

APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

Appartementsmede-eigendom

Frank BURSENS
m.m.v. Laura DE SMIJTER



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Appartementsmede-eigendom
Frank BursSENS m.m.v. Laura De Smijter

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1465-7
D/2020/7849/77
NUR 822
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagillustratie: Adobe stock, Leeres Apartment. © peterschreiber.media

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke 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.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

INHOUD

<i>Inleiding</i>	xiii
------------------------	------

Hoofdstuk I.

Kenmerken van de appartementswet	1
---	---

1. Wet met dwingend karakter	1
2. Dualistische vorm	2

Hoofdstuk II.

Toepassingsgebied van de wet	3
---	---

1. Toepassingsgebied – principe	3
1.1. Gebouw of groep van gebouwen (opgericht of in oprichting)	3
1.2. Verdeling in kavels	3
1.3. Privatieve en gemeenschappelijke gedeelten	4
2. Afwijking	6
3. Hoofdvereniging – deelverenigingen	8
3.1. Oprichting van deelverenigingen	8
3.2. Verhouding tussen hoofd- en deelvereniging	10
3.3. Wenselijkheid van de oprichting van een deelvereniging?	10
4. Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid	11

Hoofdstuk III.

Akten van de mede-eigendom	13
---	----

1. De statuten	13
1.1. Basisakte	14
1.2. Reglement van mede-eigendom	17
1.2.1. De rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar	18
1.2.2. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten	20
1.2.3. Bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaaling van lasten	20
2. Bijzondere statutaire clausules	21
2.1. Eenzijdige mogelijkheid tot wijziging door de promotor	21
2.2. Bemiddelingsbeding	23
3. Vordering in nietigheid van de statuten of een onderdeel ervan	23

4.	Het reglement van interne orde	24
4.1.	Inhoud	24
4.2.	Opstelling – aanpassing – raadpleging.	25
4.3.	Overgangsmaatregel	26
4.4.	Tegenstelbaarheid	27

Hoofdstuk IV.

De rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars 29

1.	Principe	29
2.	Ontstaan van de rechtspersoonlijkheid	30
3.	Naam, zetel en ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars.	31
4.	Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (art. 3.86, § 3 BW – art. 577-5, § 3 (oud) BW)	32
4.1.	Samenstelling van het vermogen.	32
4.2.	Werkkapitaal.	32
4.3.	Reservekapitaal.	33
4.4.	Rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars	33
5.	Schulden van de vereniging van mede-eigenaars.	34
6.	De gemeenschappelijke lasten	35
6.1.	Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.	35
6.2.	Totstandkoming van de bijdrageplicht.	37
6.3.	Bijdrageplichtigen	37
6.4.	Betalingsplicht	38
6.5.	Wijziging van de verdeling van de lasten.	39
7.	De aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars	40
7.1.	De contractuele aansprakelijkheid	40
7.2.	De aansprakelijkheid op grond van de artikelen 1382-1383 (oud) BW	41
7.3.	Aansprakelijkheid op grond van artikel 1386 (oud) BW.	43
7.4.	Aansprakelijkheid op grond van artikel 1384 (oud) BW.	44
7.5.	Aansprakelijkheid voor fouten van haar organen en aangestelden	47
7.6.	Burenhinder	47

Hoofdstuk V.

De algemene vergadering 49

1.	Bevoegdheid van de algemene vergadering.	49
1.1.	Gemeenschappelijke belangen.	49
1.2.	Privatieve delen	49
1.3.	Delegatie van bevoegdheden	52
2.	Gewone en buitengewone algemene vergadering.	52

