

**BEKNOPTE SAMENVATTING  
VAN DE NIEUWE WET OP DE MEDE-EIGENDOM  
dd. 2/6/2010 (BS 28/6/2010)**

### 1. INWERKINGTREDING

De wet is verschenen in het Belgisch Staatsblad op 28 juni 2010 en treedt in werking op **1 september 2010**.

### 2. TOEPASSINGSDOMEIN

De wet is van toepassing op ieder gebouw (of groep van gebouwen) met 2 of meer verschillende eigenaars van privatieve kavels en is **van dwingend recht**. De niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen. De wet heeft tot doel de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

### 3. VORMING DEELVERENIGINGEN

Er bestaat de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten ingeval de hoofdvereniging bestaat uit 20 kavels of meer:

- bij een groep van gebouwen
- in een gebouw met een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen.

### 4. ORGANISATIE EN WERKING ALGEMENE VERGADERING

#### 4.1 Periode

De algemene vergadering dient jaarlijks gehouden **tijdens een vastgestelde periode van 15 dagen**.

Een bijzondere algemene vergadering kan telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen of op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die tenminste 1/5<sup>de</sup> van de aandelen bezitten. Dit verzoek dient per aangetekend schrijven te worden gericht aan de syndicus, die binnen de 30 dagen de bijeenroeping verzendt.

#### 4.2 Bijeenroeping en agenda

De bijeenroeping gebeurt door de syndicus **ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering per aangetekend schrijven**, tenzij een eigenaar individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd met een ander communicatiemiddel.

De bijeenroeping vermeldt plaats, dag en uur en de agenda van de algemene vergadering. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen ten minste 3 weken voor de eerste dag van de vastgestelde periode van 15 dagen waarin de vergadering moet plaatsvinden.

#### 4.3 Voorzitter en secretaris

**De algemene vergadering duidt een voorzitter (een mede-eigenaar, dus niet de syndicus) en een secretaris (dit mag de syndicus zijn) aan.**

#### 4.4 Aanwezigheidsquorum

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen als **bij het begin van de vergadering:**

- meer dan de helft van de mede-eigenaars met ten minste de helft van de aandelen aanwezig of vertegenwoordigd is
- of ongeacht het aantal mede-eigenaars meer dan drie/vierde van de aandelen aanwezig of vertegenwoordigd is.

#### 4.5 Volmachten

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber (de syndicus mag geen volmachtdrager zijn). **Het aantal volmachten per persoon is beperkt tot 3. Dit aantal mag overschreden worden voor zover de volmachtdrager over niet meer dan 10% van het totaal aantal stemmen beschikt, zijn eigen stemmen inbegrepen.**

#### 4.6 Berekening stemmen en meerderheden

De beslissingen van de vergadering worden, afhankelijk van hetgeen waarover moet beslist worden, genomen bij verschillende meerderheden. Voor de berekening van de meerderheden tellen de stemmen van de mede-eigenaars **die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.**

Gewone of volstreekte meerderheid:

- alle beslissingen die geen gekwalificeerde meerderheid vereisen.

Meerderheid van 3/4<sup>de</sup> van de stemmen:

- wijziging statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft
- werken aan de gemeenschappelijke delen
- oprichting en samenstelling van een raad van mede-eigendom (vroeger raad van beheer) in een gebouw met minder dan 20 kavels, in een gebouw met 20 kavels of meer gebeurt dit verplichtend op de 1<sup>ste</sup> algemene vergadering (kavels: kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegerekend).

Meerderheid van 4/5<sup>de</sup> van de stemmen:

- wijziging statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten
- wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een gedeelte daarvan
- daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

#### 4.7 Raad van mede-eigendom en commissaris

De **raad van mede-eigendom kan enkel uit mede-eigenaars bestaan** en:

- heeft tot taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert
- kan van de algemene vergadering welbepaalde bevoegdheden krijgen voor uitdrukkelijk vermelde handelingen en slechts geldig voor 1 jaar
- bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De algemene vergadering **duidt jaarlijks een commissaris (voor het nazicht) van de rekeningen aan**. Dit kan al dan niet een mede-eigenaar zijn.

