

APPARTEMENTSRECHT II

De nieuwe appartementswet 2010 –
Overzicht van het eerste lustrum

Nicolas CARETTE
Vincent SAGAERT
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Appartementsrecht II. De nieuwe appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum

Nicolas Carette en Vincent Sagaert (eds.)

© 2015 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

Coverafbeelding: © Stamen Slavova – Dreamstime.com

ISBN 978-94-000-0668-3
D/2015/7849/110
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

VOORWOORD

Appartementsmede-eigendom is een bouwvorm, met vele verschijningsvormen, die al lang niet meer is weg te denken. Het appartementsrecht is dan ook een materie waarmee vele practici worden geconfronteerd, niet enkel juristen (i.h.b. advocaten, magistraten en notarissen, juristen van bouwbedrijven), maar ook vastgoedberoepen (bv. syndici en landmeters-experten) en cijferberoepen (bv. boekhouders en accountants). Het is bovendien een onderdeel van het vastgoedrecht dat steeds in beweging is en naast een vrij gedetailleerde (dwingende) regeling, een uitgebreide casuïstiek kent.

De wet van 2 juni 2010, die in werking trad op 1 september 2010, hertekende het appartementsrecht op meerdere punten. De nieuwe wet heeft er alleszins niet toe geleid dat het contentieux aanzienlijk is verminderd. Sommige twistpunten blijven voortbestaan en nieuwe zijn gerezen. Naar aanleiding van het eerste lustrum namen wij het initiatief om de gewijzigde appartementswet nog eens onder de loep te nemen.

Het voorliggende boek is het verslagboek van de studiedag “Vijf jaar nieuwe appartementswet. Overzicht van het eerste lustrum”, die wij eind augustus 2015 aan de KU Leuven, de Universiteit Antwerpen en de KULAK hebben georganiseerd.

Het boek bevat een analyse van de klassieke onderdelen van het appartementsrecht.

In een eerste bijdrage bespreekt prof. Vincent SAGAERT de meest recente rechtspraak en hete hangijzers in verband met het toepassingsdomein, de statuten en de coördinatie naar aanleiding van de wet van 2010, met onder meer ruime aandacht voor de geldigheid van een aantal bijzondere clauses in de statuten.

Vervolgens behandelen prof. Nicolas CARETTE en dra. Marlies LERNOUT de problematiek van de vereniging van mede-eigenaars en de deelverenigingen, met inbegrip van de ontbinding en vereffening. Naast een bespreking van de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid (dé innovatie van de wet van 2010) en de intussen verschenen rechtspraak daarover, worden ook enkele actuele ontwikkelingen en nieuwigheden besproken, zoals de verplichte dubbele aangetekende zending aan de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus en de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars (op grond van art. 1384, eerste lid BW).

In een derde bijdrage bespreekt prof. Annelies WYLLEMAN de bevoegdheden van de syndicus die in de rechtspraak en de rechtsleer van de afgelopen jaren meer in het bijzonder aan de orde waren (bv. de informatieplicht n.a.v. de overdracht van een privaatieve kavel, de aansprakelijkheid van de syndicus t.a.v. de vereniging van mede-eigenaars, de coördinatieplicht en de contractuele band met de vereniging van mede-eigenaars).

Daarna komen de algemene vergadering, de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen en de boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet aan bod. Mr. Thomas SOETE biedt een actuele stand van zaken op dat punt.

Een vijfde bijdrage is gewijd aan de procedurele aspecten inzake appartementsmede-eigendom. Prof. Beatrix VANLERBERGHE en drs. Frédéric DUPON analyseren de algemene ontvankelijkheidsvoorwaarden, die vervolgens voor de verschillende actoren in het appartementsrecht worden getoetst, enerzijds, en de vragen inzake rechtsmacht en bevoegdheid, anderzijds.

