen eigen syndicus en geen beslissingsbevoegdheid en moeten alle beslissingen bekrachtigd worden door de algemene vergadering.

- Deze deelverenigingen zijn alleen bevoegd voor de gemeenschappelijke delen die specifiek beschreven staan in de basisakte.
- De algemene vergadering van het geheel blijft als enige bevoegd voor de algemene gemeenschappelijke delen en voor alle aspecten die onder het algemeen beheer van de volledige mede-eigendom vallen.

Wie doet wat?

➤ De vereniging van mede-eigenaars Samengesteld uit alle mede-eigenaars, zonder uitzondering

Deze vereniging beheert de gemeenschappelijke delen, staat in voor het behoud van het gebouw en verdedigt de algemene belangen van de mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid en dus rechten en plichten: ze kan bijvoorbeeld aansprakelijk gesteld worden. De vereniging komt minstens een keer per jaar samen in een algemene vergadering; op deze vergadering kunnen de mede-eigenaars hun stem laten horen en uitbrengen om alle nodige beslissingen te nemen. Het is essentieel en in het belang van elke mede-eigenaar om op deze vergadering aanwezig te zijn.

➤ De syndicus Mandataris en orgaan van de mede-eigendom

Hij beheert het gebouw in naam van de mede-eigenaars door de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren. Hij beheert als enige de fondsen en houdt de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars bij volgens de specifieke regels van de mede-eigendom. Hij moet verantwoording afleggen voor de vereniging van mede-eigenaars over de goede uitvoering van de opdracht die hem werd toevertrouwd. Hij geeft advies, hulp en informatie aan de mede-eigenaars en leidt de personeelsleden van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus kan een professional zijn of niet (een mede-eigenaar die de functie van syndicus op zich neemt).

➤ De Raad van mede-eigendom Samengesteld uit leden verkozen uit de mede-eigenaars

De Raad moet erop toezien dat de syndicus zijn taken goed uitvoert. De Raad vormt de schakel tussen de

mede-eigenaars en de syndicus, maar heeft geen enkele beslissingsbevoegdheid, behalve als de vereniging van mede-eigenaars een speciaal mandaat verleent.

■ De leden worden verplicht gekozen uit de mede-eigenaars. De functie van lid van de Raad van mede-eigendom wordt niet bezoldigd.

■ In een mede-eigendom met minder dan twintig appartementen is de vorming van een Raad van mede-eigendom niet verplicht. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan echter wel beslissen om deze Raad te vormen en samen te stellen bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

■ Elk lid van de Raad wordt verkozen door de algemene vergadering bij meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De Raad van beheer benoemt een van zijn leden tot voorzitter.

De organisatie en de werking van de Raad van mede-eigendom worden vastgelegd in het reglement van mede-eigendom of, als dat er niet is, door de algemene vergadering. De Raad van beheer moet zijn opdracht elk jaar verantwoorden voor de algemene vergadering.

➤ De commissaris van de rekeningen Verkozen door de algemene vergadering

Hij moet nagaan of de rekeningen die werden voorbereid en voorgelegd door de syndicus volledig en correct zijn. Zijn plichten en bevoegdheden zijn vastgelegd in het reglement van mede-eigendom. In het ideale geval stelt hij een schriftelijk verslag op met een samenvatting van zijn conclusies. Aan het eind van dat verslag moet hij de algemene vergadering adviseren over de eventuele goedkeuring van de rekeningen. Hoewel de commissaris van de rekeningen gewoonlijk een mede-eigenaar is, is dat zeker niet verplicht. Net als de syndicus kan ook hij een professional zijn.

Een goed in mede-eigendom kopen of verkopen?

Afgezien van de formaliteiten die worden opgelegd door de federale en regionale wetgeving (energiecertificaat, elektriciteitscertificaat, bodemattest, ...) moeten een aantal inlichtingen over de mede-eigendom ook wettelijk verplicht meegedeeld worden aan de partijen. Als u een appartement of een ander goed in mede-eigendom wilt kopen of verkopen, aarzel dan niet om contact op te nemen met uw syndicus.

Want wie kent uw mede-eigendom nu beter?



© D.R.

Inlichtingen vragen voor de ondertekening van de voorlopige koopakte

Wie van plan is zijn goed in mede-eigendom te verkopen, heeft het recht om, binnen een termijn van vijftien dagen en op eenvoudig verzoek, de volgende inlichtingen te verkrijgen van zijn syndicus:

- het bedrag van het reservekapitaal en het werkkapitaal;
- het bedrag van de door de overdrager aan de mede-eigendom verschuldigde achterstallen;
- de toestand van het reservekapitaal, als dat er is. Op die manier kan elke koper de betaling controleren van de oproepen tot betaalbreng waartoe voor de datum van de eigendomsoverdracht werd besloten;
- het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures;
- de kopie van de verslagen van alle algemene vergaderingen van de voorbije drie jaar; de afrekeningen van de lasten van de voorbije twee jaar en de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd; als mede-eigenaar beschikt u wellicht al over deze informatie omdat uw syndicus die tijdens zijn beheersperiode aan u bezorgd heeft. U bent dus niet verplicht om deze inlichtingen te vragen, maar u bent wel verplicht om die aan de koper van uw goed te bezorgen voor de ondertekening van de voorlopige koopakte of het bod.

Als u een beroep doet op een tussenpersoon of een notaris, kunnen zij deze documenten uiteraard ook

opvragen bij uw syndicus in uw naam.

U moet wel beseffen dat als u deze inlichtingen vraagt, dit een extra werklust betekent voor uw syndicus die ook aansprakelijk gesteld kan worden voor de kwaliteit van de antwoorden die hij geeft. Hij zal dan ook niet nalaten om, zoals de wet voorziet, u bijkomende honoraria aan te rekenen voor dit werk. Wees ook niet verbaasd als hij u opnieuw vraagt om papier- en verzendingskosten te betalen telkens als deze vraag om inlichtingen hem gesteld wordt door de notaris, de vastgoedmakelaar en uzelf!

En als mijn syndicus mijn vraag niet beantwoordt, mag ik mijn voorlopige koopakte of de koopbelofte voorgesteld door de koper dan toch tekenen?

Wees gerust. Zelfs al hoort u niets van uw syndicus, u kunt toch verkopen. U moet de koper dan gewoon op de hoogte brengen door bijvoorbeeld in de voorlopige koopakte of koopbelofte een paragraaf toe te voegen waarin u zegt dat u de vraag gesteld hebt aan uw syndicus en hij niet geantwoord heeft. Als u echter geen bewijs kunt voorleggen dat u deze vraag aan uw syndicus gesteld hebt, stel de vraag dan opnieuw per aangetekend schrijven zodat u daar een bewijs van hebt.

Bijkomende inlichtingen vragen voor de ondertekening van de akte

Naast de gegevens die u aan de koper bezorgd hebt voor de ondertekening van de voorlopige koopakte, zal ook de notaris die door de partijen is aangesteld een aantal bijkomende inlichtingen vragen aan de syndicus, per aangetekend schrijven dit keer. Deze inlichtingen worden bekendgemaakt aan de koper voor de ondertekening van de authentieke akte. Kortom, de koper wordt correct geïnformeerd over alles wat er beslist werd voor de datum van de authentieke akte en over wat hij aan de mede-eigendom zal moeten betalen na de datum van de authentieke akte.

