

APPARTEMENTSRECHT III

APPARTEMENTSRECHT III

Hervorming 2018
en actuele ontwikkelingen

Nicolas CARETTE
Vincent SAGAERT
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen
Nicolas Carette en Vincent Sagaert (eds.)

© 2018 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

Cover: © Anders Peter / Dreamstime.com

ISBN 978-94-000-0946-2
D/2018/7849/72
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.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

De wet van 2 juni 2010 hertekende het appartementsrecht ingrijpend (met ingang per 1 september 2010), maar was onvoltooid. Die wet heeft er alleszins niet toe geleid dat het contentieux aanzienlijk is verminderd. Naast het oplossen van een aantal knelpunten, bleven sommige twistpunten en zijn er nieuwe gerezen. Om hieraan tegemoet te komen en op heden het appartementsrecht omvattend bij te punten vond in 2018 een nieuwe hervorming plaats met (een onderdeel van) de wet van 18 juni 2018 (inwerkingtreding: 1 januari 2019). Die hervorming heeft heel wat implicaties voor diverse onderdelen van het appartementsrecht, zoals de statuten, de algemene vergadering, de syndicus, de procedures, het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars, de nutsleidingen enz.

Gelet op de grote impact is het aangewezen dat die hervorming spoedig aan een grondige studie werd onderworpen. Tegelijk is er de vaststelling dat heel wat recente rechtspraak interessant blijft voor de ongewijzigd gebleven onderdelen.

Daarom namen wij het gezamenlijke initiatief om naast een kritische en praktische analyse van de hervorming, ook aandacht te besteden aan de relevante rechtspraak van de laatste jaren.

Het voorliggende boek is het verslagboek van de studiedag “Appartementsrecht. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen”, die wij eind augustus en begin september 2018 aan de KU Leuven, de Universiteit Antwerpen en de KULAK hebben georganiseerd.

Het boek omvat de belangrijkste onderdelen van het appartementsrecht.

In een eerste bijdrage bespreekt prof. Vincent SAGAERT de statuten en het toepassingsgebied van de appartementswet, met onder meer aandacht voor de geldigheid van een aantal frequente clausules in de statuten, zowel die werden beïnvloed door de wet van 2018, als die ongewijzigd bleven, en de deelverenigingen.

Vervolgens behandelen mr. Steven SNAET en prof. Mathieu MUYLLE de regeling van de algemene vergadering, waarin de wet van 2018 op meerdere punten wijzigingen bracht (bv. aanpassingen inzake meerderheden).

In een derde bijdrage bespreekt dra. Charlotte WILLEMOT de talrijke wijzigingen aan de regels inzake de syndicus, tezamen met recente rechtspraak daarover.

Een volgende bijdrage is gewijd aan de overdracht van een kavel. Prof. Nicolas CARETTE besteedt ruime aandacht aan de informatieplichten die naar aanleiding van een dergelijke overdracht (of aanwijzing of soms zelfs overgang *mortis*

causa) van een kavel moeten worden vervuld. Ook komt de afhoudingsplicht van de notaris aan bod, evenals de regeling inzake de verdeling van kosten en lasten, zowel in de onderlinge verhouding als ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

Recente rechtspraak over en de wijzigingen aan de regeling van de diverse procedures binnen het appartementsrecht worden behandeld door dr. Dorothy GRUYAERT.

Een zesde bijdrage bevat een eerste analyse van het nieuwe voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars, door drs. Bram MAESCHAELCK. Het voorrecht wordt gesitueerd en de krachtlijnen worden uiteengezet.

De bijzondere regeling over de nutsleidingen in het appartementsrecht wordt toegelicht door prof. Vincent SAGAERT.