3.	Samenstelling van de algemene vergadering.....	53
3.1.	Leden.....	53
3.2.	Situatie van verdeling van het eigendomsrecht van een priva- tieve kavel.....	53
3.3.	Lasthebbers.....	55
3.4.	Bijstand.....	58
4.	Recht om geïnformeerd te worden.....	59
5.	Oproeping: initiatief.....	59
5.1.	Oproeping door de syndicus.....	59
5.2.	Oproeping als er geen syndicus is.....	60
6.	Oroepingsformaliteiten en agenda.....	61
6.1.	Plaats, dag en uur van de algemene vergadering.....	61
6.2.	De agenda.....	62
6.3.	De inzagemogelijkheden.....	63
6.4.	Vorm en tijdstip van de bijeenroeping.....	64
7.	Samenstelling van het bureau.....	65
8.	Fysieke vergadering of deelname vanop afstand.....	65
9.	Aanwezigheidsquorum.....	67
9.1.	Principe.....	67
9.2.	Voorbeelden.....	68
10.	Stemmingen.....	70
10.1.	Algemene regel betreffende de meerderheid.....	70
10.2.	Wijze van uitbrengen van de stemmen.....	70
10.3.	Beperking van de stemkracht.....	70
10.4.	Wat is het lot van onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen?....	72
11.	Gekwalificeerde meerderheden.....	72
11.1.	Principe.....	72
11.2.	Meerderheid van 2/3 van de stemmen (art. 3.88, § 1, 1° BW – art. 577-7, § 1, 1° (oud) BW).....	73
11.3.	Meerderheid van 4/5 van de stemmen (art. 3.88, § 1, 2° BW – art. 577-7, § 1, 2° (oud) BW).....	75
11.4.	Beslissing met eenparigheid van stemmen van alle mede- eigenaars (art. 3.88, § 3 en § 4 BW – art. 577-7, § 3 en § 4 (oud) BW).....	77
12.	De notulen van de vergaderingen.....	80
13.	Mededeling en tegenstelbaarheid van de beslissingen genomen door de algemene vergadering.....	82
13.1.	Register van de notulen.....	82
13.2.	Mededeling en tegenstelbaarheid van de notulen aan de titula- rissen met stemrecht.....	82
13.3.	Mededeling en tegenstelbaarheid van de notulen aan de huur- der en aan andere titularissen van een persoonlijk of zakelijk recht zonder stemrecht.....	83

14.	Verhaal tegen de beslissingen genomen door de algemene vergadering. .	84
14.1.	Rechtsvordering van een mede-eigenaar tot vernietiging of wijziging van een beslissing van de algemene vergadering (art. 3.92, § 3 BW – art. 577-9, § 2 (oud) BW)	84
14.2.	Rechtsvordering van een huurder of houder van een zakelijk of persoonlijk recht zonder stemrecht	91
14.3.	Gevolg van de nietigheid van een beslissing	91
14.4.	Wijziging van een beslissing door de rechter	91

Hoofdstuk VI.

De syndicus	93
------------------------------	-----------

1.	Aanstelling	93
2.	Bekendmaking (art. 3.89, § 2 BW – art. 577-8, § 2 (oud) BW)	94
3.	Vergoeding	95
4.	Bevoegdheden.	96
4.1.	Principe: uitvoerende taak	96
4.2.	Welke zijn de wettelijke bevoegdheden van de syndicus?	97
4.3.	Het beheer van het vermogen en het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars	102
4.4.	Beperkingen en onverenigbaarheden	104
5.	Aansprakelijkheid van de syndicus en verzekering	105
5.1.	Aansprakelijkheid ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars	105
5.2.	Aansprakelijkheid ten aanzien van de mede-eigenaars.	109
5.3.	Aansprakelijkheid ten aanzien van derden	110
5.4.	Strafrechtelijke aansprakelijkheid.	111
6.	De gerechtelijke syndicus	112
7.	De voorlopige syndicus.	113
8.	Einde van het mandaat van de syndicus	115
8.1.	Einde door het aflopen van de duur van zijn mandaat	115
8.2.	Ontslag door de algemene vergadering	115
8.3.	Ontslag door de syndicus	116
8.4.	Gevolg van de beëindiging van het mandaat van syndicus	116
9.	De syndicus en deontologische maatregelen.	117
10.	Overname van een syndicuskantoor	119

Hoofdstuk VII.

