

Vernieuwde Appartementswet

Een eerste verkenning



[Roland Timmermans]
Advocaat

Inleiding	1
I. Ondersplitsing	2
A. Splitsing in appartementseigendom	3
B. Gevolgen van de splitsing: creatie van privé- en gemene delen	4
C. Accessoir karakter en ondeelbaarheid gemene delen	5
D. Omzeiling ondeelbaarheid gemene delen onder de oude Appartementswet	6-7
E. Ondersplitsing in de vernieuwde Appartementswet nader beschouwd	8
1. Opdeling van de gemene delen in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen	9
2. Opdeling van het beheer over de twee categorieën gemeenschappelijke delen tussen een hoofd- vereniging en een deelvereniging van mede- eigenaars met rechtspersoonlijkheid	10
F. Facultatief karakter	11
G. Constitutieve vereisten voor deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid	12
1. Materieel criterium: een verantwoorde substructuur ..	13
a. Bij een groep van gebouwen: een hoofdvereniging met twintig kavels of meer	14
b. Bij een gebouw: een fysieke verdeling in duidelijk onderscheiden onderdelen	15
2. Conventioneel criterium: een corresponderende regeling in de statuten waaruit blijkt dat aan de deelvereniging een zelfstandige plaats in het beheer wordt geboden	16
H. Gevolgen van het vervuld zijn van de constitutieve voorwaarden	17
1. Rechtspersoonlijkheid per gebouw bij een groep van gebouwen of per onderdeel bij een gebouw onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars	18
2. Lidmaatschap	19
I. Afstand van rechtspersoonlijkheid	19
J. Praktische uitwerking van de ondersplitsing: gebruik van een hoofd- en een ondersplitsingsakte	20
1. Hoofdsplitsingsakte	21
a. Principe van ondersplitsing	21
b. Voorwerp van de ondersplitsing	22
c. Aanwijzing van de kavels en de leden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars	23
d. Aanwijzing van de algemene en particuliere aandelen	24
e. Aanwijzing van de organen van de hoofdvereniging van mede-eigenaars	25
f. Bevoegdheidsregels	26
1° Deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid	27-28
2° Deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid	29
g. Stemrecht op de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars	30
2. Ondersplitsingsakte	31
a. Principe van de ondersplitsing	32-33
b. Voorwerp van de ondersplitsing	32-33
c. Aanwijzing van de kavels en de leden van de deelvereniging van mede-eigenaars	34
d. Aanwijzing van de particulier gemeenschappelijke aandelen	35
e. Aanwijzing van de organen van de deelvereniging van mede-eigenaars	36
f. Bevoegdheid van de deelvereniging van mede- eigenaars	36
g. Stemrecht op de algemene vergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars	37
K. Bevoegdheidsconflicten	38-39
L. Creatie en ontstaan deelvereniging van mede-eigenaars ..	40
1. Nieuwe splitsingen	41
a. De statuten bevatten een regime van deel- verenigingen met rechtspersoonlijkheid	42
b. De statuten bevatten een regime van deel- verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid	43
c. De statuten bevatten geen regime van onder- splitsing	44
2. Bestaande splitsingen: doorstart of een volledig nieuw begin	45
a. De statuten bevatten een regime van deel- verenigingen van mede-eigenaars	45
1° Het stelsel conformeert met de nieuwe wettelijke bepalingen	46
2° Het stelsel conformeert niet met de wettelijke bepalingen	47
b. De statuten bevatten geen regime van deel- verenigingen van mede-eigenaars wensend dit regime in te voeren ..	48
1° Deelvereniging met rechtspersoonlijkheid	49
2° Deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid ..	50
II. Statuten	51
A. Basisakte: 3 maatstaven voor de verdeelsleutel van de aandelen	52
B. Reglement van mede-eigendom	52
1. Bepalingen die in het reglement van mede-eigendom verplicht moeten worden opgenomen	53-54
2. Bepalingen die in het reglement van mede-eigendom niet meer mogen worden opgenomen: arbitraal beding	55
III. Vereniging van mede-eigenaars: verplichte vermelding ondernemingsnummer	56
IV. Algemene vergadering	57
A. Voorbereiding	57
1. Deelname	58
a. Overleg aanwijzing lasthebber	59
b. Lasthebber wordt enig aanspreekpunt vóór, op en na de algemene vergadering	60
c. Schriftelijke kennisgeving identiteit lasthebber aan de syndicus verplicht	61
2. Uitschrijven van een algemene vergadering	61
a. Op verzoek van de syndicus	62
1° Jaarvergadering	62
2° Buitengewone algemene vergadering	63
b. Op verzoek van mede-eigenaars die tenminste 1/5 van de aandelen vertegenwoordigen	64
3. Vormvoorschriften bijeenroeping	65-66
a. Inhoud agenda	65-66
b. Raadpleging relevante documenten	67
c. Wijze van bijroeping, ook moderne communicatiemiddelen	68
d. Verzending naar het laatst gekende adres	69
e. Vrije termijn voor de bijeenroeping	70
4. Agenderingsrecht buiten de termijn van de gewone algemene vergadering	71
B. Organisatie algemene vergadering	71
1. Voorzitterschap: een mede-eigenaar, niet de syndicus ..	72
2. Secretaris	73
3. Aanwezigheidsquorum	74
a. Beoordeeld aan het begin van de vergadering ..	75
b. Dubbele drempel	76

4. Stemmen bij volmacht beperkt	77
a. Op naam	78
b. Algemeen of imperatief	79
c. In de tijd beperkt	80
d. In aantal beperkt tot drie	81
e. Berekening stemmen	
1° Op het ogenblik van de stemming	82
2° Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen buiten beschouwing	83
f. Uitsluiting stemrecht bij tegenstrijdig belang	84
g. Notulen	
1° Inhoud	85
2° Opstelling op het einde van de vergadering en ondertekend door de nog aanwezige mede-eigenaars	86
h. Schriftelijke besluitvorming mogelijk	87
i. Opname notulen in het besluitenregister en verzending binnen 30 dagen	88
5. Bijzondere stemquota	89
a. Uitsluitend bepaald in de wet	90
b. Meerderheid van 3/4	
1° De raad van mede-eigendom in kleine VME's	91
2° Bedrag van de opdrachten en contracten vanaf welke mededinging verplicht is	92
3° Werken aan bepaalde private delen	93
c. Meerderheid van 4/5	94
1° Deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid	95
2° Deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid	96
d. Eenparigheid	
1° Werken of daden van verwerving of beschikking	97
2° Oprichting deelverenigingen van mede-eigenaars	98
V. Syndicus	
A. Aanstelling ook door ieder belanghebbende derde	99
B. Syndicuscontract verplicht	100
C. Duur mandaat beperkt tot drie jaar, maar vernieuwbaar	101
D. Bekendmaking aanstelling, ook het ondernemingsnummer	102
E. Bijstelling en uitbreiding taken	103-118
VI. Raad van mede-eigendom bij grote VME's	119
VII. Commissaris van de rekeningen	120
VIII. Processuele aspecten	121
A. Vereniging van mede-eigenaars	122-123
B. Syndicus	124
C. Mede-eigenaar	125
1. Betwisting besluiten	126
2. Gerechtskosten	127
a. Mede-eigenaar-eiser	128
b. Mede-eigenaar-verweerder	129
IX. Werking van de statuten, reglement van orde en besluiten	130
A. Kennisgeving adresveranderingen	131
B. Werking statuten tegen huurders en gebruikers	
1. Vervanging artikel 570-10 § 4 lid 2 BW	132
2. Kennisgeving verhuur	133
X. Overdracht van een kavel	134
A. De notaris, de professionele tussenpersoon en de verkoper in het vooruitzicht van een overdracht, een aankoopbod of een aankoopbelofte	135
B. De notaris in het vooruitzicht van de notariële akte	136
C. Mededeling datum notariële akte aan de syndicus	137
D. Kosten informatie syndicus	138
E. Verdeling gemeenschappelijke lasten bij eigendoms-overdracht	139
F. Geen voorrecht voor de achterstallen	140
G. Vertaling van enig document met betrekking tot de mede-eigendom	141
XI. Ontbinding en vereffening	142
XII. Overschrijving splitsingsakten in de openbare registers: op naam van de vereniging van mede-eigenaars	143
XIII. Inwerkingtreding en overgangsrecht	
A. Inwerkingtreding	144
B. Overgangsrecht	145
1. Onmiddellijke werking	146
2. Uitgestelde inwerkingtreding	147
a. Berekeningswijze aandelen en lasten	148
b. Coördinatie statuten	149
c. Vertaling documenten	150
d. Boekhouding	151
Besluit	152-154

'abstract'

In de voltallige vergadering van 6 mei 2010 keurden de Kamer en de Senaat het wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken goed. De auteur biedt artikelsgewijs een eerste verkenning van de belangrijkste nieuwigheden van deze derde versie van de Appartementswet. Hij besluit dat de wetgever grotendeels in zijn opzet geslaagd is om transparantie te brengen in de verschillende relaties binnen de mede-eigendom, het beheer te moderniseren en een aantal discussies in de rechtsleer en rechtspraak weg te werken.

Lors de la réunion plénière du 6 mai 2010 la Chambre et le Sénat ont approuvé le projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion. Article par article l'auteur procède à une première exploration des nouveautés figurant au sein de cette troisième version de la loi sur la copropriété. Il conclut que le législateur est parvenu à son but de rendre les différentes relations existantes au sein d'une relation de copropriété plus transparentes, de moderniser la gestion et d'éliminer certaines discussions existantes dans la doctrine et la jurisprudence.

Roland TIMMERMANS, "Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning", *NjW* 2010, 430-454.

Inleiding

1. De Belgische Appartementswet is sinds de invoering in 1924 aan haar derde versie toe. De eerste Appartementswet dateert van 8 juli 1924¹ en was een wereldprimeur². De tweede, de wet van 30 juni 1994³, bracht fundamentele nieuwigheden, met als voornaamste de toekenning van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigenaars⁴.

Thans ligt de derde wet voor, die in de Kamer werd aangenomen op 16 juli 2009⁵, door de Senaat op 28 september 2009 geëvoceerd⁶, door de Commissie voor de justitie van de Senaat gemendeerd en aangenomen op 4 mei 2010⁷ om vervolgens, net vóór de ontbinding van het Parlement, op de plenumvergaderingen van 6 mei 2010 respectievelijk van de Kamer en de Senaat te worden goedgekeurd. Deze wet is van toepassing vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad. Het is de bedoeling van de wetgever dat alle betrokkenen zich degelijk kunnen voorbereiden op de vernieuwingen.

1 BS 13 juli 1924.

2 C.G. VAN DER MERWE, *Apartment ownership*, Volume VI, Chapter 5, Property and Trust, International Encyclopedia of Comparative Law, Tübingen, Dodrecht, Boston, Lancaster, 1994, p., nr 7.

3 BS 26 juli 1994, err. BS 20 september 1994.

4 R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 240.

5 *Gedr.St.* Kamer 2008-09, nr. 1334/013.

6 *Gedr.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1409/1.

7 *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 5 mei 2010, nr. 1409/11.

De vernieuwde Appartementswet bouwt in essentie voort op de wet van 30 juni 1994, maar wordt, rekening houdend met vijftien jaar praktijkervaring, verfijnd en verdiept. De meest in het oog springende vernieuwing is de mogelijkheid om door ondersplitsing particulier gemeenschappelijke delen en daaraan gecompleteerd twee niveaus van beheer te creëren, respectievelijk de hoofdvereniging van mede-eigenaars en de deelvereniging van mede-eigenaars, al dan niet met rechtspersoonlijkheid.

Daarnaast worden in de interne organisatie van de vereniging van mede-eigenaars enkele beginselen van Corporate Governance geïntroduceerd, onder meer door in de relatie tussen de syndicus en de mede-eigenaars de positie van deze laatste te versterken, het syndicaal beheer transparanter te maken, met als kernpunten het verplicht stellen van een begroting, het opmaken van een bij KB vast te stellen genormaliseerde boekhouding en het organiseren van mededinging bij het toewijzen van contracten en opdrachten, alsmede door de syndicus aan het toezicht van een raad van mede-eigendom en een commissaris van de rekeningen te onderwerpen.

De wetgever maakte daarbij een goede keuze door de filosofie en de basisstructuur van de bestaande Appartementswet te behouden, maar, waar nodig, de bestaande regels bij te schaven of aan te vullen.

I. Ondersplitsing

2. Doordat de appartementsgebouwen steeds groter en gecompliceerder zijn geworden, is in de praktijk behoefte ontstaan aan de mogelijkheid van wat gemeenzaam 'ondersplitsing' genoemd wordt, waarmee de opdeling van de gemene delen in zelfstandige juridische sferen is bedoeld; deze, voorheen betwiste rechtsfiguur, wordt in de vernieuwde Appartementswet erkend, maar wat splitsing concreet voorstelt en waartoe het strekt kan slechts vanuit de dogmatische opvatting van appartementseigendom goed begrepen worden.

A. Splitsing in appartementseigendom

3. Om te geraken tot appartementseigendom bij een gebouw of een groep van gebouwen, is het nodig dat een persoon een rechtshandeling stelt waardoor het volle eigendomsrecht van een te bouwen of gebouwd gebouw getransformeerd wordt in meerdere juridisch zelfstandige eenheden, appartementen genaamd.

Men noemt die rechtshandeling de 'splitsing' van een gebouw of een groep van gebouwen in kavels⁸.