Bijvoorbeeld:

■ het bedrag van alle uitgaven voor behoud of voorlopig beheer waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars of de syndicus beslist hebben, maar waarvan de syndicus pas na de datum van de authentieke akte om betaling zal verzoeken aan de

mede-eigenaars. U wordt dus niet alleen ingelicht over het bedrag van de lasten die u zult moeten betalen, maar ook over de werkzaamheden waartoe beslist werd, maar die nog niet betaald werden;

■ de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na de datum van de authentieke akte om betaling zal verzoeken;

■ een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde bedragen ten gevolge van een vonnis dat voor de datum van de authentieke akte werd geveld;

Dit is heel belangrijke informatie die het bedrag van de toekomstige lasten van de koper aanzienlijk kan beïnvloeden. Uw syndicus kan aansprakelijk gesteld worden voor deze inlichtingen die hij verstrekt. Conform de wet zijn de bijkomende kosten die uw syndicus hiervoor aanrekent ten laste van de verkoper.

Maar hoe worden de lasten dan verdeeld tussen de verkoper en de koper?

Tenzij de verkoper en de koper specifieke afspraken maken, zal de koper instaan voor:

- De gewone lasten vanaf de dag waarop de koper bezit neemt van de eigendom; meestal is dit de datum waarop de akte bij uw notaris wordt ondertekend;
- De buitengewone lasten verbonden aan de betaling van uitgaven waartoe beslist werd voor het verlijden van de authentieke akte, maar waarvan de syndicus pas na het verlijden van de authentieke akte om betaling zal verzoeken.

En als er een beslissing werd genomen tussen de datum van de voorlopige koopakte en de datum van ondertekening van de authentieke akte?

Als de algemene vergadering besloten heeft tot buitengewone uitgaven tussen deze twee datums en de koper van de verkoper een volmacht heeft gekregen om deze algemene vergadering bij te wonen, dan is de koper verplicht om in deze buitengewone lasten bij te dragen. Als u een eigendom verkoopt, geef dan zeker een volmacht aan de koper als er een algemene vergadering wordt bijeengeroepen na de datum van de voorlopige koopakte. In het belang van beide partijen moet u duidelijk in de voorlopige koopakte vastleggen welke lasten van de mede-eigendom betaald worden door de koper en de verkoper!



© D.R.

Ondertekening van de authentieke akte

Als u bij de notaris tekent voor de verkoop van uw appartement heeft die u alle inlichtingen bezorgd die hij heeft kunnen opvragen bij de verkoper en de syndicus. Mocht, op basis van de inlichtingen verschaft door de syndicus, blijken dat de verkoper bepaalde gewone of buitengewone lasten niet betaald heeft, dan is de notaris verplicht om het bedrag van deze lasten af te trekken van de verkoopprijs. Als u niet betwist deze sommen verschuldigd te zijn aan uw mede-eigendom zal de notaris het verschuldigde bedrag storten nadat hij eerst de bevoorrechte, hypothecaire of andere schuldeisers

heeft betaald die een uitvoerbare titel hebben laten gelden om voor de mede-eigendom betaald te worden.

Uiteraard hebt u het recht om de door uw syndicus opgeëiste achterstallige bedragen te betwisten. In dat geval zal de notaris dit binnen drie werkdagen aan de syndicus melden die dan om een conservatoir beslag zal vragen. Doet hij dit niet binnen 12 werkdagen nadat de notaris hem heeft laten weten dat het bedrag van de achterstallen betwist wordt, dan zal de notaris de achtergehouden fondsen aan u betalen.

Na de ondertekening van de authentieke akte

De notaris informeert de syndicus over de identificatie van de verkochte goederen, de datum van het verlijden van de authentieke akte en de gegevens van de koper en verkoper.

De syndicus neemt dan contact op met de koper om hem te verwelkomen in de mede-eigendom, enkele praktische inlichtingen te geven, maar vooral om hem te vragen zijn aandeel in het werkkapitaal op de rekening van de mede-eigendom te storten. Nu is het immers niet langer de verkoper die de nodige middelen moet voorschieten om de lopende uitgaven van het gebouw te betalen, want hij heeft zijn

eigendom verkocht.

De syndicus zal ook contact opnemen met de verkoper om hem te informeren over de terugbetalingsvoorwaarden van zijn aandeel in het werkkapitaal. Omdat de rekeningen aan het eind van het boekjaar worden afgesloten, moet u uiteraard tot dan wachten voor u een duidelijke afrekening krijgt van de kosten voor de periode waarin u eigenaar was van uw goed. Geef uw nieuwe contactgegevens dus door aan uw syndicus zodat hij u de verschuldigde sommen kan terugbetalen.



De algemene vergadering en u!

Uw syndicus heeft als taak de algemene vergadering van mede-eigenaars elk jaar voor te bereiden. Aan hem ook de eer om het budget van de vereniging van mede-eigenaars op te maken en, als er werkzaamheden gepland zijn, om offertes te vragen, te vergelijken en voor te leggen aan de mede-eigendom.

Daarom zal uw syndicus in de bijeenroeping vermelden hoe de vereiste documenten voor de voorbereiding van de algemene vergadering ingekeken kunnen worden. Deze jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars is uw afspraak met uw mede-eigendom.

Mis deze kans niet om, een keer per jaar, een beeld te krijgen van wat ook uw bezit is. Laat de zorg voor wat toch ook uw bezit is, niet over aan anderen. Afgezien van de gewone algemene vergadering die een keer per jaar plaatsvindt, komt de vergadering van mede-eigenaars ook samen als dat nodig is. Ook zonder een vergadering van mede-eigenaars te organiseren, kan de vergadering schriftelijk een beslissing nemen over uw mede-eigendom op voorwaarde dat die unaniem genomen wordt door de mede-eigenaars.

Bijeenroeping

De syndicus heeft als taak de algemene vergadering een keer per jaar bijeen te roepen. Maar hij kan dat ook doen als hij dat nodig vindt en als er een dringende beslissing moet genomen worden in het belang van de mede-eigendom.

Ook als een of meerdere mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten dat aan de syndicus vragen, is hij verplicht om een algemene vergadering van mede-eigenaars bijeen te roepen.

► Zo nauwkeurig mogelijke inhoud

De bijeenroeping moet minstens vijftien dagen voor de datum van de algemene vergadering verstuurd worden en vermeldt:

■ Plaats, datum en tijdstip van de vergadering. Er is geen regel die stelt dat de algemene vergadering in het gebouw of in de buurt moet gehouden worden.

■ De agenda met de punten waarover gediscussieerd en vooral gestemd zal worden.

■ Vermelding van de manier waarop de documenten in verband met de agendapunten ingekeken kunnen worden. De algemene vergadering kan zich niet uitspreken over een onderwerp dat niet vooraf op de agenda vermeld stond. Daarom zal de syndicus de voorgestelde beslissingen agenderen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de leden van de Raad van mede-eigendom of zelfs de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid die bijvoorbeeld een beslissing over de mede-eigendom door de algemene vergadering willen laten bekrachtigen.