Het verslagboek werd aangevuld met twee bijdragen recht uit de praktijk. Wij danken oprecht dhr. Jan JASSOGNE, afgevaardigd bestuurder van CIB Vlaanderen vzw en mr. Yeliz KARACA van de juridische dienst van NICM voor hun beschouwingen over het gewijzigde appartementsrecht resp. vanuit het perspectief van de syndicuspraktijk en vanuit het perspectief van de mede-eigenaars. Deze bijdragen vertolken het eigen standpunt van de beroepsverenigingen van syndici en mede-eigenaars en werden niet aan wetenschappelijk nazicht onderworpen. Op die manier kregen de auteurs de mogelijkheid hun zienswijze op de knelpunten in de wet weer te geven en wordt bijkomend inzicht gegeven in de concrete werking van de wet.

Tot slot richten wij graag een uitdrukkelijk woord van dank aan uitgeverij Intersentia, in het bijzonder in de personen van uitgever Pascale VAN HOUTTE en redacteur An VERMAERCKE, die door hun professionaliteit en expertise hebben gezorgd voor een keurig uitgegeven boek dat beschikbaar was op de voormelde studiedagen.

17 juli 2015

Prof. dr. Nicolas CARETTE

Prof. dr. Vincent SAGAERT

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming

Vincent SAGAERT	1
Hoofdstuk 1. Inleiding	1
Hoofdstuk 2. Toepassingsdomein van de appartementswet	1
Afdeling 1. Opstal en appartementsrecht: een twee-eiige tweeling	1
Afdeling 2. Conventionele afwijking van de appartementswet	5
Afdeling 3. Erfdienstbaarheden als alternatief voor appartementsrecht bij een groep van gebouwen	6
Hoofdstuk 3. Geldigheid en tegenwerpelijkheid van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom)	7
Afdeling 1. Opsplitsing tussen de gemene delen en de private delen	7
Afdeling 2. Private delen die niet in de basisakte beschreven zijn	9
Afdeling 3. Geldigheid van de statuten	9
§ 1. Algemeen	9
§ 2. Specifieke clausules in de statuten	10
Afdeling 4. Tegenwerpelijkheid van de statuten en reglement van orde ...	17
Afdeling 5. Oprichting van deelverenigingen	21
Afdeling 6. Sanctie voor de miskennis van statuten	23
Afdeling 7. Bepaling van de statutaire aandelen en lastenberekening	24
Afdeling 8. Wijziging van de statuten	26
Afdeling 9. ‘ <i>Topping-up</i> ’ in het appartementsrecht	27
Afdeling 10. Gefaseerde bouwprojecten	28
Hoofdstuk 4. Taal van de statuten	29
Hoofdstuk 5. Publiciteit op naam van de vereniging van mede-eigenaars ...	30
Hoofdstuk 6. Coördinatie van de statuten	30
Hoofdstuk 7. Overgangsrecht	32

**Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 –
Een eerste lustrum**

Nicolas CARETTE en Marlies LERNOUT	35
Hoofdstuk 1. Inleiding	35
Hoofdstuk 2. Deelverenigingen in (groepen van) gebouwen	37
Afdeling 1. Situering	37
Afdeling 2. Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid in (groepen van) gebouwen	41
§ 1. Voorwaarden	41
A. Numeriek criterium: minimum twintig zelfstandige privatieve kavels	42
B. Fysiek criterium: per gebouw of per fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel van een gebouw	44
1. Invulling begrippen ‘per gebouw’ of ‘duidelijk fysiek te onderscheiden onderdeel’	44
2. ‘Asymmetrische’ en/of ‘niet-consequente’ ondersplitsingen mogelijk?	47
§ 2. Wijze van oprichting	50
A. Nieuwe ondersplitsingen	50
1. Ondersplitsing in statuten van de hoofd- vereniging	50
2. Statuten voor deelvereniging(en) en voorwaar- den van artikel 577-5, § 1 BW	54
B. Bestaande splitsingen: doorstart van rechtswege?	56
1. Invulling doorstart van rechtswege	57
2. Wanneer is deze doorstart mogelijk?	57
§ 3. Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid in een verdere graad	58
§ 4. Bevoegdheid	59
§ 5. Werking	63
Afdeling 3. Enkele evaluerende beschouwingen	64
Hoofdstuk 3. Nieuwigheden en actualia vereniging van mede-eigenaars ...	65
Afdeling 1. Algemeen	65
Afdeling 2. Naam en zetel van de vereniging van mede-eigenaars	67
§ 1. Naam	67
§ 2. Zetel	67
A. Algemeen	67
B. Aangetekende zendingen aan de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-8, § 4, 6° BW)	68
Afdeling 3. Ondernemingsnummer	72
§ 1. Verplichting	72
§ 2. Sanctie	73