B. Gevolgen van de splitsing: creatie van privé- en gemene delen

4. Door de splitsing ontstaat een bijzonder recht, namelijk een soort combinatie van privé-eigendom met mede-eigendom. Het Belgisch appartementsrecht vertrekt inzonderheid van een dualis-

tisch concept waarbij onderscheiden worden:

[1] de privégedeelten, die elk het voorwerp kunnen zijn van eigendom en beschouwd worden als de hoofdzaak, en

[2] gemeenschappelijke gedeelten die geen zelfstandig voorwerp kunnen zijn van eigendom of zakelijke rechten, maar een gemeenschappelijke bijzaak van de hoofdzaak vormen en er derhalve onlosmakelijk mee verbonden zijn⁹.

C. Accessoir karakter en ondeelbaarheid gemene delen

5. Het accessoir karakter van de gemene delen betekent niet alleen dat zij niet gescheiden kunnen worden van de eigendom van de privégedeelten¹⁰, maar bovendien dat alle mede-eigenaars er concurrerend deelgerechtigd op zijn; om pragmatische redenen kan het evenwel gewenst zijn om op de ondeelbaarheid van de gemeenschappelijke delen een uitzondering te maken en in een speciale indeling te voorzien. Wanneer men bijvoorbeeld op een grondperceel achter een woonflatgebouw een garagegebouw opricht, waaraan ook gemeenschappelijke bijzaken verbonden zijn, dan hebben de eigenaars van de appartementen in beginsel inspraak in wat met de garages gebeurt en omgekeerd, maar vaak willen de eigenaars dat zelf niet en verkiezen zij één of andere vorm van zelfstandig beheer door middel van kleinere appartementsgemeenschappen.

De vraag is of men voor bedoelde gebouwen op gemene grond een aparte structuur met eigen beheer kan creëren, namelijk één voor de appartementseigenaars en één voor de garage-eigenaars. Dit kan vanzelfsprekend, maar alleen door de opheffing van de onverdeelbaarheid die tussen hen bestaat met betrekking tot bepaalde gemene delen. Artikel 577-2 § 9 lid 1 BW, dat (zolang de splitsing niet is opgegeven) een verbod op verdeling inhoudt¹¹, staat echter deze oplossing in de weg.

D. Omzeiling ondeelbaarheid gemene delen onder de oude Appartementswet

6. Onder de wet van 8 juli 1924, welke conventionele afwijkingen toeliet (art. 577bis § 1 *initio* BW), werd het verbod op nadere verdeling van de gemene delen omzeild door de mede-eigendom per hypothese op te delen in onderdelen en deze te kwalificeren als zogenaamde 'bijzondere onverdeelheden'¹², ook nog genoemd 'bijzondere gemeenschappen' of 'subonverdeelheden' ('*sous-undivisions*'). Dogmatisch wordt hierbij de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak gesplitst in een aantal onderdelen van gedwongen mede-eigendom met als opzet gescheiden beheer te faciliteren; een zodanige splitsing wordt 'ondersplitsing' genoemd. Dit verschijnsel was een creatie van de notariële praktijk¹³ en bleef lange tijd onbetwist.

Het resulteerde in een in de basisakte gemaakt onderscheid tussen gemene delen, die zonder onderscheid toebedeeld werden aan alle mede-eigenaars (algemeen gemeenschappelijke delen), en gemene delen, die slechts aan een beperkte groep mede-eigenaars gereserveerd werden (be-

8 R. TIMMERMANS, *Handboek, o.c.*, p. 30, nr 19.

9 H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Boek III, Mede-eigendom, E. Story Scientia, 1997, 137, nr 59; R. TIMMERMANS, *Handboek, o.c.*, 22 e.v.; M.E.STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2009-2010, 7.

10 J. HANSENNE en G. DE LEVAL, "L'indissociabilité du bien privatif et de la quote-part dans les biens communs en matière de copropriété forcée (art. 577bis § 9 C.civ.)", *Rev. not. b.* 1988, 450.

11 DEKKERS-DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, deel II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 124, nr. 301; M.E. STORME, *o.c.*, 8.

12 H. CASMAN en C. VAN VLIET, "Bijzondere onver-

deelheden", *Not. Fisc. M.* 1996, p. 3, nr. 2.

13 H. CASMAN, "Notariële creativiteit", in *Zekerheid voor de toekomst-Sécurité pour l'avenir*, Verslagboek Notarieel Congres 2009, Brussel, Larcier, 2009, 77, § 4.

perkt gemeenschappelijke delen), welke separaat beheerd konden worden¹⁴.

7. Na de inwerkingtreding van de Appartementswet van 30 juni 1994 is echter twijfel gerezen over de verenigbaarheid van de rechtsfiguur van de 'bijzondere onverdeeldheid' met het dwingend karakter van de nieuwe Appartementswet, zelfs al maakte artikel 577-3 lid 3 BW al het subtiële onderscheid tussen 'gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen' bestemd zijn.

Sommigen stelden dat deze tweedeling niet meer kon gehandhaafd worden¹⁵. Anderen oordeelden dat dit systeem niet alleen niet verboden was¹⁶, maar zelfs door de wet geïnstitutionaliseerd¹⁷.

E. Ondersplitsing in de vernieuwde Appartementswet nader beschouwd

8. Om de controverse uit het verleden over de nadere verdeling van de gemene delen uit de wereld te helpen, wordt in de nieuwe Appartementswet aan artikel 577-3 BW een vierde lid toegevoegd, waarin de algemene regeling van ondersplitsing is opgenomen¹⁸ en waarbij het autonome beheer over de gesplitste gemene delen wordt georganiseerd en verdeeld tussen de hoofdvereniging en de deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, ieder met een eigen bevoegdheid. Om tot dit gescheiden beheer te komen moeten twee noodzakelijke stappen worden gezet.

1. Opdeling van de gemene delen in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen

9. Op de eerste plaats moet het principe van de ondeelbaarheid van de gemene delen, zoals geformuleerd in artikel 577-2 § 9 BW worden doorbroken; dit resultaat wordt verkregen door de creatie van twee categorieën gemene delen, namelijk algemene en particuliere. Deze opdeling, die voorheen al in artikel 577-3 lid 3 BW (impliciet) voorkwam maar was betwist, wordt in de vernieuwde Appartementswet geformaliseerd; door de splitsing ontstaat er een patrimoniale scheiding van de gemeenschappelijke delen.

2. Opdeling van het beheer over de twee categorieën gemeenschappelijke delen tussen een hoofdvereniging en een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid

10. De opdeling van de gemeenschappelijke gedeelten in nieuwe mede-eigendomsverhoudingen

Voortaan bestaat de mogelijkheid om door ondersplitsing particulier gemeenschappelijke delen en daaraan gecompleteerd twee niveaus van beheer te creëren, respectievelijk de hoofdvereniging van mede-eigenaars en de deelvereniging van mede-eigenaars, al dan niet met rechtspersoonlijkheid.

met duidelijk identificeerbare algemene en particulier gemene delen wordt in de vernieuwde Appartementswet ook het vertrekpunt om tot nieuwe beheersverhoudingen over de gemene delen te komen; daarbij ging de voorkeur van de wetgever uit naar een systeem met rechtspersoonlijkheid¹⁹. Het beheer over de algemene gemeenschappelijke delen wordt toegewezen aan de hoofdvereniging van mede-eigenaars, die al onder de bestaande Appartementswet de rechtspersoonlijkheid bezat, het beheer over de particuliere gemeenschappelijke delen komt toe aan de deelvereniging van mede-eigenaars die onder de vernieuwde wet ook de rechtspersoonlijkheid verkrijgt²⁰; dit is het antwoord van de wetgever op een arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2004^{21 22}. Voor de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid wordt daarentegen geen bijzonder regime uitgewerkt daar ze reeds onder de wet van 30 juni 1994 kon functioneren als een feitelijke vereniging²³.

F. Facultatief karakter

11. De wettekst is derwijze geconcipieerd dat de extra overlegstructuur door middel van ondersplitsing een recht, maar geen verplichting is. Artikel 577-3 BW bepaalt letterlijk dat de basisakte kan voorzien in de vorming van deelverenigingen. Dit betekent dat men de particulier gemene delen, indien gewenst, ook buiten de rechtspersoonlijkheid om kan besturen. Zulks heeft wel tot gevolg dat alle beslissingen daaromtrent, indien men ze wil formaliseren, aan de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars zullen moeten worden voorgelegd²⁴.

G. Constitutieve vereisten voor deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid

12. De inrichting van het beheer onder de vorm

14 Bijv. J. STAESSENS, R. CORNELIS en M. CORNELIS, *Formulaire d'Actes Notariés*, derde uitg., Ed. Swinnen, Brussel, 1980, p. 890, section 2.

15 M. KADANER en M. PLESSERS, "La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété", *JT* 1995, 396, noot 16; H. CASMAN en C. VAN VLIET, *Bijzondere onverdeeldheden*, *Not. Fisc. M.* 1996, p. 3, nr. 2 en p. 4, nr. 3; P. VAN DEN EYNDE, P. DEGROOF, L. ROUSSEAU en R. VAN ROY, *Personnalité juridique et aspects notariaux*, in *La pratique de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 1996, 146; N. VERHEYDEN-JEANMART en C. MOSTIN, "La loi du 30 juin 1994 autorise-t-elle la création de sous-indivisions et le fonctionnement d'assemblées générales particulières", *Rev. not. b.* 1998, p. 459, nr. 3; P. VAN DEN EYNDE, "Assemblée particulière des

copropriétaires, une œuvre législative inachevée", in *Mélanges Roland de Valkeneer*, Brussel, Bruylant, 2000, 517; S. COUNE en M. DESSART, "Du devenir des indivisions particulières", in *Actualités du droit*, 2000, 300.

16 M. BURTON, "Du champ d'application de la loi et de l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée générale des copropriétaires", in *La copropriété forcée dans les immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, la Chartre, 1995, 34.

17 J. HANSENNE, "Nobody is perfect. Petits coups de fêrule à propos de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété", in *Liber Amicorum Yvon Hannequart et Roger Rasir*, Kluwer, 1999, p. 161, nr. 11; A. DELIEGE, "Le problème des communautés

particuliers", in *La copropriété des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, UCL, 2001, 157.

18 Verslag Vandenberghes, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 96, al. 4.

19 Verslag Vandenberghes, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 77, al. 10.

20 Verslag Vandenberghes, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 30, al. 3.

21 Cass. 3 juni 2004, *NjW* 2004, 953.

22 Verslag Vandenberghes, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 78, al. 1.

23 Verslag Vandenberghes, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 19, al. 4.

24 Verslag Vandenberghes, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 97, al. 6 en p. 98, al. 3.

van deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid kan vanzelfsprekend niet willekeurig plaats vinden. Voor het ontstaan van een deelvereniging stelt de wetgever twee voorwaarden, namelijk een materiële en een conventionele voorwaarde.

1. Materieel criterium: een verantwoorde substructuur

13. Voor het verkrijgen door de deelvereniging van mede-eigenaars van een aparte juridische positie eist de wet primair een ruimtelijke dimensie, namelijk een verantwoorde substructuur²⁵. Dit materiële vereiste wordt beoordeeld op grond van volgende twee specifieke criteria.

a. Bij een groep van gebouwen: een hoofdvereniging met twintig kavels of meer

14. Wanneer in de splitsing een groep van gebouwen is betrokken, geldt als materiële voorwaarde een numeriek criterium, namelijk dat de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer. De wetgever gaat er blijkbaar vanuit dat bij een te klein aantal privégedeelten gescheiden beheer te ver gezocht is en een te losse band tussen de mede-eigenaars geen zin heeft. Wanneer daarentegen in de splitsing een groep van gebouwen van twintig kavels of meer betrokken zijn, dan kan de stap naar ondersplitsing wel worden gezet. Zo is ondersplitsing mogelijk bij een groep van gebouwen bestaande uit 10 appartementen en 10 garages, op voorwaarde dat de garages een private kavel vormen²⁶, of bij een groep van gebouwen met drie blokken van elk 10 appartementen, maar niet bij een groep van gebouwen met drie blokken van elk 6 appartementen.

De minimumdrempel is tegelijkertijd elastisch geformuleerd en gekoppeld aan het begrip 'kavel'. Derhalve kunnen voor de berekening van het numerieke criterium de meest uiteenlopende privégedeelten in aanmerking genomen worden, zoals woon-, kantoor- en winkelflats, garages, parkeervakken, bergingen en andere ruimten.

b. Bij een gebouw: een fysieke verdeling in duidelijk onderscheiden onderdelen

15. Wanneer in de splitsing een gebouw is betrokken, wordt voor het creëren van een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid een ander materiële criterium gesteld, namelijk een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen, evenwel zonder dat het de bedoeling is dat voor elke verdieping van het gebouw een deelvereniging wordt opgericht²⁷.

Geval per geval zal er derhalve een toetsing van de bouwkundige situatie plaats moeten vinden, met als uitgangspunt dat om te komen tot zelfstandig beheer van een gedeelte van een gebouw dit deel duidelijk functioneel van de overige delen afgebakend kan worden. Wanneer bijvoorbeeld een onder één kap staand gebouw tastbaar gescheiden structuren bevat, zoals twee trappenportalen die elk zelfstandig toegang tot een aparte bovenlaag geven, dan kan de creatie van particulier gemeenschappelijke delen per gebouwdeel worden overwogen; *idem* bij een gebouw, waarvan de benedenlaag uitsluitend bestaat uit winkels en de verdiepingen uit woonflats, of een gebouw, waarvan de onderbouw exclusief gevormd wordt door garages en de bovenbouw door woonflats.

2. Conventioneel criterium: een corresponderende regeling in de statuten waaruit blijkt dat aan de deelvereniging een zelfstandige plaats in het beheer wordt geboden

16. Als tweede stelt de wet een conventionele voorwaarde, namelijk dat de basisakte, naast de hoofdsplitsing, een corresponderende regeling bevat waaruit blijkt dat er plaats is voor een deelvereniging van mede-eigenaars. De ondersplitsing moet met andere woorden door contractuele vestiging plaatsvinden.