Deze agenda wordt voorbereid door uw syndicus. Als u een bepaald punt op de agenda van de volgende algemene vergadering wilt zien staan, moet u dit laten weten aan uw syndicus minstens drie weken voor het

begin van de periode van vijftien dagen waarin uw algemene vergadering altijd plaatsvindt. Deze periode is vastgelegd in de statuten van uw mede-eigendom zodat de datum van de vergadering nooit als een verrassing komt voor de mede-eigenaars.

► Hoe wordt u bijeengeroepen?

Dit is wettelijk bepaald. U moet uw bijeenroeping bij een ter post aangetekende brief ontvangen. De enige mogelijke uitzondering is als u individueel, schriftelijk en uitdrukkelijk instemt om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. Uw syndicus stuurt de bijeenroeping naar het recentste adres dat u hem heeft doorgegeven. Denk daar dus aan als u verhuist. U moet uw syndicus op de hoogte brengen van elke adreswijziging of verandering in de aard van de zakelijke rechten die u hebt op uw privaat deel. Als u bijvoorbeeld het vruchtgebruik of de blote eigendom van uw goed hebt overgedragen aan een derde of als u uw eigendom verhuurt, bent u verplicht dit te melden aan uw syndicus.

En als mijn syndicus geen algemene vergadering bijeenroept?

Dan zijn de mede-eigenaars aan zet. Ze kunnen op elk moment per aangetekende brief aan de syndicus vragen om een algemene vergadering bijeen te roepen als ze samen tenminste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. De syndicus heeft dan 30 dagen om de bijeenroeping naar de mede-eigenaars te sturen. Doet hij dit niet, dan kan de vergadering bijeengeroepen worden door een van de mede-eigenaars die de vraag aan de syndicus mee ondertekend heeft.

Verloop

► **De aanwezige mede-eigenaars en de eventuele mandatarissen van de afwezige mede-eigenaars tekenen een presentielijst waarop de namen en de respectieve aandelen van alle mede-eigenaars vermeld staan. Met deze presentielijst kunnen de stemmen geteld worden bij elke stemming om na te gaan of de vereiste meerderheid bereikt is.**

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen (uitgedrukt in aandelen) die overeenstemmen met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Om misbruik van meerderheid te voorkomen, kan een mede-eigenaar nooit meer stemmen hebben dan de som van de stemmen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

! Om rechtsgeldig te kunnen vergaderen, moeten er

En als ik niet aanwezig kan zijn?

U kunt zich altijd laten vertegenwoordigen door een mandataris, al dan niet een mede-eigenaar. Maar opgelet:

- ! De naam van uw mandataris moet op uw mandaat vermeld staan;
- ! U kunt nooit een volmacht geven aan uw syndicus;
- ! Als uw mandaat geldt voor meer dan een algemene vergadering, moet u een notariële akte laten opstellen voor uw volmacht!;
- ! Uw mandataris mag nooit meer dan drie volmachten aanvaarden, behalve indien het totaal van de stemmen waarover hij beschikt, als mede-eigenaar of als mandataris, lager ligt dan 10% van het totaal aantal stemmen van de volledige mede-eigendom. Vraag dus eerst of de persoon aan wie u uw mandaat wilt geven dit wel kan aanvaarden.

bepaalde quorums bereikt worden op de algemene vergadering. Bij het begin van de vergadering moet meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zo niet, dan moet meer dan 75% van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigd zijn. Als geen van beide quorums bereikt wordt, zal er na een termijn van vijftien dagen een tweede vergadering bijeenkomen die kan beraadslagen en dit ongeacht het aantal aanwezige mede-eigenaars of vertegenwoordigde aandelen.

! Bij het begin van de algemene vergadering wordt er een voorzitter gekozen. Dit moet een mede-eigenaar zijn. In het ideale geval wordt hij bijgestaan door twee stemmentellers die toezien op het goede verloop van de vergadering en de uitgebrachte stemmen tellen. Gewoonlijk zal uw syndicus fungeren als secretaris, tenzij de vergadering daar anders over beslist. De voorzitter, die niet noodzakelijk de voorzitter van de Raad van mede-eigendom is, heeft als taak de debatten te leiden, ter stemming over te gaan en ervoor te zorgen dat de agenda gevolgd wordt door afwijkende discussies eventueel te onderbreken.

! Alle beslissingen over de mede-eigendom worden op de vergadering genomen, volgens verschillende bij wet vastgelegde meerderheidsregels. Opgelet, bij de berekening van de meerderheid wordt een onthouding niet beschouwd als een uitgebrachte stem. Opdat elke mede-eigenaar de impact van de door de algemene vergadering genomen beslissingen perfect zou kunnen inschatten, heeft uw syndicus bij de bijeenroeping een begrotingsraming gevoegd die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Het verslag

! Het is de taak van uw syndicus om, als secretaris van de vergadering, het verslag op te stellen van de beslissingen die door de algemene vergadering genomen worden. De details van de besprekingen staan niet in het verslag: alleen het resultaat van de stemmen onder de titel van elk agendapunt, met vermelding van de identiteit en het aantal stemmen van de mede-eigenaars die zich onthouden hebben of tegen de voorgestelde beslissing hebben gestemd. Dit verslag van de beslissingen wordt na afloop van de vergadering ondertekend door de voorzitter van de

vergadering, de secretaris, de stemmentellers en door alle aanwezige mede-eigenaars.

! De syndicus moet het verslag van de algemene vergadering binnen 30 dagen na de datum van de algemene vergadering naar alle mede-eigenaars sturen.

! Een mede-eigenaar kan aan de vrederechter van het kanton waar de mede-eigendom gelegen is vragen om een beslissing te annuleren of recht te zetten die op onwettige, frauduleuze of onrechtmatige wijze genomen zou zijn door de algemene vergadering.

Welke meerderheid voor welke beslissing ?

Eenvoudige meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars die zich niet onthouden hebben

- ! Goedkeuring van de rekeningen
- ! Aanvaarding van het budget
- ! Benoeming en ontslag van de Raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen en de syndicus
- ! Goedkeuring van de contracten voor onderhoud en energielevering
- ! Aanwerving of ontslag van het personeel van uw mede-eigendom

Meerderheid van drie vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars die zich niet onthouden hebben

- ! Wijziging van de statuten wat het genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen betreft
- ! Uitvoering van werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen, uitgezonderd die waarover de syndicus kan beslissen
- ! Oprichting en bepaling van de samenstelling van een Raad van mede-eigendom in elk gebouw met minder dan 20 kavels (met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen)
- ! Vastlegging van het bedrag van de aanbestedingen waarvoor een aanbestedingsprocedure verplicht is
- ! Uitvoering van werkzaamheden in bepaalde privaatieve delen door de vereniging van mede-eigenaars mits een bijzondere motivering
- ! Mandaat voor handelingen die uitdrukkelijk door de Raad van mede-eigendom

worden vermeld met een maximale duur van een jaar

Meerderheid van vier vijfden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars die zich niet onthouden hebben

- ! Wijziging van de statuten over andere kwesties dan het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld: oprichting van deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid)
- ! Wijziging van de bestemming (residentieel, commercieel, industrieel, ...) van uw mede-eigendom of een deel ervan
- ! Heropbouw of herstelling van uw gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging
- ! Aankoop van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden (bijvoorbeeld: aankoop van een appartement dat de conciërgewoning wordt)
- ! Verkoop van gemeenschappelijke onroerende goederen (bijvoorbeeld: verkoop van de conciërgewoning om er een appartement van te maken)

Eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars

- ! Wijziging van de verdeling van de aandelen tussen de mede-eigenaars
- ! Beslissing over de volledige heropbouw van het gebouw
- ! Elke beslissing die schriftelijk genomen wordt buiten de algemene vergadering



De syndicus: een vertrouwd mandataris!