Afdeling 4.	Aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars (art. 1384, eerste lid BW)	74
Afdeling 5.	Vermogen en specialiteit/doel van de vereniging van mede-eigenaars	80
	§ 1. Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.....	80
	§ 2. Specialiteit/doel van de vereniging van mede-eigenaars (en verplicht lidmaatschap winkeliersvereniging).....	81
Hoofdstuk 4.	Ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars	84
Afdeling 1.	Algemeen	84
Afdeling 2.	Ontbinding en vereffening bij ondersplitsing	87
	§ 1. Ontbindingsmogelijkheden	87
	§ 2. Gevolgen van ontbinding/vereffening bij ondersplitsing.	88
Hoofdstuk 5.	Besluit	89
 De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid		
	Annelies WYLLEMAN.....	91
Hoofdstuk 1.	De bevoegdheden van de syndicus	91
Afdeling 1.	Uitbreiding van de bevoegdheden van de syndicus sinds de wet van 2 juni 2010.....	91
Afdeling 2.	Draagwijdte en afbakening van enkele bevoegdheden van de syndicus.....	92
Hoofdstuk 2.	De verplichtingen van de syndicus	94
Afdeling 1.	Begrenzing door de bevoegdheden van de algemene vergadering.....	94
Afdeling 2.	Verplichtingen die voortkomen uit de autonome bevoegdheid van de syndicus	95
Afdeling 3.	De aansprakelijkheid van de syndicus tegenover de vereniging van mede-eigenaars	97
Afdeling 4.	Verplichtingen van de syndicus tegenover een individuele mede-eigenaar	98
Afdeling 5.	De verplichting tot aanpassing van de statuten aan de nieuwe wetgeving	100
Hoofdstuk 3.	Contractuele vrijheid.....	101
Afdeling 1.	Een contractuele band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars	101
Afdeling 2.	Toch nog enige contractuele vrijheid.....	102
Hoofdstuk 4.	Enkele bedenkingen bij de huidige opvatting van de taak van de syndicus.....	104

Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet	
Thomas SOETE	107
Hoofdstuk 1. Inleiding	107
Hoofdstuk 2. De algemene vergadering	108
Afdeling 1. Bijeenroeping en dagorde	108
§ 1. Ogenblik van algemene vergadering en bijeenroeping ..	108
§ 2. Wie roept wie bijeen?	108
§ 3. Wijze van bijeenroeping	109
Afdeling 2. Het verloop van de algemene vergadering	111
§ 1. Vertegenwoordiging en stemkrachtbeperking	111
§ 2. Quorum	112
§ 3. Meerderheden	113
§ 4. Voorzitter van de algemene vergadering	113
§ 5. Deelname aan stemming	113
§ 6. Notulen	114
Afdeling 3. Bevoegdheid algemene vergadering	116
Hoofdstuk 3. De raad van mede-eigendom	118
Afdeling 1. Oprichting	118
Afdeling 2. Lidmaatschap en samenstelling	119
Afdeling 3. Taak	119
Hoofdstuk 4. Commissaris van de rekeningen	121
Hoofdstuk 5. Boekhoudkundige verplichtingen	126
Afdeling 1. Begrotingsraming en voorschotbijdragen	126
Afdeling 2. Boekhouding	127
§ 1. KB 12 juli 2012: invoering genormaliseerd rekeningstelsel en boekhoudmethode	127
§ 2. Uitzondering voor kleine verenigingen	128
Afdeling 3. Inventaris, balans en resultatenrekening	129
Afdeling 4. Geen publiciteit	130
Afdeling 5. Kostenverdeling volgens quotiteiten	132
Afdeling 6. Invorderen van bijdragen	133
Afdeling 7. Verjaring van de mede-eigendomsbijdragen	134
Afdeling 8. Controle op de boekhouding door de individuele mede- eigenaar	136
Hoofdstuk 6. Evaluatie sinds 2010 en besluit	137