Voormelde bijdragen werden aangevuld met bijdragen rechtuit de praktijk. Wij danken oprecht dhr. Jan JASSOGNE van CIB Vlaanderen, mevr. Claire DE COCK van de Verenigde Eigenaars en dhr. Stefaan LELIAERT en Bruno KERCKHOF van BIV voor hun beschouwingen over het gewijzigde appartementsrecht vanuit het perspectief van de syndicuspraktijk, van de mede-eigenaars resp. van de vastgoedmakelaars. Op die manier wordt een bijkomend klankbord en discussieplatform aan dit boek toegevoegd.

Afsluitend voegden wij nog een gecoördineerde versie van de Appartementswet toe.

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 kundigheid hebben gezorgd voor een keurig uitgegeven boek, dat tijdig beschikbaar was op voormelde studiedagen.

1 juli 2018

Prof. dr. Nicolas CARETTE

Prof. dr. Vincent SAGAERT

INHOUD

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

Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018

| | |
|--|----|
| Vincent SAGAERT | 1 |
| Hoofdstuk 1. Inleiding | 1 |
| Hoofdstuk 2. Toepassingsdomein van de Appartementswet | 2 |
| Afdeling 1. Onbebouwde percelen | 2 |
| Afdeling 2. Conventionele uitsluiting van de Appartementswet (‘vereenvoudigde basisakte’) | 4 |
| Hoofdstuk 3. Inhoud van de statuten en het reglement van interne orde | 7 |
| Afdeling 1. Afslanking van de statuten | 7 |
| Afdeling 2. Bindendverklaring en tegenwerpelijheid van de statuten | 9 |
| Afdeling 3. Bindendverklaring en tegenwerpelijheid van het regle- ment van interne orde | 11 |
| Afdeling 4. Bepaling en wijziging van de verdeling van de aandelen | 12 |
| Afdeling 5. Bepaling en wijziging van de verdeling van de lasten | 14 |
| Afdeling 6. Wijziging van het aantal kavels | 16 |
| Hoofdstuk 4. Verruiming van de compartimenteringsmogelijkheden (‘deelverenigingen’) | 17 |
| Afdeling 1. Asymmetrische en flexibele, maar geen onevenwichtige structuur van het project | 17 |
| Afdeling 2. De verhouding tussen de hoofdvereniging en de deelvereniging(en) | 19 |
| Afdeling 3. Gedifferentieerd stemrecht als alternatief voor deelvereni- gingen: ‘de betaler beslist’ | 21 |
| Afdeling 4. Feitelijke deelverenigingen zijn juridisch dood | 23 |
| Hoofdstuk 5. Statutaire clauses die door de wetswijziging van 2018 worden beïnvloed | 23 |
| Afdeling 1. Clausules die een eenzijdige wijziging door de project- ontwikkelaar mogelijk maken (‘ <i>clauses-promoteurs</i> ’) | 23 |
| § 1. Situatie vóór 1 januari 2019 | 24 |
| § 2. Situatie na 1 januari 2019 | 26 |
| Afdeling 2. Clausules in verband met hoofdelijkheid/deelbaarheid van schulden tegenover de VME | 28 |