Opdracht

De syndicus moet de beslissingen genomen door de algemene vergadering uitvoeren of laten uitvoeren. Het is dus uw syndicus die de nodige offertes vraagt voor de uitvoering van de werkzaamheden waartoe de algemene vergadering besloten heeft, die de opdrachten bevestigt en toeziet op de uitvoering van deze werkzaamheden. Het is ook de syndicus die de nodige oproepen tot kapitaalbreng doet om de lopende of uitzonderlijke uitgaven van de mede-eigendom te financieren of de leningen afsluit waarover de algemene vergadering beslist heeft. En het is de syndicus die de personeelsleden van de mede-eigendom aanwerft of ontslaat, ook de conciërge, of die een gerechtelijke procedure opstart tegen een mede-eigenaar of een derde.

Daarom is het zo belangrijk dat u uw syndicus kunt vertrouwen!

Hij is de unieke en verplichte mandataris van uw mede-eigendom. Behalve met een specifiek mandaat van de algemene vergadering, is een bestelling niet bindend voor de mede-eigendom zolang die niet door uw syndicus aan een leverancier werd bevestigd.

Hij kan als enige de nodige handelingen doen voor het behoud van het gebouw en het goede beheer van de mede-eigendom. Deze autonomie, gecontroleerd door de Raad van mede-eigendom, is essentieel. Anders zou de algemene vergadering van mede-eigenaars voortdurend bijeengeroepen moeten worden en dat is niet haalbaar.

Uw syndicus de ruimte geven om een reeks handelingen te doen die niet noodzakelijk allemaal tot in de kleinste details besproken werden door de algemene vergadering is dus een logisch gevolg van het statuut van de mede-eigendom.

De syndicus is echter niet het manusje-van-alles of de conciërge van de mede-eigendom. Hij weet ook niet alles over liften, airconditioning, luchtverversing, daken, garagepoorten en tuinieren. De syndicus is er om te beheren, organiseren en rekenen, niet om alle klusjes in de mede-eigendom op te knappen. Hij kan dus beschouwd worden als een dirigent die, als deze werken uitgevoerd moeten worden, een beroep doet op de vaklui van het gebouw of op de aannemers die werden aangeduid door de mede-eigendom.

Een syndicus kiezen

In feite hebt u twee opties. Of u beslist met een meerderheid van de andere mede-eigenaars om een van jullie aan te stellen als syndicus, of u doet een beroep op een professionele syndicus. Welke optie u

ook kiest, zijn mandaat is gebonden aan enkele regels. Bovendien moet de relatie tussen uw mede-eigendom en uw syndicus in een schriftelijk contract gegoten worden.

Een professionele syndicus of niet

► De professionele syndicus moet

een vastgoedmakelaar zijn erkend door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV). Op de site www.biv.be vindt u een lijst met alle erkende vastgoedmakelaars en hun vakgebieden. De syndicus

is verplicht om de bepalingen in de plichtenleer van vastgoedmakelaars te respecteren. Ook een aantal andere beroepen kunnen de functie van professionele syndicus uitoefenen op voorwaarde dat deze functie: een bijkomstige activiteit is bij zijn beroepsactiviteit;

uitgeoefend wordt op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken; onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie of orde.

In dit geval zijn deze beroepen (zoals notaris, architect, meetkundige schatter, advocaat of boekhouder) niet verplicht om zich te houden aan de plichtenleer van de vastgoedmakelaars of aan de richtlijnen van het BIV, met name wat de verplichte continue opleiding betreft.

een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten die de gevolgen dekt van de handelingen die hij zal stellen bij de uitoefening van zijn taak. Aarzel dan ook niet om hiervan een bewijs te vragen.

► De niet-professionele syndicus

Kan bezoldigd worden of niet, moet ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten om de gevolgen te dekken van de handelingen die hij zal stellen bij de uitoefening van zijn taak. In dat geval worden de kosten van deze verzekering betaald door uw mede-eigendom. Hij is echter niet verplicht om zich te houden aan de regels opgelegd door het BIV. Hij zal waarschijnlijk niet dezelfde financiële garanties kunnen bieden of over dezelfde vakkennis beschikken als een professionele syndicus die verplicht een continue opleiding moet volgen.

Een syndicus aanstellen

De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars bij eenvoudige meerderheid van de stemmen. En als uw syndicus werd aangesteld door het reglement van mede-eigendom bij de vorming van de mede-eigendom, dan verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerste algemene vergadering. U beslist dan zelf of hij uw vertrouwen blijft

genieten.

Als de algemene vergadering het niet eens wordt over de keuze van de syndicus wordt die aangesteld door de vrederechter op verzoek van een mede-eigenaar of zelfs van elke belanghebbende derde, zoals een leverancier van de mede-eigendom.

Waar moeten we op letten bij onze keuze?

Als u meerdere offertes hebt gevraagd, is het niet altijd eenvoudig om de offertes van de concurrerende syndici te vergelijken. Waar moet u op letten?

► **Competentie** De regels met betrekking tot de mede-eigendom veranderen, de technieken ook. Uw syndicus kan niet alles weten, maar moet u wel kunnen informeren over de technologische en reglementaire ontwikkelingen.

► **Vertrouwen** Het contract dat u opstelt met uw syndicus is een vertrouwenscontract. Hij is degene die bestellingen gaat plaatsen in opdracht en voor rekening van de mede-eigendom.

► **Budget** Een prijs is geen kostprijs! Het is niet omdat een syndicus een lager basishonorarium vraagt dat

de kosten voor uw mede-eigendom zullen dalen. Kijk goed hoe de bijkomende honoraria berekend worden en ook welke besparingen uw syndicus kan opleveren voor uw gebouw.

► **Beschikbaarheid** Ook een belangrijke eigenschap: liften vallen zelden stil tijdens de kantooruren. Zorg er dus voor dat uw syndicus, klein of groot, u uit de nood kan helpen, zelfs als hij er niet is.

► **Kwaliteit** Een boekhouding bijgehouden met een softwareprogramma of in een handgeschreven boek is een garantie voor betrouwbaarheid. Heeft de syndicus een degelijke website waar u in enkele klikken de gegevens vindt waar u recht op heeft, dan is dat een extra troef.

Bezoldiging van uw syndicus

► Wat houdt dit in?

De honoraria van uw syndicus omvatten gewoonlijk:

► basishonoraria, gewoonlijk forfaitair, voor het algemene beheer van uw gebouw. Deze honoraria zijn gewoonlijk niet onderworpen aan btw.