Enkele procedurele aspecten inzake appartementsmede-eigendom	
Beatrix VANLERBERGHE en Frédéric DUPON.....	139
Hoofdstuk 1. Inleidende beschouwingen.....	139
Hoofdstuk 2. De algemene ontvankelijkheidsvereisten voor het instellen van vorderingen	141
Afdeling 1. Algemeen	141
§ 1. Partijbekwaamheid.....	141
§ 2. Procesbekwaamheid.....	142
§ 3. Hoedanigheid.....	142
§ 4. Belang.....	144
Afdeling 2. De actoren getoetst aan de algemene ontvankelijkheids- vereisten.....	145
§ 1. De vereniging van mede-eigenaars.....	145
A. Procesbekwaamheid	146
B. Belang.....	148
C. Hoedanigheid	150
D. Rechtsvorderingen van en tegen de vereniging van mede-eigenaars	151
§ 2. De individuele mede-eigenaar.....	151
A. Procesbekwaamheid	154
B. Partijbekwaamheid	155
C. Hoedanigheid	156
D. Belang.....	156
§ 3. De syndicus.....	157
§ 4. De deelvereniging	160
§ 5. De raad van mede-eigendom	161
§ 6. De commissaris van de rekeningen	161
§ 7. De beperkt zakelijk gerechtigde/persoonlijk gerechtigde	162
Hoofdstuk 3. Rechtsmacht en bevoegdheid	162
Afdeling 1. Rechtsmacht.....	163
Afdeling 2. De materiële bevoegdheid	163
Afdeling 3. De territoriale bevoegdheid.....	167
Hoofdstuk 4. Slotbeschouwingen.....	168

Knelpunten voor de syndicuspraktijk na de wet van 2 juni 2010

Jan JASSOGNE.....	171
Hoofdstuk 1. Inleiding	171
Hoofdstuk 2. Enkele zakenrechtelijke knelpunten	172
Afdeling 1. Het toepassingsgebied van de appartementswet	172
§ 1. Wettelijke principes	172
§ 2. Praktijk.....	173
Afdeling 2. Exclusieve gebruiks- en genotsrechten	173
Hoofdstuk 3. Enkele onduidelijkheden m.b.t. de nieuwe organen	174
Afdeling 1. Samenstelling van de raad van mede-eigendom versus de benoeming van de leden	174
Afdeling 2. Lidmaatschap raad van mede-eigendom	175
Afdeling 3. Onverenigbaarheden lidmaatschap raad van mede-eigendom	175
Afdeling 4. College van commissarissen	176
Afdeling 5. Aansprakelijkheidsverzekering leden raad van mede- eigendom en commissaris	176
Hoofdstuk 4. Algemene vergadering: knelpunten inzake aanwezigheidsquorum, stemmen en volmachten	176
Afdeling 1. Enkele breinbrekers	176
§ 1. Het aanwezigheidsquorum en de eigenaar van meerdere kavels	176
§ 2. Het aanwezigheidsquorum en volmachten	177
§ 3. Stemmen in persoon en bij volmacht of via meerdere volmachthebbers	177
§ 4. Relevantie van deze vraagstukken	178
Afdeling 2. Waarde van een volmacht voor een tweede vergadering.....	178
Afdeling 3. Bindende steminstructies voor de volmacht.....	179
Afdeling 4. Beperking van het aantal volmachten.....	180
Hoofdstuk 5. De renovatie van het onroerend patrimonium.....	181
Afdeling 1. De beslissing tot renovatie of heropbouw	181
§ 1. Technische haalbaarheid.....	181
§ 2. Beslissing tot uitvoering van (renovatie)werken.....	182
§ 3. Beslissing tot afbraak en heropbouw	182
Afdeling 2. De financiering van een renovatieproject	183
§ 1. Interne financiering	183
§ 2. Externe financiering.....	183
Hoofdstuk 6. De betalingsachterstand van een mede-eigenaar.....	185
Afdeling 1. Creatie van een voorrecht.....	185
Afdeling 2. Een afwijking op de samenloop van de schuldeisers bij faillissement of collectieve schuldenregeling	186
Hoofdstuk 7. Knelpunten inzake de bijdrage in de lasten.....	186