| | | |
|--|---|----|
| | § 1. Situatie vóór 1 januari 2019 | 28 |
| | § 2. Situatie na 1 januari 2019 | 29 |
| Afdeling 3. | Exclusieve gebruiksrechten op gemene delen | 30 |
| | § 1. Uitgangspunt: evenredig gebruiksrecht voor alle private kavels. | 30 |
| | § 2. Exclusief gebruiksrecht voor één of meerdere mede- eigenaars | 31 |
| | § 3. Kwalificatie van het exclusieve gebruiksrecht | 32 |
| | § 4. Wijziging of intrekking van een exclusief gebruiksrecht | 35 |
| Afdeling 4. | Schadebedingen | 36 |
| Afdeling 5. | Arbitrage- en bemiddelingsbedingen | 39 |
| Hoofdstuk 6. | Statutaire clausules waarvoor het wettelijk kader niet is gewijzigd. | 40 |
| Afdeling 1. | Bedingen van onvervreemdbaarheid | 40 |
| Afdeling 2. | Statutaire bedingen die een verbod inhouden om huis- dieren te houden. | 43 |
| Afdeling 3. | Clausules die een verplicht lidmaatschap van een handelsvereniging opleggen | 45 |
| Afdeling 4. | Clausules die de eigenaar van een niet-verkochte kavel vrijstellen van zijn bijdrageplicht. | 46 |
| Hoofdstuk 8. | Inwerkingtreding en overgangsrecht | 48 |
| | | |
| De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars | | |
| | Steven SNAET en Mathieu MUYLLE. | 51 |
| Hoofdstuk 1. | Inleiding. | 51 |
| Hoofdstuk 2. | Wijzigingen met betrekking tot de bijeenroeping en werking van de algemene vergadering | 53 |
| Afdeling 1. | Mogelijkheid van bijstand door één persoon op de algemene vergadering | 53 |
| Afdeling 2. | Mogelijkheid tot bijeenroeping van de algemene vergade- ring met het oog op de benoeming van een syndicus. | 55 |
| Afdeling 3. | De bijeenroeping van de algemene vergadering moet op dwingende wijze ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis worden gebracht door de syndicus. | 56 |
| Afdeling 4. | De meerjarenplanning als nieuw onderdeel van de agenda van de algemene vergadering | 56 |
| Hoofdstuk 3. | Wijzigingen in de wet van 18 juni 2018 met betrekking tot de besluitvorming van de algemene vergadering | 57 |
| Afdeling 1. | Afschaffing van de deelverenigingen zonder rechts- persoonlijkheid en informele algemene vergaderingen | 57 |

| | | |
|--------------|--|----|
| Afdeling 2. | Enkel mede-eigenaars die de lasten dragen van een beslissing kunnen voortaan meestemmen | 58 |
| Afdeling 3. | Aanpassing geldigheidsduur van een volmacht voor de algemene vergadering | 60 |
| Afdeling 4. | Stemmen bij volmacht verder beperkt | 60 |
| Afdeling 5. | Mededeling van de notulen van de algemene vergadering aan de titularissen van zakelijke rechten die het stemrecht uitoefenen (en niet enkel aan de mede-eigenaars) | 62 |
| Afdeling 6. | Mededeling van de notulen van de algemene vergadering door de mede-eigenaar aan de huurder (en aan andere titularissen van een persoonlijk of zakelijk recht). | 63 |
| Afdeling 7. | Aanpassing termijn voor het instellen van vordering tot nietigverklaring van een beslissing van de algemene vergadering door houders van zakelijke of persoonlijke rechten zonder stemrecht | 64 |
| Hoofdstuk 4. | Versoepeling van gekwalificeerde meerderheden en nieuwe bevoegdheden van de algemene vergadering. | 66 |
| Afdeling 1. | Tweederde- in plaats van drievierdemeerderheid voor een aantal belangrijke beslissingen. | 67 |
| Afdeling 2. | Bijzondere gekwalificeerde meerderheden – andere wijzigingen aan artikel 577-7, § 1 BW | 68 |
| | § 1. Beslissingen met een gekwalificeerde meerderheid van twee derde (art. 577-7, § 1, 1° BW) | 68 |
| | A. Iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft – mogelijkheid voor de promotor om oorspronkelijke statuten tijdens bouw te wijzigen (art. 577-7, § 1, 1° a) BW) | 68 |
| | B. Werken betreffende de gemeenschappelijke delen waarover de algemene vergadering met twee derde meerderheid en met gewone volstreekte meerderheid kan beslissen (art. 577-7, § 1, 1° b) BW) | 71 |
| | C. Opheffing van artikel 577-7, § 1, 1° c) BW: gewone volstreekte meerderheid volstaat voor de oprichting van een raad van mede-eigendom in kleine gebouwen | 72 |
| | D. Artikel 577-7, § 1, 1° d) BW: bepaling van het bedrag van de opdrachten en contracten waarvoor mededinging verplicht is | 73 |