► bijkomende honoraria voor prestaties die niet tot de gebruikelijke prestaties van uw syndicus behoren, maar wel deel uitmaken van zijn

opdracht. Deze honoraria zijn gewoonlijk ook niet onderworpen aan btw. Dit omvat het beheer van schadegevallen, geschillen, bijkomende algemene vergaderingen en premieaanvragen, ... Het bedrag van deze honoraria wordt gewoonlijk afgesproken bij de ondertekening van de syndicusovereenkomst. Deze honoraria kunnen forfaitair zijn of berekend worden op basis van een uurtarief;

▮ bijkomende honoraria dekken de prestaties die niet onder de syndicusovereenkomst vallen, maar die de syndicus wel moet uitvoeren in het kader van zijn opdracht. Denken we maar aan het private beheer voor bepaalde mede-eigenaars, een expertise, het beheer van een schadegeval in

een privaat kavel waar de mede-eigendom niet bij betrokken was, ... Deze honoraria moeten vooraf vastgelegd worden in een aparte overeenkomst, worden apart gefactureerd en zijn onderworpen aan btw.

Duur van het mandaat

➤ Een duur van maximaal drie jaar vastgelegd door de algemene vergadering

Het mandaat van uw syndicus mag niet langer dan drie jaar lopen. Maar u kunt zijn mandaat natuurlijk wel verlengen na de eerste termijn.

Dit betekent dus dat de duur van het mandaat ook korter kan zijn dan drie jaar. Ongeacht de duur, dit mandaat kan altijd ingetrokken worden door de algemene vergadering. Let op, dit kan aanleiding geven tot een verbrekingsvergoeding. Als bij de ondertekening van de, nu verplichte, overeenkomst tussen uw mede-eigendom en uw syndicus werd afgesproken dat de vroegtijdige beëindiging van zijn contract aanleiding geeft tot een verbrekingsvergoeding, dan moet die betaald worden. Geef de syndicus in elk geval een voldoende lang mandaat zodat hij de nodige handelingen kan stellen voor zijn beheer. Vergeet ook niet dat uw syndicus zonder een speciale toelating van de algemene vergadering geen contract kan afsluiten voor uw mede-eigendom met een looptijd die de duur van zijn mandaat overschrijdt. Als uw mede-eigendom hem maar een mandaat van een jaar geeft, wees dan niet verbaasd als uw syndicus niet opnieuw kan onderhandelen over onderhoudscontracten die langer moeten duren dan een jaar om een goede prijs te krijgen!

➤ De functie van uw syndicus eindigt

▮ op de normale vervaldatum van zijn mandaat, na drie, twee of een jaar afhankelijk van de bepalingen in de overeenkomst die werd afgesloten tussen uw mede-eigendom en uw syndicus, indien het mandaat van de syndicus intussen niet uitdrukkelijk of stilzwijgend verlengd werd;

▮ bij ontslag, overlijden of faillissement van de syndicus;

▮ als de algemene vergadering van mede-eigenaars met een meerderheid van de stemmen beslist om zijn mandaat in te trekken voor het mandaat van uw syndicus is afgelopen;

▮ of, in uitzonderlijke gevallen, bij de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

➤ En wat dan?

Zodra het mandaat van uw syndicus afloopt, om welke reden dan ook, verliest hij automatisch zijn bevoegdheid om in naam en voor rekening van de mede-eigendom te handelen. Concreet betekent dit dat hij geen facturen meer kan betalen, geen bestellingen meer kan plaatsen en zelfs geen algemene vergadering meer kan bijeenroepen. Als u overweegt om het mandaat van uw syndicus te beëindigen, houd de opzegtermijn dan lang genoeg zodat hij de enkele taken die u nog van hem vraagt kan afhandelen voor zijn mandaat afloopt. Uw voormalige syndicus is verplicht om het volledige beheersdossier van het gebouw binnen 30 dagen na de beëindiging van zijn opdracht aan de nieuwe syndicus te bezorgen die u volgens de regels hebt aangesteld. Als uw mede-eigendom het mandaat van uw syndicus heeft opgezegd zonder een opvolger aan te duiden, worden alle boekhoudkundige documenten van uw gebouw, alsook de dossiers van de lopende en afgehandelde schadegevallen, de verslagenboeken van de algemene vergaderingen en de lopende contracten bezorgd aan de voorzitter van de recentste algemene vergadering.

En als we een nieuwe syndicus willen?

Het mandaat van uw syndicus kan alleen ingetrokken worden door een algemene vergadering. Uw syndicus zal misschien niet geneigd zijn om een vergadering samen te roepen bedoeld om zijn mandaat in te trekken als u hem dat niet formeel vraagt.

▮ als u dit verzoek hebt verstuurd per aangetekende brief ondertekend door een of meerdere mede-eigenaars die samen ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, dan is uw syndicus verplicht om de bijeenroeping te versturen binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek;

▮ geeft uw syndicus geen gevolg aan dit verzoek, dan kan een van de mede-eigenaars zelf de gewenste algemene vergadering bijeenroepen.

Geschillen in de mede-eigendom

Gelukkig raakt uw mede-eigendom niet elke dag verward in een rechtsvordering. Toch is dit geen leuke ervaring en u weet best heel goed wat uw rechten zijn in dit geval. U zult zien dat het beheer van geschillen gewoonlijk niet tot de gebruikelijke taken van uw syndicus behoort en dus in samenspraak met hem apart gefactureerd zal worden.



© Le Soir. Nicolas Donca.

Vorderingen van de mede-eigendom

➤ Voorwerp van de eis

Uiteraard is de mede-eigendom gemachtigd om een rechtsvordering in te dienen als eiser voor alles wat de mede-eigendom aanbelangt. Een vaak gestelde vraag: kan de mede-eigendom een vordering indienen voor de zakelijke of persoonlijke rechten die de mede-eigenaars, en niet de mede-eigendom zelf, bezitten op de gemeenschappelijke delen? Het antwoord is "ja". Nu is het dus niet meer nodig, bij een geschil met de projectontwikkelaar bijvoorbeeld, dat alle mede-eigenaars een vordering instellen. Maar als een mede-eigenaar, als hij daar belang bij heeft, zich wil scharen achter de vordering die wordt ingesteld door de mede-eigendom, dan kan dat!

➤ Wie kan de eis indienen?

▮ Als het gaat om de gemeenschappelijke delen is het aan de syndicus, als orgaan van de mede-eigendom, om te dagvaarden in naam van de mede-eigendom. Een vordering die in naam van de mede-eigendom door een mede-eigenaar wordt ingesteld, is niet ontvankelijk.

▮ Als de eis echter betrekking heeft op een privaat deel, dan is de mede-eigenaar van dit deel als enige gemachtigd om een vordering in te dienen.

➤ Moet er een procedure gevolgd worden?

▮ In principe wordt de beslissing om een rechtsvordering in te stellen niet lichtzinnig genomen. Dit behoort tot de bevoegdheid van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met een eenvoudige meerderheid;

▮ Bij een dringende of behoudende eis kan de syndicus een rechtsvordering instellen in naam van de mede-eigendom zonder een uitdrukkelijk mandaat van de algemene vergadering. Toch moet hij zo snel mogelijk aan de algemene vergadering vragen om zijn beslissing om deze vordering in te stellen, te bekrachtigen.