De raad van mede-eigendom	121
--	------------

1.	Principe en benoeming	121
2.	Bevoegdheden.	122
3.	Werking en aansprakelijkheid.	124

Hoofdstuk VIII.**De commissaris van de rekeningen** 127

1. Principe en benoeming 127
2. Bevoegdheden en aansprakelijkheid 127

Hoofdstuk IX.**De voorlopige bewindvoerder** 129

1. Voorlopige bewindvoerder aangesteld op grond van de Appartementswet 129
2. Voorlopige bewindvoerder op vordering van het BIV 133
3. Voorlopige bewindvoerder op grond van artikel XX.32 WER 133

Hoofdstuk X.**Rechtsvorderingen** 135

1. Rechtsvorderingen van en tegen de vereniging van mede-eigenaars . . . 135
 - 1.1. De vereniging van mede-eigenaars als eiser in een procedure met betrekking tot de gemene delen 136
 - 1.1.1. Principes 136
 - 1.1.2. Invordering van de achterstallige bijdragen bij mede-eigenaars 139
 - 1.2. De vereniging van mede-eigenaars als verweerster in een procedure 141
2. Rechtsvorderingen toegekend aan mede-eigenaars 142
 - 2.1. Rechtsvordering met betrekking tot de private kavel van elke mede-eigenaar (art. 3.92, § 1, vijfde lid BW – art. 577-9, § 1, vijfde lid (oud) BW) 142
 - 2.2. Rechtsvordering door een eigenaar tot vernietiging of wijziging van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering (art. 3.92, § 3 BW – art. 577-9, § 2 (oud) BW) 143
 - 2.3. Vordering strekkende tot het gerechtelijk horen bevelen de algemene vergadering bijeen te roepen (art. 3.92, § 4 BW – art. 577-9, § 3 (oud) BW) 144
 - 2.4. De vordering betreffende de uitvoering van bepaalde werken (art. 3.92, § 5 BW – art. 577-9, § 4 (oud) BW) 145
 - 2.5. Vordering tot wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en vordering tot wijziging van de wijze waarop de gemeenschappelijke lasten worden verdeeld of tot wijziging van de berekening van de gemeenschappelijke lasten (art. 3.92, § 7 BW – art. 577-9, § 6 (oud) BW) 146

2.6.	Vordering wegens misbruik van minderheidspositie (art. 3.92, § 8 BW – art. 577-9, § 7 (oud) BW)	148
2.7.	Vordering tegen de vereniging van mede-eigenaars aangaande gebreken aan de gemene delen met private schade tot gevolg	149
2.8.	Vordering tot aanstelling van een gerechtelijke syndicus (art. 3.89, § 1 BW – art. 577-8, § 1 (oud) BW)	150
2.9.	Vordering tot aanstelling van een voorlopige syndicus (art. 3.89, § 7 BW – art. 577-8, § 7 (oud) BW)	150
2.10.	Vordering tegen een andere mede-eigenaar tot naleving van het reglement van mede-eigendom of van beslissingen van de algemene vergadering	151
3.	Vorderingen van de syndicus tegen mede-eigenaars of bewoners.	152
4.	Vorderingen toegekend aan een bewoner van het gebouw (art. 3.93, § 5 BW – art. 577-10, § 4 (oud) BW)	152
5.	Vorderingen toegekend aan een derde.	153
6.	Gerechtskosten en erelonen van de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars (art. 3.92, § 9 BW – art. 577-9, § 8 (oud) BW).	153
6.1.	Vordering ingesteld door een mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars	154
6.2.	Vordering ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen een mede-eigenaar.	154
7.	Arbitrage en bemiddeling.	154
8.	Betekeningen en kennisgevingen aan de vereniging van mede-eigenaars.	155
9.	Bevoegde rechtbank.	155

Hoofdstuk XI.

Uitvoeren van werken aan het gebouw.

1.	Bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.	157
1.1.	Werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten	157
1.2.	Werken betreffende de privatieve delen	159
2.	Bevoegdheid van de individuele mede-eigenaars.	160
2.1.	Werken betreffende de gemeenschappelijke delen	160
2.2.	Veranderingswerken (m.b.t. kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten)	162
3.	Bevoegdheid van de syndicus	164

Hoofdstuk XII.

Eigendomsoverdracht van een kavel.