| | | |
|---|---|----|
| E. | Wijziging van de zakelijke gebruiksrechten op de gemene delen ten voordele van één mede-eigenaar (577-7, § 1, 1°, e) BW) | 73 |
| § 2. | Beslissingen met een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfde (art. 577-7, § 1, 2° BW) | 75 |
| A. | Afschaffing artikel 577-7, § 1, 2°, g) BW met betrekking tot de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid | 75 |
| B. | Invoering van een nieuw artikel 577-7, § 1, 2°, g) BW: mogelijkheid om te beslissen over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels. | 75 |
| C. | Invoering van een nieuw artikel 577-7, § 1, 2°, h) BW: beslissing tot afbraak en volledige heropbouw van het appartementsgebouw. | 76 |
| 1. | Afstand om niet door de individuele mede-eigenaar. | 77 |
| 2. | Afstand onder bezwarende titel door de individuele mede-eigenaar | 78 |
| Hoofdstuk 5. | Versoepeling van de eenparigheid opgelegd door artikel 577-7, § 3 BW. | 79 |
| Afdeling 1. | Een beslissing tot wijziging van de verdeling van de aandelen vereist voortaan een verslag van een deskundige. | 79 |
| Afdeling 2. | Versoepeling van de vereiste van eenparigheid. | 80 |
| Hoofdstuk 6. | Conclusie | 81 |
| | | |
| De syndicus in het appartementsrecht | | |
| | Charlotte WILLEMOT | 83 |
| Hoofdstuk 1. | Inleiding. | 83 |
| Hoofdstuk 2. | De recente rechtspraak | 85 |
| Afdeling 1. | Wettelijke bevoegdheden en verplichtingen van de syndicus. | 85 |
| § 1. | De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uitvoeren en laten uitvoeren (art. 577-8, § 4, 3° BW) | 85 |
| § 2. | Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen (art. 577-8, § 4, 4° BW) | 86 |
| § 3. | Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren (art. 577-8, § 4, 5° BW) | 88 |
| § 4. | De VME in rechte vertegenwoordigen (art. 577-8, § 4, 6° BW) | 90 |

| | |
|---|-----|
| § 5. De boekhouding van de VME voeren (art. 577-8, § 4, 17° BW) | 94 |
| § 6. De algemene vergadering bijeenroepen (art. 577-6, § 2 BW) | 95 |
| § 7. Informatieplicht van de syndicus | 98 |
| A. Precontractuele informatieplicht | 98 |
| B. Notariële informatieplicht | 100 |
| § 8. Bewarend of uitvoerend beslag leggen | 101 |
| Afdeling 2. Bijkomende diensten verleend door de syndicus | 102 |
| Afdeling 3. Vergoeding van de syndicus | 103 |
| Afdeling 4. Aansprakelijkheid van de syndicus | 105 |
| Afdeling 5. Einde mandaat van de syndicus | 106 |
| Afdeling 6. Gerechtelijke en voorlopige syndicus | 108 |
| Hoofdstuk 3. Wetswijzigingen die de syndicus aanbelangen | 109 |
| Afdeling 1. De afslanking van de statuten | 110 |
| Afdeling 2. Hoofdelijke gehoudenheid van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar | 111 |
| Afdeling 3. Financieel beheer door de syndicus | 113 |
| Afdeling 4. Notulen van de algemene vergadering | 115 |
| Afdeling 5. De (contractuele) verhouding tussen de VME en de syndicus | 116 |
| Afdeling 6. De aanstelling van een voorlopig bewindvoerder | 117 |
| Afdeling 7. De kennisgevingen door de syndicus | 118 |
| Afdeling 8. De precontractuele en notariële informatieplicht | 119 |
| Hoofdstuk 4. Conclusie | 122 |
| Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018 | |
| Nicolas CARETTE | 123 |
| Hoofdstuk 1. Inleiding | 123 |
| Hoofdstuk 2. Informatieplichten | 124 |
| Afdeling 1. Algemeen | 124 |
| Afdeling 2. Precontractuele informatieplicht t.a.v. kandidaat-nieuwe mede-eigenaar (art. 577-11, § 1 BW) | 125 |
| § 1. Wanneer? | 126 |
| § 2. Op wie rust de informatieplicht? | 129 |
| § 3. Welke informatie? | 131 |
| § 4. De aanvraag en mededeling van de informatie | 133 |
| § 5. Schending en sanctie | 135 |
| A. Overzicht | 135 |
| B. Verzuim syndicus | 138 |
| C. Quid indien de informatie niet nog niet beschikbaar is en wordt aangedrongen om de rechtshandeling te stellen? | 139 |