▮ Hoe dan ook moet uw syndicus u onmiddellijk op de hoogte brengen van alle vorderingen die worden ingesteld door of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

Vorderingen tegen de mede-eigendom

Als uw mede-eigendom een proces wordt aangedaan, brengt uw syndicus u op de hoogte. Hij zal een advocaat aanstellen om uw belangen te verdedigen. Zolang de procedure loopt, moet uw syndicus u ook op de hoogte houden over de ontwikkelingen in het dossier. Dat zal hij doen op uw algemene vergaderingen. Als orgaan van de mede-eigendom is het zijn taak om het proces te leiden op basis van de

instructies die hij krijgt van uw algemene vergadering. Hij doet dit onder toezicht van en in samenwerking met de Raad van mede-eigendom. Maar, behalve met een mandaat van de algemene vergadering, is het niet de taak van een van de mede-eigenaars om de leiding te nemen over een proces dat de hele mede-eigendom aanbelangt.

Regres van de mede-eigenaars tegen de mede-eigendom

➤ Verzoek tot rechtzetting van de statuten

! Een mede-eigenaar kan aan de vrederechter van het kanton waar de mede-eigendom gelegen is vragen om de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen recht te zetten als deze verdeling onjuist is of achterhaald is na een aanpassing in het gebouw.

! Een mede-eigenaar kan ook aan die rechter vragen om de verdeling van de lasten recht te zetten als de berekeningswijze vastgelegd in de basisakte hem benadeelt of als deze berekeningswijze onjuist is of onrechtvaardig is geworden na aanpassingen in het gebouw.

➤ Verzoek tot annulering of herziening van een beslissing

! Een mede-eigenaar kan aan de vrederechter van het kanton waar de mede-eigendom gelegen is vragen om een beslissing van de algemene vergadering te annuleren. De rechter zal nagaan of deze beslissing onrechtmatig, frauduleus of onwettig is, omdat die bijvoorbeeld de wet of de statuten overtreedt. Als de rechter deze beslissing annuleert, wordt die geacht nooit te hebben bestaan.

! U kunt ook aan de rechter vragen, en dat is wellicht constructiever, om een onwettige, onrechtmatige of frauduleuze beslissing recht te zetten. In dat geval hebt u tenminste een beslissing.

! Deze vordering moet ingesteld worden binnen een termijn van vier maanden na de dag waarop de betwiste beslissing werd genomen door de algemene vergadering.

➤ Verzoek tot bijeenroeping van de algemene vergadering

! Een mede-eigenaar kan aan de vrederechter van het kanton waar uw mede-eigendom gelegen is vragen om de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten zodat die kan beraadslagen over een voorstel dat diezelfde mede-eigenaar op de agenda had willen zien staan terwijl de syndicus verzuimd of onrechtmatig geweigerd heeft om dat te doen.

! In plaats van een dergelijke procedure op te starten, is het wellicht beter, nu de wet dit toelaat, om zelf de gewenste algemene vergadering bijeen te roepen. U moet dan wel voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet en dus alleen of samen met andere mede-eigenaars minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten en uw verzoek om een algemene vergadering bijeen te roepen aangetekend versturen.

➤ Verzoek tot uitvoering van werkzaamheden

! Een mede-eigenaar kan tot slot aan de vrederechter toestemming vragen om alleen en op kosten van de mede-eigendom dringende werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren of te laten uitvoeren. Op voorwaarde dat de algemene vergadering zich hier eerder tegen verzet heeft zonder gegronde redenen of dat de vereiste meerderheid niet bereikt werd, wat in feite op hetzelfde neer komt. In beide gevallen moet er een algemene vergadering bijeengeroepen zijn zonder dat de beslissing kon worden genomen.

! Het onmiddellijke gevolg van deze procedure is de desolidarisering van de mede-eigenaar die de procedure heeft opgestart. Die zal immers niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van de niet-genomen beslissing door de algemene vergadering.

! In die zin kan een mede-eigenaar ook aan die rechter vragen om een beslissing te nemen in plaats van de algemene vergadering die deze geweigerd heeft zonder geldige reden.

Wat als een mede-eigenaar een vordering instelt tegen de mede-eigendom?

! Als een mede-eigenaar van uw residentie een proces heeft aangespannen tegen de mede-eigendom en de zaak wint of als zijn eis gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, dan wordt hij automatisch vrijgesteld van elke bijdrage in de honoraria en onkosten voor rekening van de mede-eigendom. Die rekening wordt dan verdeeld onder de andere mede-eigenaars.

Wat als de mede-eigendom een vordering instelt tegen een mede-eigenaar?

! Als de vordering ingesteld door uw mede-eigendom tegen een mede-eigenaar volledig ongegrond wordt verklaard, wordt hij, zoals de wet voorziet, vrijgesteld van elke bijdrage in de honoraria en kosten voor rekening van de mede-eigendom. Die kosten worden dan verdeeld onder de andere mede-eigenaars behalve de verweerder.

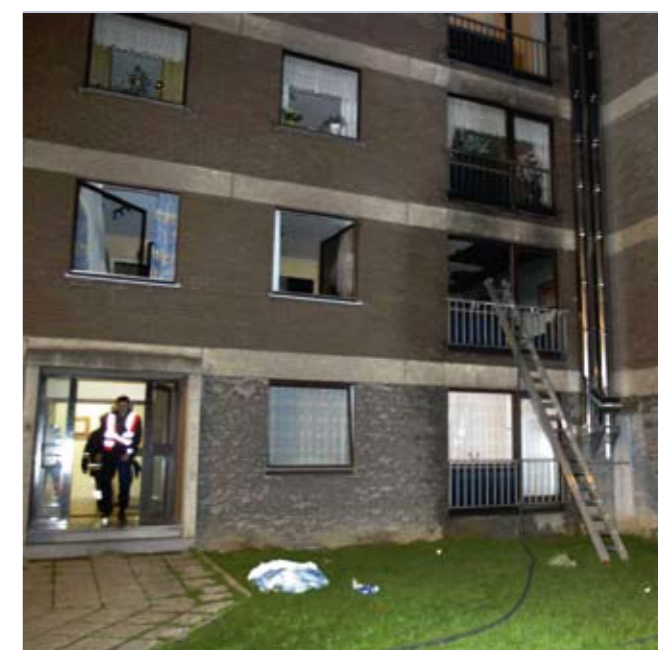
! Wordt deze vordering echter gegrond verklaard, zelfs gedeeltelijk, dan moet de verweerder net als alle andere mede-eigenaars en volgens zijn aandelen bijdragen in de honoraria en onkosten die voor rekening zouden zijn van de mede-eigendom.

De mede-eigendom in vraag en antwoord

Wie zorgt voor de verzekering van ons gebouw?

! Het is de verantwoordelijkheid van de syndicus om toe te zien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen in uw gebouw, om de nodige contracten af te sluiten met de bedrijven die instaan voor de goede werking van de gemeenschappelijke technische voorzieningen, zoals de liften, de gezamenlijke verwarmingsketel, de ventilatie- en afzuiginstallaties, het dak of de groene ruimtes. Op de algemene vergadering zal hij verantwoording afleggen voor deze taken en dan kunt u zijn beheer bijsturen.

! De uitvoering van herstellingen moet echter vooraf goedgekeurd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars. Als er echter dringend ingegrepen moet worden om het gebouw te beschermen, dan kan uw syndicus de hoogst noodzakelijke werkzaamheden op eigen initiatief laten uitvoeren. Hij kan ook handelingen stellen bedoeld om het gebouw in zijn huidige staat te behouden en toekomstige schade te voorkomen. Dit noemen we behoudende handelingen.