1.	De precontractuele informatieverplichting t.a.v. de overnemer (art. 3.94, § 1 BW – art. 577-11, § 1 (oud) BW)	167
1.1.	Informatieverplichting in hoofde van de verkoper	167

1.2.	Informatieverplichting in hoofde van de betrokken professionele partijen	168
2.	De inlichtingen te verstrekken voor het verlijden van de notariële akte (art. 3.94, § 2 BW – art. 577-11, § 2 (oud) BW)	170
2.1.	Situatie	170
2.2.	Notariële informatieplicht	170
2.3.	Inhoud van de mee te delen informatie	170
2.4.	Mededelingsplicht in hoofde van de syndicus	171
3.	Bijdrageplicht in de lasten en schulden van de mede-eigendom	172
4.	Lot van het werkkapitaal en het reservekapitaal.	173
5.	Informatieplicht van notaris aan syndicus (art. 3.94, § 3 BW – art. 577-11, § 3 (oud) BW)	173
6.	Inhouding van de achterstallen op de prijs (art. 3.95 BW – art. 577-11/1 BW)	174

Hoofdstuk XIII.

Schulden van de mede-eigenaars t.a.v. de vereniging van mede-eigenaars 175

1.	Inning van de schulden.	175
1.1.	Actie door de syndicus	175
1.2.	Verhouding blote eigenaar versus de vruchtgebruiker	175
2.	Inhouding bij overdracht	176
3.	Voorrecht bij samenloop van schuldeisers.	176

Hoofdstuk XIV.

Afbraak van een appartementsgebouw 179 |

1.	Meerderheidsvereiste.	179
2.	Afstand van de kavel.	180
3.	Controle door de vrederechter.	181

Hoofdstuk XV.

Privacybescherming. 183

1.	Gegevensverwerking van de mede-eigenaars en bewoners.	183
1.1.	Persoonsgegevens waarover de organen van de vereniging van mede-eigenaars beschikken	183
1.2.	Taken en verantwoordelijkheden	184
1.3.	Privacybeleid.	185
1.4.	Persoonsgegevens waarover de raad van mede-eigendom beschikt	185
1.5.	Persoonsgegevens waarover de commissaris van de rekeningen beschikt	186

2.	Meedelen van persoonsgegevens van mede-eigenaars of bewoners aan de mede-eigenaars	186
3.	Meedelen van persoonsgegevens aan derden	187
4.	Klachten over misbruik van persoonsgegevens	188

Hoofdstuk XVI.

Vertaling van de documenten naar de taal van het taalgebied waar het gebouw is gelegen (art. 3.96 BW – art. 577-11/2 (oud) BW)	189
--	-----

Hoofdstuk XVII.

Ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars	191
--	-----

1.	Oorzaken van de ontbinding (art. 3.97 BW – art. 577-12 (oud) BW) ...	191
2.	De vereffening van de onverdeeldheid (art. 3.98 BW – art. 577-13 (oud) BW)	192

Hoofdstuk XVIII.

De gerechtelijke reorganisatie van de vereniging van mede-eigenaars	195
---	-----

Hoofdstuk XIX.

Inwerkingtreding van de wet – Dwingend recht	197
--	-----

Hoofdstuk XX.

Energieprestaties en nutsvoorzieningen	199
--	-----

1.	Energieprestaties	199
1.1.	Energieprestatiecertificaat	199
1.2.	Energieprestatienormen	200
1.3.	Isolatiewerken	201
2.	Nutsvoorzieningen	203
3.	Oplaadpunten elektrische wagens	203
4.	Zonnepanelen	204
5.	Gsm-masten	204

Hoofdstuk XXI.

Besluit	205
---------------	-----

<i>Literatuurlijst</i>	207
------------------------------	-----

INLEIDING

De ontsluiting van de vastgoedmarkt en de toename van appartementsgebouwen brachten de wetgever ertoe in 1994 een specifieke regeling uit te werken betreffende de gedwongen mede-eigendom (wet 30 juni 1994).

Deze wet had als verdienste tal van problemen op te lossen waarmee de (rechts)practici voorheen werden geconfronteerd, onder meer door aan de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid toe te kennen.

Tevens werd er meer duidelijkheid gecreëerd, onder andere op het vlak van de bevoegdheden van de algemene vergadering van mede-eigenaars, het mandaat van de syndicus, de rechten van de mede-eigenaar op de onderscheiden kapitalen in geval van vervreemding van zijn goed, de tegenstelbaarheid aan derden van de statuten van het gebouw, de beslissingen van de algemene vergadering enzovoort. Desalniettemin heeft de praktijk uitgewezen dat de wetgeving op bepaalde punten gewijzigd en verfijnd diende te worden.