H. Gevolgen van het vervuld zijn van de constitutieve voorwaarden

1. Rechtspersoonlijkheid per gebouw bij een groep van gebouwen of per onderdeel bij een gebouw onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars

17. Van zodra aan de constitutieve voorwaarden voor de oprichting van een deelvereniging van mede-eigenaars is voldaan, ontstaat er een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid per gebouw bij een groep van gebouwen of per onderdeel bij een gebouw²⁸. Bij een groep van gebouwen, bestaande uit drie blokken, zijn er zodoende vier verenigingen van mede-eigenaars, namelijk de hoofdvereniging en drie deelverenigingen, bij een gebouw met een woongedeelte en een garagegedeelte drie verenigingen van mede-eigenaars, namelijk een hoofdvereniging en twee deelverenigingen van mede-eigenaars.

Elke deelvereniging geniet rechtspersoonlijkheid²⁹ en wordt zelfstandig drager van rechten en plichten, waardoor zij aan het rechtsverkeer kan deelnemen, onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars (art. 577-3 lid 4 *in fine* BW)³⁰, maar beperkt tot de particulier gemene delen, die exclusief onder de bevoegdheid van de deelvereniging vallen³¹. De deelvereniging van mede-eigenaars heeft dienovereenkomstig eigen organen, namelijk een algemene vergadering en een eigen syndicus, die niet noodzakelijk dezelfde is als deze van de hoofdvereniging of één van de andere deelverenigingen van mede-eigenaars. Elke deelvereniging van mede-eigenaars kan zelfstandig in rechte treden, zelfs tegen de hoofdvereniging of een andere deelvereniging van mede-eigenaars.

2. Lidmaatschap

18. Iedere mede-eigenaar van een deelvereniging van mede-eigenaars is lid zowel van de deelvereniging als van de hoofdvereniging van mede-eigenaars, maar niet ieder lid van de hoofdvereniging is lid van een deelvereniging van mede-eigenaars. Van welke vereniging ieder appartements-eigenaar lid is, wordt bepaald op grond van zijn rechten op respectievelijk de algemeen en de particulier gemeenschappelijke delen

Stel een groep van gebouwen met twee blokken A en B. Zowel de mede-eigenaars van blok A als blok B zijn lid van de hoofdvereniging van mede-eigenaars doordat zij een aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen bezitten. Daarentegen zijn uitsluitend de mede-eigenaars van de particulier gemene delen van blok A lid van deze deelvereniging; *idem* voor de mede-eigenaars van de particulier gemene delen van blok B.

25 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 90, al. 3, en p. 93 al. 1.

26 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 30-31.

27 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 21, *in fine*.

28 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 30, al. 8.

29 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 97, al. 6.

30 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 30, al. 5.

31 Verslag Vandenbergh, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 30, al. 6.

I. Afstand van rechtspersoonlijkheid

19. Het functioneren van een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid kan naar omstandigheden een dure aangelegenheid zijn³². Daarom wordt de mogelijkheid geboden van de rechtspersoonlijkheid af te zien en slechts feitelijke deelverenigingen op te richten³³. Dit vereist een beslissing van de algemene vergadering met 4/5 van de stemmen (art. 577-7 § 1, 2°, g BW). De particulier gemene delen worden in deze hypothese bestuurd buiten de rechtspersoonlijkheid om³⁴. Het gaat dan om een tussenvorm van bestuur³⁵ of een bijzondere vorm van bestuur over particulier gemene delen³⁶.

J. Praktische uitwerking van de ondersplitsing: gebruik van een hoofd- en een ondersplitsingsakte

20. Om het onderscheid tussen de hoofdvereniging en de deelvereniging van mede-eigenaars te effectueren en om de dualisering van het beheer te structureren, moeten in de praktijk twee splitsingsaktes worden opgesteld³⁷, meer bepaald een 'gewone' splitsingsakte en een ondersplitsingsakte, waarin is rekening gehouden met de eigenheden van de ondersplitsing. In zo'n geval promoveert de gewone splitsingsakte tot een hoofdsplitsingsakte en wordt de ondersplitsingsakte een annex van de hoofdsplitsingsakte.

1. Hoofdsplitsingsakte

21. In de hoofdsplitsingsakte komen, naast de algemene data, die voorgeschreven zijn in artikel 577-4 BW, *normaliter* volgende elementen voor³⁸.

a. Principe van ondersplitsing³⁹

b. Voorwerp van de ondersplitsing

22. In deze rubriek doet men opgave van de algemeen en van de particulier gemeenschappelijke delen.

c. Aanwijzing van de kavels en de leden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars

23. In de hoofdsplitsingsakte worden vanzelfsprekend alle kavels van het gehele complex aangewezen. De eigenaars van de privégedeelten zijn van rechtswege lid van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

d. Aanwijzing van de algemene en particuliere aandelen

24. Als gevolg van de ondersplitsing ontstaan er sowieso twee categorieën aandelen, namelijk aandelen in de algemeen gemeenschappelijke en aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen, waarin de mede-eigenaars *pro parte* gerechtigd zijn⁴⁰. De vereenzelviging van deze aandelen in de basisakte mag niet over het hoofd worden gezien.

In de regel kent men eerst de aandelen toe in de hoofdsplitsing, bijvoorbeeld bij een groep van gebouwen 500 aandelen aan gebouw A en 500 aandelen aan gebouw B met als totaal 1.000 aandelen. De aandelen van elk gebouw worden op hun beurt verdeeld onder de privégedeelten van het beschouwde gebouw, bijvoorbeeld bij gebouw A 100/500 voor flat 1, 100/500 voor flat 2, 100/500 voor flat 3, 100/500 voor flat 4 en 100/500 voor flat 5. De eigenaar van flat 1 heeft

De wetgever vergemakkelijkt het gebruik van elektronische communicatiemiddelen.

dienovereenkomstig 100/1.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen van de groep van gebouwen en 100/500 in de particulier gemene delen van gebouw A. De aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen bepalen ook het stemrecht op de algemene vergadering van de hoofdvereniging, de aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen het stemrecht op de algemene vergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars van gebouw A. Zij worden ook gebruikt voor de omslag van de algemeen en van de particulier gemeenschappelijke lasten. Zo worden de kosten van renovatie van de gevels van diverse gebouwen bij een groep van gebouwen exclusief gedragen door de mede-eigenaars van elk afzonderlijk gebouw wanneer de gevel van dit gebouw als particulier gemeenschappelijk deel in de splitsingsakte aangemerkt werd⁴¹.

e. Aanwijzing van de organen van de hoofdvereniging van mede-eigenaars

25. Als organen van de hoofdvereniging van mede-eigenaars fungeren de algemene vergadering en de syndicus.

f. Bevoegdheidsregels

26. Een belangrijk aandachtspunt in de hoofdsplitsingsakte heeft vanzelfsprekend betrekking op de bevoegdheidsregels.

Terwijl het door de Kamer op 16 juli 2009 aangenomen wetsvoorstel slechts in algemene bewoordingen de principes van ondersplitsing bevatte⁴², heeft, na evocatie door de Senaat, de Raad van State geponeerd dat de rechtsbevoegdheid van de deelverenigingen beter omschreven moest worden⁴³. Zonder duidelijke afbakening kan er immers verwarring bestaan over de respectieve competentie van de hoofdverenigingen en de deelverenigingen van mede-eigenaars. In de Commissie voor de justitie voor de Senaat werden dienovereenkomstig de bevoegdheidsregels nauwkeuriger afgebakend. Daarbij wordt de rechtsbevoegdheid afhankelijk gesteld van het type deelvereniging, namelijk de deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, waarvan sprake in artikel 577-3 lid 4 BW, en die als het standaard type kan worden beschouwd, alsmede de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid, vermeld in art. 577-7 § 1, 1°, 2 g BW, die als een uitzonderingsregime moet worden gezien.

1° Deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid (art. 577-3 lid 4 BW)

27. Wanneer geopteerd wordt voor een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, dan geldt er een opdeling van rechtsbevoegdheden tussen de hoofdvereniging en de deelvereniging.

28. Als wettelijke doelomschrijving van de hoofdvereniging geldt dat deze «exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren», terwijl de deelvereniging «enkel bevoegd is voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen» (art. 577-3 lid 4 BW).

32 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 98, al. 3.

33 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 106, al. 4.

34 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 97, al. 6.

35 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 93, al. 3.

36 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 98, al. 3.

37 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 106-107.

38 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 92.

39 Zie randnummers 12-16.

40 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 98 *in fine*.

41 Cass. fr. 3 juni 2009, *AJDI* 2009, p. 633, kol. 2.

42 Wetsvoorstel art. 2 *in fine* en art. 5; zie ook Verslag namens de Commissie voor de justitie van de Kamer door de heer Landuyt en mevrouw Déom, *Gedr.St.* Kamer, 2008-09, 13 juli 2009, nr. 1334/011, p. 7, al. 2; P. LECOCQ en A. SALVE, "Une nouvelle loi à appliquer; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires", in *La copropriété*, Luik, Anthémis, 2009, 90 e.v.

43 *Advises* nr 47.359/2 van 24 november 2009, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 december 2009, nr. 4-1403/3, p. 2.

Zo is bij een gebouw, bestaande uit twee vleugels, de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd voor het laten herstellen van de fundering, algemeen gemeenschappelijk deel en voor ieder privégedeelte vitaal. De deelvereniging van vleugel A is sowieso bevoegd voor de vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke lift van vleugel A, welke alleen de mede-eigenaars van dit gebouwdeel bedient en aanbelangt. De hoofdvereniging van mede-eigenaars is opnieuw bevoegd voor het sluiten van een collectieve verzekeringspolis, die zonder onderscheid de risico's van alle mede-eigenaars dekt. Naast deze eenvoudige voorbeelden is de realiteit vanzelfsprekend complexer. Overigens is in de wet niet nauwkeurig bepaald wat moet begrepen worden onder 'zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren'.

2° *Deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid* (art. 577-7 § 1, 2°, g BW)

29. Wanneer men het niet de moeite vindt een aparte rechtspersoon op te richten en derhalve gekozen heeft voor deelverenigingen van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid, dan worden de rechtsbevoegdheden niet verdeeld, maar de deelvereniging gewoon geïntegreerd in de hoofdvereniging, zoals voorheen gold onder de wet van 30 juni 1994. De rechtsbevoegdheid van de deelvereniging is hier beperkt tot het «enkel voorbereiden van de beslissingen met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particulier gemeene delen» (art. 577-7 § 1, 2° g BW). Dit heeft tot gevolg dat alle beslissingen van de deelvereniging, indien men deze wil formaliseren, aan de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars ter bekrachtiging moeten worden voorgelegd⁴⁴, welke over die voorstellen met de volstrekte meerderheid van de stemmen beslist⁴⁵.

Wanneer op deze algemene vergadering de mede-eigenaars van de hoofdvereniging misbruik maken van de meerderheid om de voorstellen van een deelvereniging van mede-eigenaars te verwerpen, dan kunnen de betrokkenen zich tot de rechtbank wenden en misbruik van meerderheid inroepen⁴⁶, bij toepassing van artikel 577-9 § 2 BW.

g. Stemrecht op de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars

30. Alle mede-eigenaars van de hoofdvereniging van mede-eigenaars oefenen op de algemene vergadering van de hoofdvereniging het stemrecht uit overeenkomstig hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen.

2. Ondersplitsingsakte

31. Naast de hoofdsplitsingsakte moet door de hoofdvereniging van mede-eigenaars een ondersplitsingsakte worden opgesteld⁴⁷ voor het bedoelde gebouw bij een groep van gebouwen of voor het beschouwde gebouwdeel bij een gebouw. Daar ondersplitsing plaatsvindt volgens de normale regels van splitsing, zal deze akte onverkort alle wettelijke bepalingen moeten inhouden, welke op de hoofdsplitsing van toepassing zijn (art. 577-4 BW), en bovendien, naar analogie met de hoofdsplitsingsakte, specifieke data bevatten, waaronder:

a. Principe van de ondersplitsing⁴⁸

b. Voorwerp van de ondersplitsing

32. Deze rubriek bevat de beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen, waarop de ondersplitsing betrekking heeft.

33. Bij een gebouw met bijvoorbeeld twee entrees is de entree van het eerste gebouwdeel particulier gemeenschappelijk aan de eerste vleugel, het tweede trappenhuis particulier gemeenschappelijk aan de tweede vleugel, terwijl de funderingen of het dak van het gebouw daarentegen, gegeven hun functionaliteit voor beide gebouwdeelen, algemeen gemeenschappelijk zijn.

c. Aanwijzing van de kavels en de leden van de deelvereniging van mede-eigenaars

34. In dit onderdeel zal de redacteur van de ondersplitsingsakte alle privégedeelten beschrijven, die samen de deelvereniging van mede-eigenaars vormen.

d. Aanwijzing van de particulier gemeenschappelijke aandelen

35. Belangrijk is de opgave van particulier gemeenschappelijke aandelen van het beschouwde gebouw of gebouwdeel.

e. Aanwijzing van de organen van de deelvereniging van mede-eigenaars

36. De deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid heeft dezelfde organen als de hoofdvereniging, namelijk de algemene vergadering en de syndicus.

f. Bevoegdheid van de deelvereniging van mede-eigenaars⁴⁹

g. Stemrecht op de algemene vergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars

37. Alleen de mede-eigenaars van de particulier gemeene delen oefenen in de deelvereniging het stemrecht uit, en dit volgens hun aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen.