© Beiga.

En als ik schade in mijn appartement heb?

Als u schade vaststelt in uw appartement waarvan de oorzaak in de gemeenschappelijke delen van uw gebouw kan liggen, is de kans groot dat de aansprakelijkheid van de mede-eigendom wordt ingeroepen. Of u nu zeker bent of niet, verwittig in elk geval uw syndicus. Hij kan u vertellen wat u moet doen:

! De eerste stap is om zeker behoudende maatregelen te nemen en op zoek te gaan naar de oorzaak van de schade. Probeer vooral ook, als dat mogelijk is, om de oorzaak van de schade weg te nemen;

! Dien uw schadeclaim in bij uw syndicus. Die zal bij de verzekeringsagent en/of -maatschappij navragen of de oorzaak van de schade gedekt wordt en of het geraamde bedrag van de schade hoger ligt dan het franchisebedrag. Als de oorzaak van de schade niet gedekt wordt door de verzekering of als het bedrag van de schade lager ligt dan het franchisebedrag, dan moet uw mede-eigendom normaal gezien de herstellingskosten betalen als de oorzaak van de schade in de gemeenschappelijke

delen van het gebouw ligt. Als de oorzaak van de schade gevonden wordt in de privatieve delen, moet u de verantwoordelijke van deze privatieve delen aanklagen;

! Als uw schadegeval a priori gedekt wordt, wordt dit aangegeven bij de verzekeringsmaatschappij.

! U moet dan aan de vaklui van uw keuze offertes vragen voor de herstelling van uw eigendom. Uw syndicus zal deze offertes vragen voor de herstelling van de gemeenschappelijke delen.

! Na goedkeuring van de verzekeringsmaatschappij of na ondertekening van het expertiseverslag als de verzekeringsmaatschappij een deskundige heeft aangesteld, kunt u de herstellingen laten uitvoeren.

! De verzekeringsmaatschappij zal de schadevergoeding vastgelegd tijdens de expertise op de rekening van de mede-eigendom storten. Vergeet niet om de originele exemplaren van uw herstellingsfacturen aan uw syndicus te bezorgen.

! Uw syndicus zal de schadevergoeding die u krijgt toegekend door de verzekeringsmaatschappij en/of door uw mede-eigendom storten op de rekening die u hem hebt doorgegeven.

Wie staat in voor de werkzaamheden en het onderhoud in het gebouw?

! Het is de verantwoordelijkheid van de syndicus om toe te zien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen in uw gebouw, om de nodige contracten af te sluiten met de bedrijven die instaan voor de goede werking van de gemeenschappelijke technische voorzieningen, zoals de liften, de gezamenlijke verwarmingsketel, de ventilatie- en afzuiginstallaties, het dak of de groene ruimtes. Op de algemene vergadering zal hij verantwoording afleggen voor deze taken en dan kunt u zijn beheer bijsturen.

! De uitvoering van herstellingen moet echter vooraf goedgekeurd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars. Als er echter dringend ingegrepen moet worden om het gebouw te beschermen, dan kan uw syndicus de hoogst noodzakelijke werkzaamheden op eigen initiatief laten uitvoeren. Hij kan ook handelingen stellen bedoeld om het gebouw in zijn huidige staat te behouden en toekomstige schade te voorkomen. Dit noemen we behoudende handelingen.

We hebben een conciërge. Wie regelt zijn werk?

Bepaalde mede-eigendommen kunnen rekenen op de diensten van een conciërge of een werknemer die wordt aangeworven door de mede-eigendom. De algemene vergadering beslist over het aanwerven of ontslaan van de personeelsleden van de mede-eigendom en legt de taken vast die hen worden toevertrouwd. Maar het is de syndicus die deze personeelsleden aanwerft of ontslaat. Hij doet daarbij een beroep op een sociaal secretariaat om alle administratieve taken af te handelen die komen kijken bij de aanwerving van personeel.



Hoe worden de lasten in mijn mede-eigendom verdeeld?

! Een van de belangrijkste taken van de syndicus is om de uitgaven van de mede-eigendom correct te berekenen en dan te verdelen onder de diverse mede-eigenaars op basis van de verdeelsleutels die vastgelegd zijn in de basisakte van uw gebouw. En hoe meer verdeelsleutels, hoe aandachtiger uw syndicus natuurlijk tewerk moet gaan bij deze verdeling. Het gebeurt wel vaker dat dezelfde factuur van een leverancier verdeeld moet worden volgens verschillende verdeelsleutels naargelang de posten waaronder deze factuur valt.

! Elk jaar stuurt uw syndicus u een overzicht van de uitgaven van de mede-eigendom en een balans. Deze rekeningen worden ter goedkeuring voorgelegd op de algemene vergadering.

! Om de uitgaven van de mede-eigendom te

kunnen betalen, stuurt uw syndicus maandelijks of driemaandelijks oproepen tot kapitaalbreng. Deze oproepen tot kapitaalbreng zijn dus voorzieningen. Zodra de rekeningen afgesloten zijn, berekent uw syndicus uw individuele afrekening van de lasten. Uw afrekening wordt dus berekend op basis van het totaalbedrag van de lasten verdeeld volgens de verdeelsleutels en volgens uw aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze afrekening heeft een positief saldo als de voorzieningen die u dat jaar betaald hebt hoger lagen dan de reële uitgaven van de mede-eigendom. Dit saldo wordt u terugbetaald of bij uw toekomstige lasten geboekt.

Wat als een mede-eigenaar zijn lasten niet betaalt?

! Niet alle mede-eigenaars betalen hun lasten altijd netjes op tijd. En dus kan het gebeuren dat geplande uitgaven uitgesteld moeten worden door een gebrek aan middelen of dat andere mede-eigenaars de nodige middelen moeten voorschieten aan de mede-eigendom omdat bepaalde mede-eigenaars niet betaald hebben. Daarom is het zo belangrijk om op de algemene vergadering een procedure goed te keuren waardoor uw syndicus aanmaningen kan sturen over onbetaalde lasten en boetes en nalatigheidsinteressen kan opleggen om de mede-eigendom schadeloos te stellen voor de nadelen verbonden aan deze achterstallige betalingen, maar ook om de syndicus te vergoeden voor deze extra werklast.

! Als u uw lasten niet betaalt, kan uw syndicus zich rechtstreeks tot u richten zonder noodzakelijk eerst toestemming te vragen aan de mede-eigendom. Dit kan op tal van manieren: een rechtsvordering voor de rechter, maar ook beslag op uw bankrekening, beslag op de huurgelden van uw huurder als u uw appartement verhuurt, beslag op uw meubelen en zelfs de gedwongen openbare verkoop van uw appartement. ! Vergeet niet dat u uw lasten betaalt aan uw mede-eigendom en niet aan uw syndicus. De syndicus vraagt alle bedragen op in naam en voor rekening van uw mede-eigendom en het rekeningnummer dat hij u doorgeeft is een van de rekeningen van de mede-eigendom.

Reservekapitaal en werkkapitaal. Wat is het verschil?