Afdeling 1.	De positie van de mede-eigenaar tegenover de bouw- promotor	186
Afdeling 2.	Criterium ‘effectief gebruik’	187
Hoofdstuk 8.	De identificatie van de syndicus	188
Hoofdstuk 9.	Informatierechten en -plichten van de syndicus	188
Afdeling 1.	Statuten van het gebouw	189
Afdeling 2.	Zakelijke rechten m.b.t. een kavel	189
Afdeling 3.	Persoonlijke rechten m.b.t. een kavel	190
Afdeling 4.	Informatieplicht van de notaris	191
Afdeling 5.	Inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars	192
Afdeling 6.	Informatieplicht van de syndicus bij de overdracht van een kavel	193
Afdeling 7.	Overlijden van een mede-eigenaar	193
Afdeling 8.	Problematiek van informatievragen van de overheid	194
Hoofdstuk 10.	Overschrijving van akten m.b.t. gemene delen	194
Afdeling 1.	Wettelijk kader	194
Afdeling 2.	Knelpunten praktijk	195
Hoofdstuk 11.	Publiciteit en tegenstelbaarheid van de statuten	196
Afdeling 1.	Problematiek	196
Afdeling 2.	Voorstel tot remediëring	197
Hoofdstuk 12.	Conclusie	198
Vijf jaar nieuwe appartementswet. Enkele beschouwingen vanuit het perspectief van de mede-eigenaars		
	Yeliz KARACA	199
Hoofdstuk 1.	Inleiding	199
Hoofdstuk 2.	De algemene vergadering	200
Afdeling 1.	Aansprakelijkheid en behoorlijk bestuur van de algemene vergadering	201
	§ 1. Aansprakelijkheid	201
	§ 2. Behoorlijk bestuur	204
	§ 3. De redelijkheidsnorm	205
	§ 4. De zorgvuldigheidsnorm	205
	§ 5. De motiveringsplicht	205
Afdeling 2.	De bijeenroeping van de algemene vergadering en de modaliteiten ervan	205
	§ 1. Bijeenroeping	206
	§ 2. Inhoud van de uitnodiging	207
	§ 3. Wijze van oproeping	208
Afdeling 3.	Samenstelling van de algemene vergadering en het bureau	209
	§ 1. Wie mag deelnemen aan de algemene vergadering?	209
	§ 2. Het ‘bureau’ van de algemene vergadering	209

	§ 3. Tweede bijeenroeping van de algemene vergadering. . . .	210
Afdeling 4.	Vertegenwoordiging en bijstand tijdens de algemene vergadering.	211
	§ 1. Vertegenwoordiging	211
	§ 2. Bijstand.	211
Afdeling 5.	Stemming en volmachten.	212
Afdeling 6.	Presentielijst en notulen	214
	§ 1. Presentielijst of aanwezigheidslijst	214
	§ 2. Notulen.	216
Afdeling 7.	Communicatie en gebruik van elektronische contactgegevens.	216
Hoofdstuk 3.	De syndicus	221
Afdeling 1.	Bevoegdheden	221
Afdeling 2.	Aansprakelijkheid.	222
Hoofdstuk 4.	Raad van mede-eigendom	224
Hoofdstuk 5.	Commissaris van de rekeningen	225
Hoofdstuk 6.	Conclusie.	226