De wet van 2 juni 2010 “tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken”¹, enigszins gewijzigd door de wet van 15 mei 2012² (hierna samen aangeduid als “de wet van 2010”), had drie grote krachtlijnen:

- het beslechten van bepaalde controverses in de rechtsleer door duidelijk stelling te nemen;
- het verzekeren van een modernere organisatie en beheer van mede-eigendommen;
- het vastleggen van een duidelijker en minder conflictueuze verdeling van de bevoegdheden toegekend aan de verschillende organen van de mede-eigendom.

Een nieuwe ingrijpende hervorming is er thans gekomen met de wet van 18 juni 2018³ (hierna aangeduid als “de wet van 2018”).

Alhoewel deze wet heel wat implicaties heeft op tal van onderdelen van het appartementsrecht, werd er in het bijzonder veel aandacht gegeven aan een eenvoudiger beslissingsproces rond de (dikwijls noodzakelijke) renovatie van appar-

¹ BS 28 juni 2010.

² BS 8 juni 2012.

³ BS 2 juli 2018.

tementsgebouwen. Hiervan zijn de lagere meerderheden voor de beslissing tot uitvoeren van werken, tot splitsing en samenvoeging van kavels, tot sloop en wederopbouw van gebouwen alsook het instellen van een verplicht renovatiefonds betreffende voorbeelden.

Als men de deur meer openzet voor uitgaven, moet men natuurlijk ook letten op de inkomsten. Aldus werd ook een sterk voorrecht gecreëerd wat (recente) achterstallige bijdragen betreft.

Opmerkelijk is ook de regeling voor de nutsvoorzieningen ten gunste van de operatoren ervan, die voor de installatie van nieuwe voorzieningen in de gemene delen niet meer afhangen van een beslissing van de algemene vergadering.

De hervormingen door de wet van 2018 traden in werking op 1 januari 2019. Om te vermijden dat het oude en het nieuwe stelsel naast elkaar zouden bestaan, kregen ze onmiddellijke uitwerking, zelfs als de statuten dateren van voorheen.

Op 17 maart 2020 werd de wet van 4 februari 2020 houdende invoeging van boek 3 “Goederen” van het (Nieuw) Burgerlijk Wetboek in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd. Deze wet heeft tot doel het Belgische goederenrecht te moderniseren. Ook de regelgeving inzake mede-eigendom, waaronder de Appartementswet, maakt onderdeel uit van dit boek.

Inzake mede-eigendom had de wetgever enerzijds tot doel de regels beter te structureren volgens de vorm van mede-eigendom (toevallige, vrijwillige en gedwongen mede-eigendom) en anderzijds een aantal knelpunten uit de rechtspraak weg te werken.⁴

Aangezien de appartementsmede-eigendom reeds onder de loep werd genomen door de wet van 2018, werd het echter niet nodig geacht deze regelgeving opnieuw te hervormen. Inhoudelijk werden er bijgevolg bijna geen veranderingen aangebracht.⁵

De specifieke regelgeving inzake appartementsmede-eigendom is nu terug te vinden onder titel 4 (Mede-eigendom), ondertitel 3 (Gedwongen mede-eigendom), hoofdstuk 2 (Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen). Dit betreft de artikelen met de nummers 3.84 tot en met 3.100.

In het kader van dit boek worden de grote lijnen geschetst van het appartementsrecht zoals gewijzigd door de hervorming van 2018 en sedertdien toegepast in de rechtspraak.

⁴ V. SAGAERT, “De hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, afl. 1-2, 526.

⁵ Er werden wel twee materiële vergissingen rechtgezet:

- In art. 577-9, § 1, tweede lid (oud) BW, zoals vervat in de wet van 18 juni 2018, werd de laatste zin per vergissing weggelaten. Deze zin werd nu ingevoegd bij art. 3.92, § 1, tweede lid BW: “Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.”
- In art. 3.98, § 3 BW werd de verwijzing naar de toepasselijke wetsbepalingen aangepast aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.