K. Bevoegdheidsconflicten

38. Het laat zich aanzien dat een algemene doelomschrijving van de respectieve bevoegdheden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en de deelverenigingen van mede-eigenaars in de praktijk aanleiding kan geven tot bevoegdheidsconflicten.

39. Zo is het denkbaar dat bij een groep van gebouwen met drie blokken, samen vergaderend in de hoofdvereniging van mede-eigenaars met betrekking tot kwesties die slaan op de algemeen gemeenschappelijke zaken, alleen blok A in het complex inbraakveiligheid wenst te laten installeren, terwijl blokken B en C zich daartegen verzetten. In het geval van deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid zal, bij gebrek aan minnelijke regeling, één van de verenigingen van mede-eigenaars (hoofdvereniging of deelvereniging) naar de rechtbank moeten stappen en het geschil laten beslechten; hoofd- en deelverenigingen verschijnen voor de rechtbank ieder als procespartij. Betreft het deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, dan bestaat dit risico niet daar het conflict intern beslecht moet worden in de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

44 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 97, al. 6, en p. 103, al. 1.

45 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 103, *in fine*.

46 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 98, al. 3.

47 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 78, al. 2, p. 92, al. 2 en p. 106-107.

48 Zie randnummers 12-16.

49 Zie randnummers 26-28.

L. Creatie en ontstaan deelvereniging van mede-eigenaars

40. Een moeilijk vraagstuk betreft de creatie en het ontstaan van de deelvereniging van mede-eigenaars als zelfstandige rechtsentiteit vanaf de inwerkingtreding van de vernieuwde Appartementswet. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen bestaande en nieuwe splitsingen van groepen van gebouwen of gebouwen.

1. Nieuwe splitsingen

41. Voor nieuwe gebouwen, welke onder het stelsel van appartements-eigendom geplaatst worden, ligt de bevoegdheid tot ondersplitsing primair bij de redacteur van de splitsingsakte. Werd in de statuten niet in ondersplitsing voorzien dan komt de bevoegdheid tot creatie toe aan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van de hoofdsplitsing. Afhankelijk van de gemaakte keuzes zijn drie hypothesen denkbaar.

a. De statuten bevatten een regime van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid

42. Wanneer de statuten voor nieuwe splitsingen een regime van deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bevatten, dan worden deze deelverenigingen geacht van rechtswege te ontstaan onder dezelfde voorwaarde als de hoofdvereniging van mede-eigenaars⁵⁰. Naar Belgisch recht verkrijgt de hoofdvereniging van mede-eigenaars de rechtspersoonlijkheid [1] na het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel de overdracht van tenminste één kavel en [2] de overschrijving van de statuten in de openbare registers van het hypotheekkantoor (art. 577-5 § 1 BW). De deelvereniging van mede-eigenaars verkrijgt de rechtspersoonlijkheid onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars, dit wil zeggen [1] na het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of toekenning van tenminste één kavel en [2] na de overschrijving van de statuten in de openbare registers van het hypotheekkantoor, evenwel [3] voor zover de deelvereniging van mede-eigenaars in de statuten is opgenomen⁵¹.

b. De statuten bevatten een regime van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

43. Voor de deelverenigingen van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid zijn er in principe geen statuten nodig⁵², maar niets belet ze als zodanig in de statuten te vermelden. In voorkomend geval bestaat er slechts één hoofdvereniging van mede-eigenaars, waarin de deelvereniging van mede-eigenaars geïntegreerd is. De hoofdvereniging van mede-eigenaars ontstaat in deze hypothese onder de in artikel 577-5 § 1 BW bepaalde gemeenrechtelijke voorwaarden. De deelvereniging van mede-eigenaars is in deze hypothese niet meer dan een feitelijke vereniging, die slechts informeel bestaat.

c. De statuten bevatten geen regime van ondersplitsing

44. Het is denkbaar dat de statuten voor nieuwe constructies geen stelsel van deelverenigingen van mede-eigenaars bevatten, maar de mede-eigenaars achteraf dit regime wegens haar aantrekkelijkheid willen invoeren.

Het is de eerste maal dat in de Appartementswet van een 'secretaris' wordt gesproken. Het is de persoon, die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert.

In het Franse appartementsrecht wordt aangenomen dat wanneer de splitsingsakte geen regeling inzake ondersplitsing bevat, de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van de hoofdvereniging zelf deelverenigingen van mede-eigenaars kan creëren mits te voldoen aan de in de wet gestelde vereisten⁵³.

Eenzelfde redenering kan worden gevolgd in het Belgisch appartementsrecht. De algemene vergadering zal dan via de omweg van een statutenwijziging tot ondersplitsing moeten komen⁵⁴. In die wijzigende akte moeten primair de particulier gemene delen worden beschreven en vervolgens de oprichting van deelverenigingen van mede-eigenaars worden bekrachtigd⁵⁵, volgens keuze al dan niet met rechtspersoonlijkheid.

Dit vereist voor deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid een meerderheid van 4/5 van de stemmen (art. 577-7 § 1, 2°, f BW, hoewel art. 577-7 § 1, 1°, a BW in een meerderheid van 3/4 voorziet voor een wijziging van de statuten voor zover zij het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft) en een meerderheid van 4/5 van de stemmen voor deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid (art. 577-7 § 1, 2°, g BW)⁵⁶.

2. Bestaande splitsingen: doorstart of een volledig nieuw begin

45. Bijzonder gecompliceerd is het antwoord op de vraag in hoeverre de nieuwe regels inzake ondersplitsing ook van toepassing kunnen zijn op de bestaande verenigingen van mede-eigenaars. Elke splitsingsakte zal apart onderzocht moeten worden, met de omstandigheid dat de bevoegdheid tot ondersplitsing bij de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars rust.

a. De statuten bevatten een regime van deelverenigingen van mede-eigenaars

1° *Het stelsel conformeert met de nieuwe wettelijke bepalingen*

46. Wanneer voor bestaande splitsingen in de basisakte in een regime van deelvereniging van mede-eigenaars was voorzien, dan werd dit ingevolge het cassatiearrest van 3 juni 2004⁵⁷ ⁵⁸ geacht slechts een feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid te vormen. Onder toepassing van de vernieuwde Appartementswet verkrijgt deze, voor zover de formule in de statuten niet strijdig is met de nieuwe wettelijke bepalingen, de rechtspersoonlijkheid van rechtswege, maar men moet zich hoeden voor simplificatie. In de praktijk worden de mede-eigenaars immers geconfronteerd met een nieuwe situatie, waaraan zij zich moeten aanpassen. Het lijkt derhalve aangewezen dat de mede-eigenaars van de hoofdvereniging van mede-eigenaars met het oog op de doorstart van het regime van ondersplitsing in een buitengewone algemene vergadering samenkomen om de draagwijdte van de ondersplitsing te bespreken, de ef-

50 P. BAUDOUIN en J.-R. BOUYEURE, "Les syndicats secondaires de copropriété", *AJPI* 1981, p. 717, kol. 1.

51 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 78, al. 3, p. 97, al. 2 en p. 99, al. 2.

52 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 105 *in fine*.

53 J.R. BOUYEURE, "Les syndicats secondaires de copropriétaires", *Administrer*, februari 1999, p. 12, B, 2.

54 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 89, al. 9.

55 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 106 *in fine*.

56 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 103, al. 5 en 6.

57 Cass. 3 juni 2004, *NjW* 2004, 953.

58 *T. App.* 2004/4, nr. 360; R. TIMMERMANS, "Ondersplitsing van een groep van gebouwen niet meer toegestaan", *T. App.* 2004/4, 1.

fectieve ontstaanswijze van de deelvereniging te formaliseren (bijvoorbeeld met aanvang bij een nieuwe kalenderjaar) en bovendien zaken van praktisch belang te regelen, zoals de afsluiting van de rekeningen van het lopende werkingsjaar, het afbakenen van ieders bevoegdheid naar de toekomst, het kiezen van een syndicus voor de deelvereniging, al dan niet dezelfde als deze van de hoofdvereniging van mede-eigenaars, en dergelijke.

2° *Het stelsel conformeert niet met de wettelijke bepalingen*

47. Wanneer de statuten in ondersplitsing hebben voorzien, waarvan de strekking strijdig is met de nieuwe wettelijke bepalingen (bijvoorbeeld ontbreekt bij een groep van drie gebouwen een hoofdvereniging van mede-eigenaars), dan moet, zelfs al is artikel 577-3 lid 4 BW van dwingend recht, de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars de statuten in overeenstemming brengen met de wet⁵⁹, inzonderheid afwijkingen schrappen en aanvullingen toevoegen waar nodig.

De beslissing moet genomen worden met 4/5 van de stemmen (art. 577-7 § 1, 2°, f BW).

b. De statuten bevatten geen regime van deelverenigingen van mede-eigenaars, maar de mede-eigenaars wensen dit regime in te voeren

48. Het is denkbaar dat in de statuten van staande gebouwen niet in een regime van ondersplitsing was voorzien. In deze hypothese kan de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars via een statutenwijziging tot ondersplitsing geraken.

1° *Deelvereniging met rechtspersoonlijkheid*

49. Wanneer de algemene vergadering opteert voor de oprichting van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid, dan moet daartoe een beslissing genomen worden met 4/5 van de stemmen van de op de algemene vergadering van de hoofdvereniging aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars (art. 577-7 § 1, 2°, f BW). Ook moet een wijzigende splitsingsakte worden opgesteld⁶⁰.

2° *Deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid*

50. Wanneer de algemene vergadering kiest voor de stichting van een deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid dan behoort de hoofdvereniging daartoe de vereiste beslissing te nemen met 4/5 van de stemmen⁶¹ van de op de algemene vergadering van de hoofdvereniging aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars (art. 577-7 § 1, 2° g BW)⁶². In deze hypothese moet geen wijzigende splitsingsakte worden opgesteld.

II. Statuten

51. De vernieuwde Appartementswet voert enkele opvallende ingrepen door in de statuten.

A. Basisakte: 3 maatstaven voor de verdeelsleutel van de aandelen (art. 577-4 § 1 lid 2 BW)

52. Bij appartementseigendom zijn de mede-eige-

naars medegerechtigd in de gemeenschappelijke delen. Niet alleen hebben zij het gebruik van de gemene delen, zij dragen ook medeverantwoordelijkheid, waaronder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars door uitoefening van het stemrecht op de algemene vergadering en het leveren van bijdragen in de lasten van de vereniging.

Die gemeenschapsverhouding moet op één of andere wijze gekwantificeerd worden. In het appartementsrecht gebruikt men daartoe 'aandelen', waarbij is bedoeld dat de responderende rechten en plichten van de mede-eigenaars in dit geheel kwantitatief worden bepaald en uitgedrukt in eenheden, bijvoorbeeld 1.000/1.000 te verdelen over alle appartementen: hoe groter het aandeel, hoe groter het aantal stemmen op de algemene vergadering en hoe groter de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

In de huidige wet is alleen gestipuleerd dat bij de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden rekening moet gehouden worden met 'de respectieve waarde' van ieder privaat deel.

Deze summierere regeling gaf in de praktijk aanleiding tot interpretatieproblemen⁶³. In de vernieuwde Appartementswet wordt gestreefd naar meer duidelijkheid en wordt voorgeschreven dat de berekening van aandelen moet bepaald worden in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel. De berekening van de aandelen aan de hand van de netto-vloeroppervlakte is de meest sluitende omdat het verschil in grootte van de flats het meest tastbare criterium is. Het in aanmerking nemen van de bestemming (bijvoorbeeld het gebruik van een flat als

handelszaak) en de ligging van de privaat kavel (bijvoorbeeld een appartement met zicht op zee, een flat, gelegen aan een hoofdweg respectievelijk aan een zij- of achterstraat) zijn daarentegen eerder subjectieve maatstaven, welke niet steeds eenstemmig toegepast kunnen worden.

De vrijheid om ieders aandelen te bepalen aan de hand van meerdere criteria, kan vanzelfsprekend tot misbruik aanleiding geven. Daarom bepaalt de vernieuwde Appartementswet ook dat een met redenen bekleed verslag verplicht wordt gesteld waaruit blijkt op welke grondslag de berekening van de aandelen gebaseerd is. Bijvoorbeeld geeft het door een deskundige opgestelde verslag aan dat uitsluitend gebruik gemaakt werd van de berekening van netto-vloeroppervlakten, en dat deze sleutel voor iedere mede-eigenaar op dezelfde wijze werd bepaald en toegepast. Het rapport kan worden opgesteld door een brede waaier van deskundigen, namelijk een architect, landmeter, notaris of vastgoedmakelaar. Het verslag moet bovendien worden opgenomen in de basisakte.

B. Reglement van mede-eigendom (art. 577-4 lid 3 BW)

1. Bepalingen die in het reglement van mede-eigendom verplicht moeten worden opgenomen

53. Het reglement van mede-eigendom ondergaat enkele redactionele wijzigingen.

De verplichte inhoud van het reglement werd aangepast als volgt:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de bereke-

59 Verslag Vandenberghé, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 92, al. 3.

60 Verslag Vandenberghé, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 89, al. 9.

61 Verslag Vandenberghé, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 103, al. 6.

62 Verslag Vandenberghé, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 103, *in fine*.

63 R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, RNP, Kluwer, 2002, 219 p.

ningswijze van de verdeling van de lasten;
3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van opdracht voortvloeiende verplichtingen;
5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

54. Opvallend is dat, net zoals geldt voor de aandelen, de grondslag voor de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten in het reglement van mede-eigendom moet worden opgegeven. Men zal derhalve gedetailleerd aanwijzen welke gemeenschappelijke lasten verdeeld worden volgens de aandelen en welke volgens het nuttigheids criterium.