| | | |
|--|---|-----|
| Afdeling 3. | Notariële informatieplicht t.a.v. nieuwe mede-eigenaar n.a.v. authentieke akte (art. 577-11, § 2 BW) | 142 |
| | § 1. Wanneer? | 142 |
| | § 2. Op wie rust de informatieplicht? | 143 |
| | § 3. Welke informatie? | 143 |
| | § 4. De aanvraag en mededeling van de informatie. | 145 |
| | § 5. Schending en sanctie | 146 |
| | A. Overzicht | 146 |
| | B. Verzuim syndicus | 147 |
| | C. Verhouding met precontractuele informatieplicht | 148 |
| Afdeling 4. | Notariële informatieplicht t.a.v. syndicus (art. 577-11, § 3 BW). | 149 |
| | § 1. Wanneer? | 149 |
| | § 2. Op wie rust de informatieplicht? | 150 |
| | § 3. Welke informatie? | 150 |
| | § 4. De mededeling van de informatie | 151 |
| | § 5. Schending en sanctie | 151 |
| Hoofdstuk 3. | Verhouding met de vereniging van mede-eigenaars en verdeling van de gemeenschappelijke lasten tussen uit- tredende en nieuwe mede-eigenaar (art. 577-11, § 2, leden 5 en 6 en art. 577-11, § 5 BW) | 152 |
| Afdeling 1. | Verdeling van de gemeenschappelijke lasten tussen uit- tredende en nieuwe mede-eigenaar (art. 577-11, § 2, leden 5 en 6 BW) | 152 |
| Afdeling 2. | Lot van het aandeel in werkkapitaal en reservekapitaal betreffende overgedragen kavel (art. 577-11, § 5 BW). | 154 |
| Hoofdstuk 4. | Inhoudingsplicht van notaris in geval van achterstallige bijdragen (art. 577-11/1 BW). | 155 |
| Afdeling 1. | Principes en hervorming 2018 | 155 |
| Afdeling 2. | Recente rechtspraak. | 158 |
| Hoofdstuk 5. | Besluit. | 159 |
| Procedures inzake appartementsrecht | | |
| | Dorothy GRUYAERT | 161 |
| Hoofdstuk 1. | Inleiding. | 161 |
| Hoofdstuk 2. | De procedurele bevoegdheid van de individuele mede- eigenaars | 162 |
| Hoofdstuk 3. | De ruime procesbekwaamheid van de VME als eiser of verweerder | 164 |
| Afdeling 1. | Het instellen van een vordering in rechte m.b.t. de gemene delen | 164 |