! De wet onderscheidt twee types van fondsen van de mede-eigendom. Het reservekapitaal is in feite de spaarpot van de mede-eigendom en wordt gevormd door alle kapitaalbrengen bedoeld om uitzonderlijke uitgaven te betalen, zoals de vervanging van een verwarmingsketel of de vernieuwing van de lift. Het werkkapitaal is de kassa van de mede-eigendom. Dit is de som van de voorzieningen die de mede-eigenaars betaald hebben om de gewone uitgaven van de mede-eigendom te dekken. Omdat dit voorschotten zijn van de mede-eigenaars aan de mede-eigendom is het normaal dat u uw aandeel in dit werkkapitaal terugbetaald krijgt als u uw appartement verkoopt. Uw aandeel in het reservekapitaal blijft dan weer eigendom van de mede-eigendom. Als u een appartement koopt, vraag dan naar het

bedrag van dit werkkapitaal en reservekapitaal. Maar opgelet, deze bedragen zijn boekhoudkundige waarden van de fondsen die werden opgeroepen. Dit zijn dus niet noodzakelijk de bedragen die door de mede-eigenaars betaald werden. Vraag uw syndicus ook naar het bedrag dat werkelijk betaald werd door de andere mede-eigenaars. ! De wet eist ook dat deze kapitalen gestort worden op minstens twee aparte bankrekeningen. Dit uiteraard om te vermijden dat de lopende uitgaven gefinancierd worden met kapitaal dat bestemd is voor uitzonderlijke uitgaven. Maar denk nu niet dat het bedrag op de bankrekening precies hetzelfde is als het bedrag op de passiefzijde van de balans, want dit bedrag op de passiefzijde van de balans is het opgeroepen bedrag. Wat op de bankrekening staat, is het betaalde en nog niet uitgegeven bedrag. Verwar die twee dus niet!

Wie houdt de documenten van de mede-eigendom bij en waar?

! Het is de taak van de syndicus om een reeks documenten die belangrijk zijn voor uw mede-eigendom op te stellen en bij te werken. Zo zal hij de lijst opstellen en bijwerken van alle mede-eigenaars en hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Daarom moet elke daad die de eigendom van een kavel verandert door de notaris gemeld worden aan uw syndicus. Daarom ook moet elke mede-eigenaar zijn syndicus op de hoogte brengen over

een eventuele verandering in de aard van de zakelijke rechten die hij bezit op een kavel (vruchtgebruik, blote eigendom, erfpacht, ...), maar ook van elk persoonlijk recht toegekend aan een derde (dus ook de verhuur van zijn kavel). Om dagelijkse problemen op te lossen, zoals een schadegeval, is het belangrijk om te beschikken over de gegevens van iedereen die betrokken is bij een appartement: huurders, eigenaars, vruchtgebruikers

of erfpachters.

De mede-eigenaar moet zijn syndicus ook op de hoogte brengen van elke adreswijziging zodat de bijeenroeping voor de volgende algemene vergadering naar het juiste adres verstuurd kan worden. De syndicus van zijn kant is verplicht om de namen, adressen en aandelen van alle mede-eigenaars te bezorgen aan elke mede-eigenaar die daar om vraagt.

■ Uw syndicus houdt de archieven van de mede-

eigendom bij. Die omvatten niet alleen de boekhoudkundige archieven (facturen, de volledige boekhouding van uw residentie), maar ook de verslagenboeken van de algemene vergaderingen en de overeenkomsten afgesloten met de leveranciers. Deze documenten worden best bewaard in een archieflokaal in het gebouw. Als uw residentie dat niet heeft, kan uw syndicus eventueel een gepaste ruimte huren in naam van de mede-eigendom.

Kan onze mede-eigendom een lening aangaan?



© D.R.

Wellicht overweegt u ook andere financieringsmethodes dan de eigen middelen van de mede-eigendom. Want de mede-eigenaars hebben toch ook bijna allemaal een lening afgesloten om de koop van hun appartement te financieren? Dus waarom zou de mede-eigendom geen lening aangaan om grote werkzaamheden te financieren, zoals de renovatie van de liften of de herstelling van de gevel of het dak?

Veel banken weigeren om leningen toe te kennen aan mede-eigendommen en dat is wellicht onterecht. Misschien omdat ze te weinig weten over deze ietwat ongewone juridische vorm, de mede-eigendom. Nuchter bekeken heeft de mede-eigendom echter een interessant profiel voor een bankier dat een interessante rente zou moeten opleveren. Het is een structuur met rechtspersoonlijkheid die altijd zal blijven bestaan, behalve indien het gebouw volledig verwoest wordt, die nooit failliet zal gaan omdat ze geen omzet draait en waarvan de leden juridisch verplicht zijn om bij te dragen in de lasten.

Dus waarom vraagt u uw syndicus niet om een lening af te sluiten voor werkzaamheden die u nu niet kunt betalen met uw eigen middelen?

Geniet onze mede-eigendom fiscale voordelen?

De lijst van subsidies uitgereikt door de drie Gewesten van ons land en waarvoor mede-eigendommen in aanmerking komen, is te lang om hier te vermelden. Deze voordelen variëren ook van jaar tot jaar. Meer informatie vindt u op de websites van de bevoegde regionale overheden.

Enkele algemene regels die u toch moet onthouden:

■ geen recht op subsidies: de subsidies toegekend door de overheden lijken in feite meer op gulle giften dan een eenzijdige verbintenis van hun kant om een deel van uw werkzaamheden te financieren.

Het is niet omdat u recht hebt op een subsidie en uw aanvraag correct hebt ingevuld dat de betrokken overheid ook automatisch verplicht is om de verhoopde subsidie uit te betalen. Sommige subsidies zijn beperkt in de tijd, andere in omvang. Vergeet niet dat sommige premies beperkt zijn tot een aantal tegemoetkomingen per jaar en eens dit quotum bereikt, heeft uw mede-eigendom nergens recht meer op.

Welk taalstelsel geldt in mijn mede-eigendom?

België zou België niet zijn als de wetgever geen regels over het taalgebruik in onze mede-eigendommen zou hebben toegevoegd in het Burgerlijk Wetboek.

■ Een principe: het taalgebruik is vrij! In tegenstelling tot wat velen denken, laat onze Belgische grondwet u volledig vrij in de taal die u wilt gebruiken in uw mede-eigendom. Dus als uw mede-eigendom morgen beslist om voortaan allemaal Spaans of Italiaans te spreken, doe maar! Of om het nog duidelijker te maken, sommige mede-eigendommen gelegen in een taalgebied van ons land gebruiken de taal van een ander taalgebied. Dat is hun goed recht.

■ Een nuance: iedereen heeft recht op een vertaling. Voor elk document opgesteld na 1 september 2010

kan een mede-eigenaar op zijn verzoek een vertaling krijgen van elk document uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars in de taal van het taalgebied waarin uw mede-eigendom gelegen is. In België zijn er vier taalgebieden: het Frans taalgebied, het Nederlands taalgebied, het tweetalig taalgebied Brussel Hoofdstad en het Duits taalgebied. En als uw mede-eigendom op het grondgebied van Brussel Hoofdstad ligt, kan u een vertaling vragen naar het Frans of het Nederlands. De kosten voor deze vertaling zijn voor rekening van uw mede-eigendom en dus van alle leden. En dit ongeacht het aantal mede-eigenaars dat om een vertaling vraagt of hun aandeel in uw mede-eigendom.