Daarnaast moeten de regels voor de hernieuwing van de opdracht van de syndicus, de eventuele opzegging van zijn contract alsmede de eindecontractverplichtingen worden opgenomen.

Ten slotte moet in het reglement van mede-eigendom ook de periode worden bepaald in dewelke de gewone jaarlijkse algemene vergadering moet plaatsvinden, bijvoorbeeld steeds tussen 1 en 15 april.

2. Bepalingen die in het reglement van mede-eigendom niet meer mogen worden opgenomen: arbitraal beding

55. Onder de oude Appartementswet bestond er discussie over de vraag of een arbitragebeding, voorkomend in de statuten, rechtsgeldig was⁶⁴. In de vernieuwde Appartementswet wordt het arbitragebeding definitief aan de kant gezet. Bepaald is dat «ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen, die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen, aan één of meer arbiters opdraagt, voor niet geschreven wordt gehouden».

III. Vereniging van mede-eigenaars: verplichte vermelding ondernemingsnummer

56. Vanaf de invoering van de Kruispuntbank voor ondernemingen werden verenigingen van mede-eigenaars geacht te beschikken over een ondernemingsnummer, maar de ondernemingsnummers werden slechts toegekend naarmate zich rechtsfeiten voordeden, namelijk ofwel bij de overschrijving in de openbare registers van nieuwe statuten ofwel bij de overschrijving in de openbare registers van akten, die de bestaande statuten wijzigden⁶⁵. Bij gebreke aan rechtsfeiten kregen talloze bestaande verenigingen van mede-eigenaars tot dusver nog geen ondernemingsnummer.

Artikel 577-5 § 1 BW wordt aangevuld met een nieuw lid en maakt komaf met die gespletenheid. Het bepaalt dat «alle documenten uitgaande van de vereniging van de vereniging van mede-eigenaars het ondernemingsnummer van die vereniging vermelden».

Dit impliceert dat voortaan alle verenigingen van mede-eigenaars over een ondernemingsnummer moeten beschikken. Het gaat bovendien niet alleen om de hoofdverenigingen van mede-eigenaars, maar ook op de deelverenigingen van me-

In de notulen moet de naam worden vermeld van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

de-eigenaars met rechtspersoonlijkheid. De syndicus of, bij verzuim, de mede-eigenaars zelf moeten derhalve zonder verwijl op het hypotheekkantoor een aanvraag indienen voor het toekennen van een ondernemingsnummer, dat vervolgens op alle documenten, uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, wordt vermeld.

IV. Algemene vergadering (art. 577-6 BW)

57. De algemene vergadering is het scharnierpunt van elke vereniging van mede-eigenaars. Zonder vergadering is er immers geen overleg tussen de mede-eigenaars en zonder overleg geen besluitvorming. De wetgever heeft derhalve aan het beslissingsorgaan van de vereniging heel wat aandacht aan besteed en talrijke ingrepen doorgevoerd die de transparantie moeten verbeteren⁶⁶.

A. Voorbereiding

1. Deelname (art. 577-6 § 1 BW)

58. De Appartementswet is niet alleen relevant wanneer een privégedeelte in volle eigendom aan één eigenaar toebehoort, maar ook wanneer het volle eigendomsrecht ofwel verdeeld is tussen meer eigenaars, die het in onverdeeldheid bezitten, ofwel wanneer het eigendomsrecht werd bezwaard met een zakelijk genotsrecht, inzonderheid erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning.

In artikel 577-6 § 1 lid 2 BW worden, in tegenstelling met de wet van 30 juni 1994, al deze hypothesen nadrukkelijk genoemd. Bij concurrerende rechten op een privégedeelte krijgt de deelname aan en de uitoefening van het stemrecht op de algemene vergadering vanzelfsprekend een gecompliceerd karakter. De wetgever regelt daarom nauwkeuriger aan wie het recht toekomt om tot de algemene vergadering te worden uitgenodigd en er aan deel te nemen.

a. Overleg aanwijzing lasthebber

59. Artikel 577-6 § 1 lid 2 BW bepaalt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst wordt totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

b. Lasthebber wordt enig aanspreekpunt vóór, op en na de algemene vergadering

60. In artikel 577-6 § 1 lid 2 BW is ook gestipuleerd dat uitsluitend de aangewezen lasthebber opgeroepen wordt voor de algemene vergaderingen, het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uitoefent en alle documenten ontvangt

64 Voor een overzicht: O. CAPRASSE, "Arbitrage et médiation", in *La jurisprudence du Code judiciaire commentée*, Brugge, la Charte, 2010, 15-16.

65 R. TIMMERMANS, "Ook de vereniging van mede-eigenaars heeft een plaats in de Kruispuntbank voor Ondernemingen", *T. App.* 2004/2, 5.

66 P. LECOCQ en A. SALVE, "Un objectif principal, la transparence; une application particulière, la transmission d'un lot", in *La copropriété*, Luik, Anthemis, 2009, p. 159, nr. 2.

die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. Dit vereenvoudigt vanzelfsprekend het werk van de syndicus.

c. Schriftelijke kennisgeving identiteit lasthebber aan de syndicus verplicht

61. Ook is in de wet bepaald dat de belanghebbers aan de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber meedelen. Op die wijze vermijdt men dat de syndicus kostbare tijd moet verspelen om uit te zoeken wie als vertegenwoordiger namens de deelgenoten zal optreden

2. Uitschrijven van een algemene vergadering (art. 577-6 § 2 BW)

a. Op verzoek van de syndicus (art. 577-6 § 2 lid 1 BW)

1° Jaarvergadering

62. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars wordt traditioneel gezien als de hoogtijdag van de mede-eigenaars waar zij zullen nagaan hoe de syndicus het verstreken jaar de vereniging heeft bestuurd en of hij aan hun verwachtingen heeft voldaan. De syndicus moet vanzelfsprekend als uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars de jaarvergadering samenroepen. Soms kwam het echter voor dat syndici helemaal geen jaarvergaderingen organiseerden met als opzet de mede-eigenaars langdurig buiten spel te zetten.

De vernieuwde Appartementswet maakt *tabula rasa* met die praktijken en bepaalt dat «de syndicus een algemene vergadering houdt tijdens in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode». Met die periode is een periode van vijftien dagen bedoeld (nieuw art. 577-4 lid 3, 5° BW). Het voorstel van de Kamer om een statutaire dag aan te wijzen werd wegens praktische bezwaren niet gehandhaafd⁶⁷.

2° Buitengewone algemene vergadering

63. Naast de jaarvergadering blijven vanzelfsprekend buitengewone algemene vergaderingen bestaan. Deze wordt door de syndicus uitgeschreven telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b. Op verzoek van mede-eigenaars die tenminste 1/5 van de aandelen vertegenwoordigen (art. 577-6 § 2 lid 2 BW)

64. Niet alleen de syndicus (art. 577-6 § 2 lid 1 BW), maar ook één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen een algemene vergadering laten uitschrijven (art. 577-6 § 2 lid 2 BW).

Wanneer mede-eigenaars dienovereenkomstig het initiatief tot een algemene vergadering nemen, behoren zij conform artikel 577-6 § 2 lid 4 BW een eerste stap te zetten, namelijk bij een ter post aangetekende brief een verzoek aan de syndicus richten. De syndicus moet op dit verzoek vanzelfsprekend reageren, namelijk binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzenden aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars, die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. De syndicus, die talmt

met het uitschrijven van een algemene vergadering, kan derhalve worden gepasseerd.

3. Vormvoorschriften bijeenroeping (art. 577-6 § 3 BW)

a. Inhoud agenda (art. 577-6 § 3 lid 1 BW)

65. De wetgever hecht een grote waarde aan de inhoud van de agenda. In de praktijk werd daar al te vaak onzorgvuldig mee omgegaan⁶⁸.

De bijeenroeping moet vermelden de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de algemene vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

66. De dagorde bevat bovendien niet alleen suggesties van de syndicus maar ook de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Door die bepaling verliest de syndicus zijn monopolie om exclusief de inhoud van de dagorde te bepalen.

Wanneer anderen dan de syndicus de inhoud van de dagorde wensen te sturen, dan moet de syndicus deze voorstellen ontvangen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de statutair bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Dit betekent dat de betrokkenen goed rekening moeten houden met de statutair vastgelegde periode waarin de gewone algemene vergadering gehouden wordt.

b. Raadpleging relevante documenten (art. 577-6 § 3 lid 2 BW)

67. Een belangrijke vernieuwing is dat de bijeenroeping ook moet vermelden volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. Het voordeel dat de huurder reeds genoot om op grond van artikel 1728^{ter} BW de stukken te consulteren «ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt», wordt dienovereenkomstig uitgebreid tot de appartementseigenaar, die nu ook een individueel controlerecht verkrijgt.

c. Wijze van bijroeping, ook moderne communicatiemiddelen (art. 577-6 § 3 lid 3 BW)

68. De vormvoorschriften met betrekking tot de bijeenroeping van de algemene vergadering spelen in de praktijk een grote rol; essentieel is dat alle mede-eigenaars worden oproepen, niemand uitgesloten.

In artikel 577-6 § 3 lid 3 BW is daarom bepaald dat de bijeenroeping gebeurt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Deze bepaling impliceert op de eerste plaats dat de mede-eigenaars kunnen verzaken aan een bijeenroeping per aangetekende brief, op voorwaarde dat ze dit individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk aan de syndicus melden. Het is bovendien duidelijk dat de wetgever ook het gebruik van elektronische communicatiemiddelen vergemakkelijkt. Met 'een ander communicatiemiddel' is vanzelfsprekend de elektronische oproeping bedoeld.

67 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 37, al. 2.

68 E. RIQUIER, "L'assemblée générale des copropriétaires", in P. LECOCQ, G. BENOIT en G. ROMMEL (ed.), *La copropriété par appartements*, Brussel, la Chartre, 2008, 43 e.v.

d. **Verzending naar het laatst gekende adres**
(art. 577-6 § 3 *in fine* BW)

69. In het verleden rezen soms discussies over het adres, dat de syndicus in aanmerking moest nemen, maar men nam al aan dat de eigenaar zelf de consequenties moet dragen wanneer hij zijn adreswijziging niet aan de syndicus meedeelt⁶⁹. Artikel 577-6 § 3 lid 3 *in fine* BW bepaalt dat de syndicus de bijeenroeping verzendt naar het adres, dat op het ogenblik van de verzending, het laatst gekend was. Mede-eigenaars hebben er derhalve belang bij de syndicus zonder verwijl van elke adreswijziging in kennis te stellen.

e. **Vrije termijn voor de bijeenroeping** (art. 577-6 § 3 lid 4 BW)

70. Tussen de dag van de bijeenroeping en deze van de algemene vergadering moet een termijn liggen die de op te roepen personen in staat stelt zowel te beslissen al dan niet aan de vergadering deel te nemen als, in voorkomend geval, zich op de besluitvorming voor te bereiden. Dit komt de wilsvorming op de algemene vergadering ten goede.

Artikel 577-6 § 3 lid 4 BW voorziet in een embargotermijn, die gerespecteerd moet worden tussen de dag van de oproeping en die van de algemene vergadering. Bepaald is dat, behalve in spoedeisende gevallen, de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis wordt gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien. Met dagen worden kalenderdagen bedoeld (alleen in art. 577-11/1 lid 2 en 3 BW wordt van 'werkdagen' gesproken).

Voor het organiseren van buitengewone algemene vergaderingen mag de termijn tussen de dag van de uitnodiging en die van de vergadering uiteraard korter zijn⁷⁰.

4. **Agenderingsrecht buiten de termijn van de gewone algemene vergadering** (art. 577-6 § 4 BW)

71. Het beheer van een vereniging van mede-eigenaars is een proces van voortdurend op elkaar afstemmen van feiten en beslissingen. Het kan gebeuren dat de termijn, om voorstellen op de dagorde te laten plaatsen conform artikel 577-6 § 3 BW verstreken is, of dat de gewone algemene vergadering heeft plaats gevonden en zich kort nadien nieuwe feiten voordoen die een beslissing van de algemene vergadering noodzakelijk maken. In de vernieuwde Appartementswet wordt daarop ingespeeld en in artikel 577-6 § 4 BW bepaald dat «te allen tijde één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er één is, de syndicus de punten kunnen meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst.»

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8 § 4, 1°, 1-1 BW. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

B. Organisatie algemene vergadering

1. **Voorzitterschap: een mede-eigenaar, niet de syndicus** (art. 577-6 § 4 lid 1 BW)

72. Zoals bekend neemt de voorzitter van de alge-

Aan de mede-eigenaars wordt de mogelijkheid geboden zowel wat betreft de jaarvergadering als wat betreft buitengewone algemene vergaderingen besluiten schriftelijk te nemen.

mene vergadering – door de wet niet tevens als de voorzitter van de vereniging van mede-eigenaars aangemerkt – een belangrijke positie in doordat hij de algemene vergadering leidt⁷¹. Door te verplichten dat de algemene vergadering moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar wordt de almacht van de syndicus op de vergadering beperkt. De wet bepaalt niets over de bevoegdheden en verplichtingen van de voorzitter. Aangenomen mag worden dat hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de raadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen. Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering. Bepaald is in artikel 577-8 § 4, 9° BW dat de syndicus, van wie het mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger overhandigt, of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

2. **Secretaris** (art. 577-6 § 10 lid 2 BW)

73. In artikel 577-6 § 10 lid 2 BW wordt gestipuleerd dat de notulen van de algemene vergadering aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend worden door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Het is de eerste maal dat in de Appartementswet van een 'secretaris' wordt gesproken. Het is de persoon, die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Niets staat in de weg dat dit de syndicus is⁷².