#### 4.8 Notulen

De notulen vermelden de beslissingen van de algemene vergadering, **met opgave van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden**. Op het einde van de vergadering **ondertekenen de voorzitter en de secretaris** (en de nog aanwezige eigenaars of hun lasthebbers) de notulen. De syndicus dient het verslag **binnen de 30 dagen** na de algemene vergadering aan alle mede-eigenaars te bezorgen.

#### 4.9 Coördinatie statuten

De syndicus legt binnen het jaar na de inwerkingtreding van de wet (dus voor 1 september 2011) **een aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering**.

#### 4.10 Termijn betwisting

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering dient ingesteld te worden **binnen de 4 maanden vanaf de datum van de vergadering**.

### 5. SYNDICUS

Het mandaat van de syndicus mag **niet langer zijn dan 3 jaar**, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het niet hernieuwen van dit mandaat geeft geen aanleiding tot een vergoeding.

Door de vereiste toepassing van de vele nieuwe rechtsregels **worden het takenpakket en de verantwoordelijkheden van de syndicus sterk uitgebreid**. De syndicus dient aan elke mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de contactgegevens van de andere eigenaars te bezorgen. De syndicus moet mede-eigenaars inzage geven in informatie betreffende de agendapunten van de AV. Verder dienen de mede-eigenaars toegang te krijgen tot alle niet privaatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom (internetsite).

Andere bijkomende taken: opstellen en voorleggen van een kostenraming voor de gewone en de buitengewone kosten aan de algemene vergadering, meerdere offertes vanaf een te bepalen bedrag, aanvragen ondernemingsnummer per mede-eigendom, vermelden van dit ondernemingsnummer op alle documenten van de vereniging van eigenaars, afsluiten van een aansprakelijkheidsverzekering enz.

### 6. REKENINGEN – BOEKHOUDING

Verplichte afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal, beide op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Vereenvoudigde boekhouding is toegelaten voor verenigingen onder de 20 kavels, verplicht minimum genormaliseerd rekeningstelsel (nog te bepalen door de Koning) vanaf 20 kavels.

Eigenaars die een procedure inspannen tegen de vereniging en geheel of gedeeltelijk van de rechtbank gelijk krijgen, dienen niet tussen te komen in de erelonen en kosten voor deze procedure.

## **7. OVERDRACHT VAN EEN KAVEL**

Bij overdracht van een kavel heeft de syndicus 2 soorten van informatieplicht.

Informatie binnen de 15 dagen te verschaffen op eenvoudig verzoek van verkoper of makelaar:

- bedrag van het werkkapitaal en reservekapitaal
- bedrag van de eventueel door de verkoper verschuldigde achterstallen
- toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservefonds
- overzicht van de eventueel hangende gerechtelijke procedures
- de notulen van de algemene vergaderingen van de vorige 3 jaren en de periodieke afrekeningen van de vorige 2 jaren
- de recentste balans die door de algemene vergadering werd goedgekeurd (rekeningstelsel nog door de Koning op te stellen).

Informatie te verschaffen binnen de 30 dagen op verzoek bij aangetekend schrijven aan de notaris:

- bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe werd besloten voor de eigendomsoverdracht
- staat van de oproepen tot kapitaalbreng zoals goedgekeurd door de algemene vergadering voor de vaste datum van eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht
- een staat van kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht
- een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

**De kosten voor beide informatieverstrekingen zijn ten laste van de verkopende eigenaar.**

De notaris is verplicht de eventueel door de verkoper verschuldigde achterstallen op de koopprijs in te houden. Indien de verkoper deze achterstallen betwist, brengt de notaris binnen de 3 werkdagen na ontvangst van de authentieke akte de syndicus hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte. De syndicus beschikt dan over een termijn van 12 dagen na ontvangst van de authentieke akte om beslag te leggen in handen van de notaris. Indien dit niet gebeurd is, kan de notaris de ingehouden bedragen alsnog aan de verkoper overmaken.

\*\*\*\*\*