| | | |
|---|---|-----|
| Afdeling 2. | Vorderingen van derden tegen de VME | 166 |
| Afdeling 3. | Vorderingen van individuele mede-eigenaars tegen de VME | 169 |
| | § 1. Vorderingen tegen de beslissingen van de algemene vergadering | 169 |
| | § 2. Vordering tot het afdwingen van een algemene vergadering | 172 |
| | § 3. Vordering tot het uitvoeren van bepaalde werken | 172 |
| | § 4. Vordering omtrent de verdeling van de aandelen en de verdeling van de lasten | 173 |
| | § 5. Vordering wegens misbruik van minderheidspositie | 176 |
| | § 6. Overige vorderingen | 176 |
| Hoofdstuk 4. | De positie van de syndicus | 177 |
| Afdeling 1. | Vorderingen m.b.t. de syndicus | 177 |
| Afdeling 2. | Vertegenwoordiging in rechte van de VME door de syndicus | 178 |
| Hoofdstuk 5. | Overige procedurele kwesties | 181 |
| Hoofdstuk 6. | Besluit | 184 |
| | | |
| Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars | | |
| | Bram MAESCHAELCK | 187 |
| Hoofdstuk 1. | Parlementaire geschiedenis van het voorrecht | 188 |
| Afdeling 1. | Eerste voorstel: 2004 | 188 |
| Afdeling 2. | Hernemen van het eerste voorstel: 2008 | 190 |
| Afdeling 3. | Hervorming appartementsrecht 2010 | 190 |
| Afdeling 4. | Nieuw voorstel in 2017 | 191 |
| Afdeling 5. | Hervorming appartementsrecht 2018: invoering van het voorrecht | 192 |
| Hoofdstuk 2. | Argumenten voor en tegen een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars | 193 |
| Afdeling 1. | Argumenten voor de invoering van een voorrecht | 193 |
| | § 1. Afhankelijkheid | 193 |
| | § 2. Kosten tot behoud van de zaak | 194 |
| | § 3. Het Franse voorrecht | 195 |
| Afdeling 2. | Argumenten tegen de invoering van een voorrecht | 196 |
| | § 1. Vormgeving en onwerkzaam zijn van het voorrecht | 196 |
| | § 2. Alternatieven | 197 |
| | § 3. Wildgroei aan voorrechten | 200 |
| Hoofdstuk 3. | Een eerste analyse van het nieuwe voorrecht | 200 |
| Afdeling 1. | Gewaarborgde schuldvordering | 201 |
| Afdeling 2. | Titularis | 203 |
| afdeling 3. | Onderpand | 204 |
| Afdeling 4. | (Geen) publiciteit | 205 |

| | |
|--|-----|
| Afdeling 5. Rang | 207 |
| Afdeling 6. Maatregelen bij overdracht van een kavel. | 209 |
| Hoofdstuk 4. Conclusie | 209 |

Appartementsrecht en nutsleidingen: de nieuwigheden na de hervorming van 2018

| | |
|--|-----|
| Vincent SAGAERT | 211 |
| Hoofdstuk 1. Algemeen: een wettelijk recht voor de nutsoperatoren | 211 |
| Hoofdstuk 2. Welke infrastructuur kan op grond hiervan worden aangelegd? | 212 |
| Hoofdstuk 3. Voorwaarden voor het wettelijk recht. | 213 |
| Afdeling 1. Materieelrechtelijke voorwaarden voor de aanleg van de nutsleidingen. | 214 |
| Afdeling 2. Procedurele voorwaarden voor de aanleg van de nutsleidingen. | 214 |
| Hoofdstuk 4. Verplichtingen bij de aanleg van de infrastructuur | 216 |
| Hoofdstuk 5. Kwalificatie: wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut. | 216 |
| Hoofdstuk 6. Eigendomsrecht van de leidingen | 217 |
| Hoofdstuk 7. Conclusie | 218 |

Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018

| | |
|---|-----|
| Jan JASSOGNE | 219 |
| Hoofdstuk 1. Inleiding. | 219 |
| Hoofdstuk 2. Het aanleggen van een verplicht reservekapitaal | 223 |
| Hoofdstuk 3. Versoepeling en verduidelijking van de bijzondere meerderheden | 226 |
| Afdeling 1. De eenparigheid | 226 |
| Afdeling 2. Viervijfdemeerderheid. | 227 |
| Afdeling 3. Van drievierde naar tweederdemeerderheid | 229 |
| Afdeling 4. De bijzondere 50%-regel | 231 |
| Hoofdstuk 4. De vrijwillige afbraak en heropbouw van een appartementsgebouw. | 232 |
| Hoofdstuk 5. Afslanking van de statuten van de mede-eigendom. | 236 |
| Hoofdstuk 6. Informatieplichten van de syndicus | 238 |
| Hoofdstuk 7. Betalingsachterstand van een mede-eigenaar | 240 |
| Hoofdstuk 8. Diverse andere wijzigingen. | 241 |
| Afdeling 1. Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid. | 241 |
| Afdeling 2. Raad van mede-eigendom. | 243 |

| | | |
|--------------|--|-----|
| Afdeling 3. | De syndicus | 244 |
| Afdeling 4. | Noodprocedure – aanstelling van een voorlopige bewindvoerder | 245 |
| Hoofdstuk 9. | Conclusie | 246 |

Eerste beschouwingen vanuit het perspectief van de mede-eigenaars over de wet op de mede-eigendom anno 2018

| | | |
|--------------|--|-----|
| | Claire DE COCK | 249 |
| Hoofdstuk 1. | Inleiding | 249 |
| Hoofdstuk 2. | De statuten | 250 |
| Hoofdstuk 3. | De algemene vergadering | 252 |
| Afdeling 1. | Bijstand op de algemene vergadering | 252 |
| Afdeling 2. | Bijeenroeping van de algemene vergadering bij gebrek aan een syndicus | 252 |
| Afdeling 3. | Stemrecht | 253 |
| Afdeling 4. | Volmacht | 253 |
| Afdeling 5. | Vereiste meerderheden | 253 |
| Hoofdstuk 4. | De syndicus | 255 |
| Afdeling 1. | Overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars | 255 |
| Afdeling 2. | Onverenigbaarheid met het mandaat van syndicus | 256 |
| Hoofdstuk 5. | De raad van mede-eigendom | 256 |
| Afdeling 1. | Wie mag deel uitmaken van de raad van mede-eigendom? | 256 |
| Afdeling 2. | Verplichte raad van mede-eigendom | 256 |
| Afdeling 3. | Niet-verplichte raad van mede-eigendom | 257 |
| Afdeling 4. | Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom | 257 |
| Afdeling 5. | Verslag van de raad van mede-eigendom | 257 |
| Hoofdstuk 6. | Financiering van de gemeenschappelijke kosten | 258 |
| Afdeling 1. | Hoofdelijkheid tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar van een kavel | 258 |
| Afdeling 2. | Voorlopig bewindvoerder | 258 |
| Afdeling 3. | Verplicht reservekapitaal | 259 |
| Hoofdstuk 7. | Modernisering van de infrastructuur | 260 |
| Hoofdstuk 8. | Besluit | 260 |

Eerste beschouwingen vanuit het perspectief van de vastgoedmakelaars over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018

| | | |
|--------------|--|-----|
| | Stefaan LELIAERT en Bruno KERCKHOF | 263 |
| Hoofdstuk 1. | Inleiding | 263 |
| Hoofdstuk 2. | Belangrijkste nieuwigheden van de wet van 2018 | 264 |

| | |
|--|----------------|
| Hoofdstuk 3. Enkele onduidelijkheden die tot op heden niet geregeld zijn door de wet. | 268 |
| Afdeling 1. Financiering van een renovatie | 268 |
| Afdeling 2. Aansprakelijkheidsverzekering | 269 |
| Afdeling 3. Statuten | 269 |
| Hoofdstuk 4. Conclusie | 270 |
| Bijlage: Gecoördineerde versie van de Appartementswet vanaf 1 januari 2019. | 271 |