3. **Aanwezigheidsquorum** (art. 577-6 § 5 BW)

74. De vernieuwde Appartementswet sleutelt aan de berekening van het aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering.

a. **Beoordeeld aan het begin van de vergadering** (art. 577-6 § 5 lid 2 *initio* BW)

75. Om rechtsmisbruik te voorkomen en te vermijden dat door de algemene vergadering te verlaten het quorum niet meer bereikt wordt, wordt het aanwezigheidsquorum uitsluitend beoordeeld aan het begin van de algemene vergadering⁷³.

b. **Dubbele drempel: meer dan de helft van de mede-eigenaars met ten minste de helft van de aandelen of mede-eigenaars met meer dan 3/4 van de aandelen** (art. 577-6 § 5 lid 2 *in fine* BW en art. 577-6 § 5 lid 3 BW)

76. In artikel 577-6 § 5 lid 2 *in fine* BW is bepaald dat de «algemene vergadering alleen rechtsgeldig

69 Vred. 6° Kanton Antwerpen 20 december 1999, *T. App.* 2001, nr. 187.

70 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 19, *in fine*.

71 R. TIMMERMANS, De voorzitter van de algemene vergadering, *T. App.* 2006/1, p. 19.

72 I. DURANT, "La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009", in *La copropriété*, luik, Anthemis, 2009, p. 116, nr. 9, *in fine*.

73 Verslag LANDUYT en DEOM, *Gedr.St.* Kamer 2008-09, 13 juli 2009, nr. 1134/011, p. 19, al. 4.

beraadslaagt wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten». Deze bepaling stemt overeen met de huidige regeling, maar wordt gecorrigeerd.

Artikel 577-6 § 5 lid 3 BW stipuleert immers dat niettemin de algemene vergadering ook rechtsgeldig beraadslaagt wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Daar het bereiken van het aanwezigheidsquorum, zoals voorgeschreven door het oorspronkelijke artikel 577-6 § 3 lid 1 BW, niet in alle omstandigheden vanzelfsprekend is en kan leiden tot het convoceren van een tweede algemene vergadering, werd een extra aanwezigheidsquorum ingelast waardoor de algemene vergadering ook rechtsgeldig samenkomt wanneer drie vierden van de aandelen zonder meer aanwezig zijn. Zij moeten in dat geval niet met meer dan de helft zijn.

4. Stemmen bij volmacht beperkt (art. 577-6 § 7 BW)

77. Iedere mede-eigenaar is niet alleen bevoegd in persoon aan de algemene vergadering deel te nemen, maar ook door tussenkomst van een lasthebber zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. Wanneer evenwel te veel eigenaars zich laten vertegenwoordigen komt men oog in oog te staan met een selecte groep mede-eigenaars, die te veel volmachten alsmede macht verzamelen en aldus het democratisch besluitvormingsproces uithollen: de wetgever wil dit tegengaan.

a. Op naam (art. 577-6 § 7 lid 2 BW)

78. In het verleden werden vele volmachten zogenaamd 'blanco' verstrekt, dit wil zeggen zonder opgave van de naam van de lasthebber en derhalve met de vrijheid voor de gevolmachtigde om naar eigen goedvinden stemmen uit te brengen. Dit verleende aan de syndicus, die doorgaans de (meeste) volmachten ontving, een hefboom om deze toe te wijzen aan hem toegewijde personen. Door de vernieuwde Appartementswet wordt het gebruik van blanco volmachten voortaan verboden. Bepaald is dat de volmacht de naam van de lasthebber vermeldt.

b. Algemeen of imperatief (art. 577-6 § 7 lid 3 *initio* BW)

79. Naast de persoon van de lasthebber, moet de mede-eigenaar ook de draagwijdte van het mandaat bepalen. Onderscheid kan worden gemaakt tussen een mandaat in algemene bewoordingen, waarbij de lasthebber geen instructies ontvangt, en een imperatief mandaat, waarbij wordt geïnstrueerd op welke wijze de lasthebber aan de stemming zal deelnemen⁷⁴.

In de vernieuwde Appartementswet is bepaald dat de volmacht 'algemeen of specifiek' mag zijn.

c. In de tijd beperkt (art. 577-6 § 7 lid 3 *in fine* BW)

80. In de vernieuwde Appartementswet wordt de lastgeving in de tijd beperkt, namelijk verleend voor één algemene vergadering. Gestipuleerd is dat de volmacht alleen maar mag gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik gemaakt

wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

d. In aantal beperkt tot drie (art. 577-6 § 7 lid 5 BW)

81. Ook het aantal volmachten kan tot misbruiken aanleiding geven, namelijk een te groot stemmengewicht aan één persoon opleveren. Daarom is bepaald dat niemand meer dan drie volmachten mag aanvaarden. Daarop is in één uitzondering voorzien, namelijk dat een lasthebber evenwel meer dan drie volmachten mag krijgen als het totaal aantal stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De bedoeling van deze laatste bepaling is te vermijden bij grote complexen dat de algemene vergadering wegens het niet-bereiken van het aanwezigheidsquorum moet worden afgelast, wat bijkomende kosten voor een tweede algemene vergadering met zich brengt.

e. Berekening stemmen (art. 577-6 § 8 BW)

1° *Op het ogenblik van de stemming* (art. 577-6 § 8 lid 1 BW)

82. In artikel 577-6 § 8 lid 1 BW is gestipuleerd dat de stemmen worden berekend op grond van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De syndicus moet er derhalve attent op zijn dat hij de meerderheden berekent op grond van de stemmen (of aandelen) van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Dit aantal kan verschillen van het aantal mede-eigenaars en aandelen, die bij de opname van het aanwezigheidsquorum conform artikel 577-6 § 5 lid 2 en 3 BW, aanwezig of vertegenwoordigd waren.

2° *Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen buiten beschouwing* (art. 577-6 § 8 lid 2 BW)

83. Artikel 577-6 § 8 lid 2 BW stelt dat voor de berekening van de vereiste meerderheid de onthoudingen, de ongeldige en de blanco stemmen niet beschouwd worden als uitgebrachte stemmen. Daarmee komt een einde aan de controverse die onder de wet van 30 juni 1994 bestond⁷⁵.

f. Uitsluiting stemrecht bij tegenstrijdig belang (art. 577-6 § 9 BW)

84. In artikel 577-6 § 9 BW zijn de regels met betrekking tot de uitsluiting van stemrecht bij tegenstrijdig belang verscherpt. Bepaald is dat een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door de vereniging in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, niet persoonlijk of bij volmacht mag deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. De wetgever wil aldus verstrengeling van belangen tegengaan.

g. Notulen: enkele aspecten van verslaggeving gewijzigd (art. 577-6 § 10 BW)

1° *Inhoud* (art. 577-6 § 10 lid 1 BW)

85. Artikel 577-6 § 10 lid 1 BW bepaalt dat de syndicus de notulen opstelt van de beslissingen die

74 R. TIMMERMANS, *De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars en haar leden*, Kluwer, AdvocatenPraktijk, 2004, p. 44, nr. 34.

75 O. JOUNIAUX, "Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété", *JT* 2005, 513.

worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze bepaling is ingrijpend. Voortaan is het de syndicus, die de notulen opstelt. In de notulen moeten bovendien uitdrukkelijk de behaalde meerderheden worden vermeld. Op die wijze wordt een betere controle op de stemuitslagen mogelijk. Daarenboven moet de naam worden vermeld van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Het belang van die bepaling bestaat erin dat alleen mede-eigenaars met een oppositioneel belang de besluiten van de algemene vergadering mogen aanvechten.

2° *Opstelling op het einde van de vergadering en ondertekend door de nog aanwezige mede-eigenaars (art. 577-6 § 10 lid 2 BW)*

86. In artikel 577-6 § 10 lid 2 BW is ook bepaald dat deze notulen aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend worden door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Met deze bepaling beoogt de wetgever vooral de waarachtigheid van de notulen, namelijk dat de besluiten van de algemene vergadering dadelijk neergeschreven worden en ook dat de notulen gewaarmerkt worden in aanwezigheid van degenen, die het allemaal hebben meegemaakt.

De ondertekening bezorgt de syndicus weliswaar bijkomend werk, maar de juistheid van de notulen heeft eenmaal een prijs. De wet eist overigens niet dat alle op de algemene vergadering aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekenen, maar slechts 'alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers', wat een groot verschil is.

h. Schriftelijke besluitvorming mogelijk (art. 577-6 § 11 BW)

87. Het Belgisch appartementsrecht kende in het verleden geen schriftelijke besluitvorming. Het uitbrengen van de stemmen vond steeds in de algemene vergadering plaats⁷⁶.

In de vernieuwde Appartementswet wordt aan de mede-eigenaars de mogelijkheid geboden zowel wat betreft de jaarvergadering als wat betreft buitengewone algemene vergaderingen besluiten te nemen op een andere dan fysieke wijze in algemene vergadering, namelijk schriftelijk. Bepaald is in artikel 577-6 § 11 BW dat «de leden van de vereniging van mede-eigenaars, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen kunnen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op».

Deze nieuwe bepaling stelt twee constitutieve elementen voor een schriftelijke besluitvorming:

Op de eerste plaats is de medewerking van alle mede-eigenaars vereist en moeten de stemmen eensluidend zijn; ontbreekt één stemgerechtigde, dan komt geen besluit tot stand en zijn de anderszins genomen besluiten nietig. Bovendien moet elk besluit 'schriftelijk' worden genomen, dit wil zeggen op papier, met fax of met e-mailberichten. Besluiten, die aldus schriftelijk kunnen worden genomen, hebben uitsluitend betrekking op de wettelijke en statutaire bevoegdheden van de alge-

De raad van beheer wordt vervangen door de 'raad van mede-eigendom', met als opdracht toe te zien op de syndicus.

mene vergadering, en dus niet op deze die bij authentieke akte moeten worden verleden, inzonderheid wijziging van de statuten (art. 577 § 1, 1°, a en 577 § 1, 2°, a, BW), daden van verkrijging en beschikking van onroerende goederen (art. 577-7 § 1, 2° d en e BW), de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars door de algemene vergadering (art. 577-12 lid 3 BW) en de afsluiting van de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-13 § 4 BW).

Over de procedure van schriftelijke besluitvorming bepaalt de wet niets. Deze aangelegenheid moet derhalve in het reglement van mede-eigendom geregeld worden. Bij gebreke moet men analogisch de bepalingen toepassen die gelden voor de fysieke bijeenkomst in algemene vergadering.

i. Opname notulen in het besluitenregister en verzending binnen 30 dagen (art. 577-6 § 12 BW)

88. In artikel 577-6 § 11 BW is opgelegd dat de syndicus binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in § 10 en § 11, opneemt in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 BW en deze bezorgt binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

De opzet van deze bepaling is binnen een redelijk korte termijn de notulen in te schrijven in het register van de officiële bestuursdocumenten van de vereniging van mede-eigenaars alsmede de mede-eigenaars en andere syndici van de hoofden/of de deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid zo spoedig mogelijk in te lichten over wat in de algemene vergadering werd behandeld. Voor wie afwezig of niet vertegenwoordigd was, wie tegen de besluiten heeft gestemd of zich onthouden, is de ontvangst van de notulen het vertrekpunt van reflectie en eventuele actie bij de rechtbank.

Daar de besluiten binnen een vervaltermijn moeten aangevochten worden, moet de syndicus op korte termijn alle betrokkenen informeren. De wet voorziet evenwel niet in een sanctie. De termijn van 30 dagen voor verzending van de notulen is een termijn van orde. Wanneer de notulen niet werden verzonden binnen de wettelijk bepaalde termijn, dan kan de mede-eigenaar de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte stellen⁷⁷.

5. Bijzondere stemquota: art. 577-7 BW

89. Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met de volstreekte meerderheid van de stemmen (art. 577-6 § 7 lid 1 BW), tenzij de wet in een bijzondere meerderheid voorziet in artikel 577-7 BW.

a. Uitsluitend bepaald in de wet (art. 577-7 § 1 initio BW)

90. De bewoordingen, waarmee het oude artikel 577-7 BW aanvatte, namelijk «behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering», worden geschrapt. Zij gaven in de praktijk immers aanleiding tot interpretatieproblemen. Sommi-

76 R. TIMMERMANS, "Is schriftelijke besluitvorming bij de vereniging van mede-eigenaars gewenst?", *T. App.* 2003/2, 1.

77 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 44, al. 6.

gen meenden dat de gunstiger clausules in de voor de wet van 30 juni 1994 opgestelde splitsingsakten bleven voorgaan. Daar men echter onder de wet van 8 juli 1924 meestal uitging van de eenparigheid van de stemmen werd het regime van de variabele stemquota, zoals ingevoerd door de wet van 30 juni 1994 om de mede-eigendom meer bestuurbaar te maken, min of meer buiten spel gezet indien men de oude stemquota handhaafde, terwijl zulks niet de bedoeling van de wet was⁷⁸.

De wetgever wenste het niveau van rechtsbescherming zelf vast te stellen. Door alle bepalingen zonder uitzondering van dwingend recht te maken, vervallen alle bepalingen van vroegere splitsingsakten⁷⁹ en zijn uitsluitend nog de wettelijke stemquota van toepassing.

b. Meerderheid van 3/4 (art. 577-7 § 1, 1° BW)

1° *De raad van mede-eigendom in kleine VME's (nieuw art. 577-7 § 1, 1°, c BW)*

91. Tot dusver kon men in elke vereniging van mede-eigenaars een raad van beheer oprichten, die als taak had «de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer» (oud art. 577-7 § 1, 1°, c BW).

De wetgever wilde echter af van een orgaan, dat in de praktijk vaak als het (al dan niet vermeende) dociele verlengstuk van de syndicus⁸⁰ of als diens hulpje of klusjesman werd beschouwd⁸¹.

De raad van beheer, waarvan sprake in artikel 577-7 § 1, 1°, c BW, wordt vervangen door de 'raad van mede-eigendom', met als opdracht toe te zien op de syndicus.

De wettekst luidt als volgt:

«c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken onverminderd artikel 577/8-2 naar behoren uitvoert en die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uiterdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.»

Uit de libellering van deze bepaling blijkt dat de raad van mede-eigendom bij kleine gebouwen niet verplicht is⁸².

2° *Bedrag van de opdrachten en contracten vanaf welke mededinging verplicht is (nieuw art. 577-7 § 1, 1°, d BW)*

92. Artikel 577-7 § 1, 1°, d BW voert een nieuwe bepaling in als volgt:

«d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, be-

halve voor de in artikel 577-8 § 4, 4° bedoelde daden.»

Met deze bepaling wenst de wetgever dat de algemene vergadering bij het uitbesteden van werken met een zeker financieel belang een financiële drempel oplegt, bijvoorbeeld 3.000,- euro. Op die wijze wordt de vrijheid van de syndicus om gelijk welk contract te sluiten ingeperkt.

3° *Werken aan bepaalde privative delen (nieuw art. 577-7 § 1, 1°, e BW)*

93. Artikel 577-7 § 1, 1°, e BW introduceert ten slotte een tweede nieuwe bevoegdheid onder de noemer van 3/4 van de stemmen als volgt:

«Mits bijzondere motivering over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.»

Artikel 577-7 § 1, 1° e BW is een reactie van de wetgever op het arrest van het Hof van Cassatie van 1 april 2004⁸³, waarbij werd gesteld dat de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars slechts de bevoegdheid heeft om te beslissen over werken betreffende die gedeelten van gebouwen waarvan vastgesteld is dat ze niet privaat zijn.

In de praktijk leidde dit tot gecompliceerde vraagstukken omdat privé- en gemene gedeelten van een appartementsgebouw eenmaal verweven zijn. Om praktische redenen wordt derhalve voorgesteld aan de algemene vergadering de mogelijkheid te geven de beslissing te nemen om die werkzaamheden door de vereniging van mede-eigenaars te laten uitvoeren indien er in die vergadering een meerderheid van drie vierde is om zulks te doen⁸⁴.

Wanneer bijvoorbeeld een tuinvijver is aangelegd door de eigenaar van een gelijkvloers gelegen appartement, die door lekkage waterschade veroorzaakt in een onderliggende gemeenschappelijke garage, dan zal de algemene vergadering hiertegen kunnen optreden en eventueel de vijver laten afbreken.

c. Meerderheid van 4/5 (art. 577-7 § 1, 2° BW)

94. Zoals al werd toegelicht, is de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars bevoegd verklaard met betrekking tot de wijziging van het regime van ondersplitsing. Dit valt uiteen in twee onderscheiden delen.

1° *Deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid (nieuw art. 577-7 § 1, 2°, f BW)*

95. De algemene vergadering beslist met 4/5 van de stemmen over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 BW.

2° *Deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid (nieuw art. 577-7 § 1, 2°, g BW)*

96. De algemene vergadering beslist met 4/5 van de stemmen over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze beslissingen moeten worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

78 R. TIMMERMANS, *Handboek*, o.c., 232-233.

79 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 15, al. 5.

80 Verslag Landuyt-Déom, *Gedr.St. Kamer*, 2008-09, 13 juli 2009, nr. 1334/011, p. 16-17, punt B.

81 R. TIMMERMANS, "De dangerous liaison tussen de syndicus en de raad van beheer", *T.App.* 1999/1, 1.

82 I. DURANT, o.c., p. 127, nr. 17.

83 *T.App.* 2004, nr. 361, met noot van R. TIMMERMANS, "Grenzen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering".

84 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 39, al. 4.

d. Eenparigheid (nieuw art. 577 § 3 lid 2 en 3 BW)

1° *Werken of daden van verwerving of beschikking* (nieuw art. 577-7 § 3 lid 2 BW)

97. In artikel 577-7 § 3 lid 2 BW wordt bepaald dat «wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking van gemene delen door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist».

De opzet van die bepaling is te vermijden dat een hoofdbeslissing, die ook een rectificatie van de verdeling van de aandelen noodzakelijk maakt, niet kan uitgevoerd worden bij gebreke aan eensgezindheid over de secundaire beslissing, namelijk de wijziging van de verdeling van de aandelen, welke in beginsel steeds met eenparigheid moet beslist worden (art. 577-3 lid 1 BW). Om pragmatische redenen worden in deze hypothesen de aandelen gewijzigd volgens het stemquorum van de hoofdbeslissing.

Stel dat de algemene vergadering beslist als gemeenschappelijk aangemerkte woning van de huisbewaarder te verkopen aan een mede-eigenaar. De beslissing moet genomen worden met 4/5 van de stemmen (art. 577-7 § 1, 2° e BW). De privatisering heeft echter ook tot gevolg dat er aandelen moeten worden toegekend aan dit nieuwe privégedeelte: deze beslissing behoort in beginsel genomen met 1/1 van de stemmen (art. 577-7 § 3 lid 1 BW). Daar het laatste quorum, indien gehandhaafd, naar omstandigheden te hoog gegrepen kan zijn, wordt in de vernieuwde Appartementswet de lat lager gelegd en het quorum afgestemd op het stemquorum van de hoofdbeslissing.

2° *Oprichting deelverenigingen van mede-eigenaars* (art. 577-7 § 3 lid 3 BW)

98. Artikel 577-7 § 3 lid 3 BW bepaalt dat «wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingevolge deze wijziging noodzakelijk, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid kan worden beslist».

Ook hier is de redenering dat wanneer met 4/5 van de stemmen tot de oprichting van deelverenigingen werd beslist ook de gemene delen moeten worden opgedeeld in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen. Hiervoor is in theorie de eenparigheid van de stemmen conform artikel 577-7 § 3 lid 1 BW vereist, terwijl niet steeds gegarandeerd is dat de unanimiteit wordt gehaald. Daarom wordt het stemquorum voor wijziging van de aandelen afgestemd op het stemquorum van de hoofdbeslissing, die slechts 4/5 van de stemmen vereist.

V. Syndicus (art. 577-8 BW)

A. Aanstelling ook door ieder belanghebbende derde (art. 577-8 § 1, 1° BW)

99. Terwijl onder de oude wet in het geval de vereniging van mede-eigenaars niet beschikte over een syndicus deze slechts uitsluitend aangesteld kon worden «op verzoek van iedere mede-eigenaar»⁸⁵, kan hij voortaan ook worden aangesteld op verzoek «van iedere belanghebbende derde».

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Dit is een positieve bepaling omdat ook derden er belang bij kunnen hebben acties tegen een mede-eigendom te ondernemen, bijvoorbeeld om een schuldvordering te innen⁸⁶ of om een procedure wegens bouwschade te starten. Wanneer de vereniging van mede-eigenaars geen syndicus heeft, kan de derde met het oog op de vertegenwoordiging in rechte van de vereniging van mede-eigenaars door een bevoegde syndicus, voorafgaand aan de procedure zelf een syndicus laten aanstellen zodat de vereniging van mede-eigenaars in rechte vertegenwoordigd is.

B. Syndicuscontract verplicht (art. 577-8 § 1 lid 1, 2 BW)

100. Onder de oude Appartementswet volstond een beslissing van de algemene vergadering opdat de syndicus zijn opdracht kon aanvangen. Een contract was *in se* niet verplicht⁸⁷.

In het nieuwe artikel 577-8 § 1 lid 3 BW is gestipuleerd dat de bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Het syndicuscontract wordt derhalve voortaan verplicht gesteld. Het moet inhoudelijk beantwoorden aan artikel 577-4 § 1 lid 3, 4° BW.

C. Duur mandaat beperkt tot drie jaar, maar vernieuwbaar (art. 577-8 § 1, lid 3 BW)

101. Artikel 577-8 § 1 lid 3 BW sleutelt aan de duur van het mandaat van de syndicus. Bepaald is dat het mandaat van de syndicus niet langer mag zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Mandaten van lange duur gaan vaak hand in hand met een te geconcentreerde (al)macht van één persoon, de syndicus. Door hem kort aan de les te houden wil de wetgever dit patroon breken.

Bovendien wordt in de wet vastgelegd dat het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, op zich geen aanleiding geeft tot een vergoeding. De syndicus krijgt met andere woorden geen garantie op vastheid van betrekking, waardoor hij doorlopend scherp moet staan en met de mede-eigenaars voortdurend moet communiceren. Ontspoort de samenwerking en wordt de opdracht niet verlengd, dan heeft hij evenmin recht op enige vergoeding.

D. Bekendmaking aanstelling, ook het ondernemingsnummer (art. 577-8 § 2 BW)

102. De syndicus wordt krachtens artikel 577-8 § 2 BW verplicht in het uittreksel betreffende zijn aanstelling of benoeming ook het ondernemingsnummer aan te duiden indien de onderneming is ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen. De Koning bepaalt de procedure voor inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van ondernemingen.

E. Bijstelling en uitbreiding taken (art. 577-8 § 4 BW)

103. De taken van de syndicus worden bijgesteld. Uit artikel 577-8 § 4 BW werden 1° (de algemene

85 R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, p. 67, nr. 10.2.3.

86 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 40, al. 3.

87 M.-Ph. TORDOIR, «Le contrat de syndic. Partie 2. Questions liées à la formation du contrat de syndic», *T. App.* 2007/1, 7.

vergadering bijeenroepen) en 2° (de beslissingen notuleren) geschrapd daar elders geregeld (inzonderheid respectievelijk art. 577-7-6 § 2 lid 1 BW en art. 577-6 § 10 BW).

Daarentegen werden een aantal bevoegdheden verrijkt of uitgebreid; zo heeft hij als opdracht:

104. – Artikel 577-8 § 4, 3° BW: *de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.*

De bestaande tekst luidde «deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren», maar verwees niet naar de algemene vergadering.

105. – Artikel 577-8 § 4, 5° BW: *het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. Voor zoveel als mogelijk moet dit vermogen in zijn geheel geplaatst worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.*

Door deze bepaling wordt de syndicus verplicht het voor de vereniging van mede-eigenaars bestemde geld steeds op een kwaliteitsrekening te plaatsen. Dit is een rekening die door de rekeninghouder gehouden wordt in een bepaalde kwaliteit en bestemd voor een bepaald doel of ten behoeve van een derde⁸⁸.

Twee kwaliteitsrekeningen worden opgelegd, namelijk één voor het werkkapitaal en één voor het reservekapitaal. De rekeningen worden bovendien op naam gesteld van de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer naast de hoofdvereniging er ook deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bestaan, zal ook de deelvereniging over eigen kwaliteitsrekeningen moeten beschikken.

106. – Artikel 577-8 § 4, 7° BW: *de lijst van schulden bedoeld in artikel 577-11 § 2 BW over te leggen binnen dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris.*

Wanneer de notaris bij verkoop van een appartement aan de syndicus informatie vraagt, dan wees de praktijk uit dat de termijn van 15 dagen om een verklaring af te leveren te kort was⁸⁹. Deze wordt daarom verlengd tot dertig dagen zodat de syndicus meer tijd heeft om alle opzoekingen te doen naar de in artikel 577-11 § 2 BW bedoelde informatie.

107. – Artikel 577-8 § 4, 8° BW: *aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergadering mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vraag of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren.*

In de vernieuwde Appartementswet is bepaald dat de mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze regeling, die al aanvaard werd in de rechtspraak⁹⁰, wordt ingevoerd omdat de syndicus in de praktijk vaak moeilijkheden ondervond om de persoonsgegevens te achterhalen van alle personen, die bij de mede-eigendom betrokken zijn⁹¹. De syndicus moet voortaan deze mededeling aanplakken op een goed zichtbare plaats in de ge-

meenschappelijke delen van het gebouw, dit wil zeggen de entree, de inkomdeur, de inkomzaal, de deur van de lift, de trapzaal, of een vergelijkbare plaats.

108. – Artikel 577-8 § 4, 9° BW: *indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elk som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.*

Deze strakke bepaling wenst vooreerst komaf te maken met de praktijken van sommige syndici om het dossier met grote vertraging aan de opvolger te bezorgen. De termijn is thans bepaald op 30 dagen. Bovendien wordt opgegeven welke stukken de uittredende syndicus aan zijn opvolger moet overhandigen, met als bijzonder aandachtspunt de financiële stukken die snel duidelijk kunnen maken of de uittredende syndicus correct met de finances is omgegaan. Vertragingmanoeuvres of chicanes kunnen niet worden gedoogd.

109. – Artikel 577-8 § 4, 10° BW: *een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt de verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.*

Het is een goede zaak dat elke syndicus een aansprakelijkheidsverzekering sluit. De professionele syndicus moet vanzelfsprekend de kosten van de verzekering voor eigen rekening nemen. De kosten van de aansprakelijkheidsverzekering van de niet-professionele syndicus worden gedragen door de vereniging van mede-eigenaars zelf.

110. – Artikel 577-8 § 4, 11° BW: *het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald in het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite.*

Deze bepaling is erop gericht de mede-eigenaars in staat te stellen sneller kennis te kunnen nemen van de niet-private documenten van de mede-eigendom, zelfs via het internet. Praktisch gezien betekent dit dat elke syndicus over een website zal moeten beschikken waarbij het elke mede-eigenaar mogelijk wordt gemaakt via een beveiligde toegang⁹² en een paswoord de database van de syndicus te bezoeken om er de administratieve en financiële stukken van de vereniging in te kijken.

111. – Artikel 577-8 § 4, 12° BW: *desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op een wijze die door de koning is vastgesteld.*

Het postinterventiedossier van een bouwwerk is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid bij het uitvoeren van eventuele latere werkzaamheden aan het bouwwerk, bijvoorbeeld onderhoudswerken en verbouwingen. In die zin is het

88 E. DIRIX, "Kwaliteitsrekeningen: algemene inleiding en toepassingsgevallen", in E. DIRIX en R.D. VRIESENDORP (eds.), *Inzake kwaliteit, Antwerpen*, Intersentia, 1999, 3; E. DIRIX en V. SAGAERT, "De kwaliteitsrekening herbezoekt", in *Liber Amicorum T.P.R. en Marcel Storme, TPR*, 2004, 263; S. STENEKER, *Kwaliteitsrekening en afgescheiden vermogen*, Deventer, Kluwer, 2005.

89 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 45, al. 3.

90 Vred. Veurne 6 maart 2003, *T.App.*, 2004, nr. 329.

91 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 45, al. 6.

92 Verslag Vandenbergh, *Gedr.St. Senaat 2009-10*, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 47, al. 8.

vergelijkbaar met een gebruiksaanwijzing. In artikel 6 van het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zoals gewijzigd door het KB van 22 maart 2006, is bepaald dat de mede-eigenaars in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, aan de syndicus toevertrouwen. In de vernieuwde Appartementswet wordt deze opdracht geconfirméerd, voor zover de bewaarijze door de Koning is vastgesteld.

112. – Artikel 577-8 § 4, 13° BW: *ten behoeve van de in artikel 577-7 § 1, 1° d BW bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.*

Aan de syndicus wordt opgelegd bij het uitvoerend van bepaalde werken met enige financiële en door de algemene vergadering bepaalde omvang altijd vooraf meerdere offertes bij potentiële contractpartijen te vragen. Op die wijze komt mededinging tot stand. Die mededinging is evenwel slechts doelmatig in de mate dat de te verrichten werkzaamheden vooraf eenduidig worden beschreven zodat de offertes vergelijkbaar zijn. De wet maakt daarom het opstellen van een bestek verplicht van zodra opdrachten worden gegeven of contracten gesloten voor een bedrag, waarbij de algemene vergadering mededinging verplicht gesteld heeft. De syndicus zal dienovereenkomstig een bestek moeten opstellen, waarin de opdracht en de gewenste kwaliteit worden opgegeven, en vervolgens meerdere (minstens twee dus) opdrachtnemers benaderen om offertes te vragen. Vervolgens zal de syndicus de ontvangen offertes aan de algemene vergadering voorleggen, welke ze op hun merites zal beoordelen.

113. – Artikel 577-8 § 4, 14° BW: *aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voorleggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.*

De wetgever wenst dat de syndicus ook aan de gewone algemene vergadering een beoordeling geeft over de overeenkomsten, die betrekking hebben op de geregeld verrichte leveringen. Dit kan slaan op: de regelmatigheid van de verrichte leveringen, de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit, de al dan niet gebrekkige leveringen, de garantieregelingen, e.d. Opzet is dat de algemene vergadering op grond van een evaluatierapport kan oordelen of de verrichte leveringen deugdelijk waren en of eventueel de leveringen aan een andere contractpartij moeten worden uitbesteed.

114. – Artikel 577-8 § 4, 15° BW: *de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de alge-*

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

mene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

Daar de syndicus, na afloop van de jaarvergadering van een grote bestuursvrijheid geniet, komt het wel eens voor dat hij in de afwikkeling van bepaalde zaken privébelangen laat spelen, maar dit is vanzelfsprekend strijdig met de beginselen van behoorlijk bestuur. Door de verstrengeling van belangen kan er bovendien schade voor de vereniging van mede-eigenaars ontstaan, bijvoorbeeld dat meer kosten aangerekend worden dan in het geval de normale mededinging zou hebben gespeeld. De wetgever eist derhalve transparantie en verplicht de syndicus daaromtrent vooraf de algemene vergadering te informeren welke zijn belangen zijn bij een bepaald werk. Indien de algemene vergadering accepteert met een met de syndicus verbonden persoon of bedrijf in zee te gaan, dan is er vanzelfsprekend geen probleem.

115. – Artikel 577-8 § 4, 16° BW: *de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van de akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.*

Het spreekt voor zich dat de syndicus over een actuele lijst beschikt met persoonsgegevens over al degenen, die stemgerechtigd zijn op de algemene vergadering. Deze gegevens moeten bovendien ter beschikking worden gesteld van de notaris (die een grote rol speelt in het appartementsrecht) telkens wanneer deze tussenkomt bij een verrichting strekkende hetzij tot wijziging van de statuten en overschrijving van de akte in de openbare registers hetzij tot eigendomsoverdracht van een privégedeelte.

116. – Artikel 577-8 § 4, 17° BW: *de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.*

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

Eén van de belangrijkste elementen bij het financieel beheer van de vereniging van mede-eigenaars is dat de mede-eigenaars een juist beeld van

de kastoestand wensen te krijgen. In het algemeen kan worden gesteld dat tot dusver de syndici in belangrijke mate vrij waren om de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars in te richten. In vele gevallen waren de financiële stukken amateuristisch opgesteld. De wetgever maakt komaf met de zogenaamde 'koekendoosboekhouding' (naar het beeld van de lege koekendoos waar de verfrommelde documenten willekeurig opgestapeld liggen) en stelt het voeren van een genormaliseerde boekhouding verplicht. Aan kleine verenigingen van mede-eigenaars wordt het toegestaan een vereenvoudigde boekhouding te houden. De concrete regels worden naderhand bij KB vastgesteld.

117. – Artikel 577-8 § 4, 18° BW: *de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.*

Artikel 577-8 § 4, 18° BW voert een belangrijke nieuwe verplichte opdracht voor de syndicus in, namelijk een begrotingsraming op te stellen. Een begroting heeft als opzet een jaar vooruit te kijken nog vooraleer het werkingsjaar is aangevat. Niet alleen de gewone, maar ook de buitengewone onderhoudskosten kunnen een belangrijke kost uitmaken. Daarom is bepaald dat de syndicus ze eveneens in de begrotingsraming moet opnemen. De syndicus zal derhalve, om die verplichting te kunnen nakomen, op doorlopende wijze de bouwkundige staat van het gebouw moeten inspecteren en opmeten om tijdig de voor het grote onderhoud vereiste kosten samen te stellen. Belangrijk is voorts dat de syndicus de begrotingsnota voegt bij de convocatie, die verzonden wordt met het oog op de bijeenroeping van de gewone algemene vergadering.

118. – Artikel 19 van de wet: *de statuten in overeenstemming brengen met de vernieuwde Appartementswet.*

In artikel 19 van de vernieuwde Appartementswet is bepaald dat de syndicus, bedoeld in artikel 577-4 § 1 lid 3, 4° van hetzelfde wetboek binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet een aan de artikelen 577-3 tot 577-14 van hetzelfde wetboek aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voorlegt aan de algemene vergadering.

Voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, is voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist.

Oorspronkelijk was bepaald dat de statuten moesten worden gecoördineerd binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, zulks met tussenkomst van de notarissen, maar daarvan is afgezien omdat het notariaat niet berekend is op deze opdracht, onverminderd de aanzienlijke kosten die met een dergelijke schoonmaakoperatie gepaard gaan.

Thans is verplicht gesteld dat de syndicus binnen het jaar zorgt voor de coördinatie van de statuten en deze versie aan de algemene vergadering voor-

legt. Niet vereist is dat de algemene vergadering daaromtrent op papier een beslissing neemt, maar een formeel besluit lijkt niettemin wenselijk, al was het maar omdat de in een besluit geïncorporeerde gecoördineerde statuten, bij toepassing van artikel 577-10 § 4 BW, tegenwerpelijk zijn.

Indien de algemene vergadering daarentegen besluiten neemt, die ingrijpen in het eerste component van de statuten, de basisakte, dan moet er sowieso een wijzigende splitsingsakte worden opgesteld (art. 577-4 § 1 lid 1 BW). In dat geval ligt de coördinatie van de statuten wel voor de hand.

VI. Raad van mede-eigendom bij grote VME's (art. 577-8/1 BW)

119. In de vernieuwde Appartementswet wordt een raad van mede-eigendom bij grote VME's verplicht gesteld. Deze komt in de plaats van de 'raad van beheer' en krijgt nieuwe bevoegdheden.

Welke VME 'groot' is wordt beoordeeld op grond van een numeriek criterium. Eens in werking krijgt deze raad van mede-eigendom een brede opdracht, maar moet zij over de uitoefening van haar taak omstandig en halfjaarlijks rapporteren. Artikel 577-8/1 BW stipuleert dat in elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom wordt opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 BW. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

VII. Commissaris van de rekeningen (art. 577-8/2 BW)

120. Een commissaris in een rechtspersoon is een onafhankelijke deskundige, die aangeduid wordt door de algemene vergadering van deze rechtspersoon om de rekeningen en de boekhouding na te zien en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering van deze rechtspersoon. Onder de wet van 30 juni 1994 was niet voorzien in een commissarisfunctie⁹³. Wel kon het reglement van mede-eigendom deze functie inpassen⁹⁴.

In de vernieuwde Appartementswet is deze functie thans verplicht gesteld en 'commissaris van de rekening' genoemd. Hij wordt geposteerd als de lange arm van de mede-eigenaars die het financieel beheer van de syndicus in het oog houdt en van hem rekening en verantwoording afneemt. Artikel 577-8/2 bepaalt: «De algemene vergade-

93 D. MEULEMANS, *De commissaris, in tien jaar toepassing van de Wet op de appartementsmede-eigendom: een stand van zaken*, Zemst-Nieuwpoort, 2005, 3.

94 R. TIMMERMANS, *De raad van beheer en de commissaris van de vereniging van mede-eigenaars*, OGP, Kluwer, 2007, XIV.Y, p. 64, nr 3.

ring wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald». Bij grote VME's staat niets in de weg dat een beroep wordt gedaan op een financieel deskundige, bijvoorbeeld een bedrijfsrevisor, accountant of boekhouder; daaraan correspondeert wel een stijging van de uitgaven van de VME.

VIII. Processuele aspecten (art. 577-9 BW)

121. Eén van de uitgangspunten van de vernieuwde Appartementswet is de controversie rond specifieke geschillen weg te werken en de procesbevoegdheid van de betrokken partijen nauwkeuriger te omschrijven.

A. Vereniging van mede-eigenaars (art. 577-9 § 1 BW)

122. In de Kamer werd wat betreft de procesbevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars de aandacht vooral toegespitst op de toepasselijkheid van de artikelen 1384 lid 1 en 1386 BW. De rechtspraak was immers over deze aangelegenheid verdeeld⁹⁵; men wenste derhalve de discussies te bannen door een nieuw § 3/1 aan artikel 6 toe te voegen, stellende dat voor de gemeenschappelijke delen de vereniging van mede-eigenaars de bij de artikelen 1384 lid 1 en 1386 bedoelde aansprakelijke persoon is.

Daarmee werd het voorbeeld van het Franse appartementsrecht gevolgd, dat in een speciale (foutloze) aansprakelijkheidsregeling voorzagt⁹⁶.

Door amendement nr. 76 van senator Vandenberghe kwam deze tekst evenwel te vervallen. Geoordeeld werd dat artikelen 1384 lid 1 en 1386 BW een eigen toepassingsgebied hebben dat beantwoordt aan een jurisprudentiële definitie, die niet door een rechtstitel kan vervangen worden⁹⁷. Of deze artikelen *in concreto* van toepassing zijn, moet in elk bijzonder geval worden beoordeeld aan de hand van de algemene beginselen die gelden voor zaakschade, namelijk of, in geval van artikel 1384 lid 1 BW, de vereniging van mede-eigenaars wel de bewaarder van de zaak was, en of, in geval van artikel 1386 BW, de schade veroorzaakt werd door de instorting van een privé- dan wel een gemeenschappelijk gedeelte van het appartementsgebouw.

Bovendien werd aangestipt dat slechts voor twee specifieke gevallen een bijzondere aansprakelijkheidsregeling was uitgewerkt, terwijl er heel wat andere vraagstukken bestonden, zoals de revindicatie, de erkenningsprocedures en de ontkeningsprocedures met betrekking tot erfdienstbaarheden, de bezitsvorderingen, de vordering met betrekking tot de aansprakelijkheid wegens burenhinder en de vorderingen in verband met de tienjarige aansprakelijkheid⁹⁸.

Daarom werd geopteerd voor een brede formulering van artikel 577-9 § 1 BW welke aan de vereniging van mede-eigenaars toelaat op alle relevante domeinen in rechte te treden. Bepaald is dat «niettegenstaande artikel 577-5 § 3, de vereniging van mede-eigenaars het recht heeft om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan.

Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om de rechten te verdedigen». Volgens sommigen bestrijkt deze tekst niet de

Elke syndicus zal over een website moeten beschikken waarbij het elke mede-eigenaar mogelijk wordt gemaakt via een beveiligde toegang en een paswoord de database van de syndicus te bezoeken om er de administratieve en financiële stukken van de vereniging in te kijken.

wijziging van de verdeling van de aandelen en de lasten⁹⁹.

123. In wezen is het uitgangspunt van de vernieuwde Appartementswet duidelijk: artikel 577-5 § 3 BW beperkt de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars weliswaar tot het behoud en het beheer van het gebouw, maar toch wordt, om pragmatische en economische redenen, de vereniging van mede-eigenaars geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om alle rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan te verdedigen, derhalve ook het beheer omtrent het aandeel in de gemeenschappelijke zaken en lasten.

Uiteraard kan elke mede-eigenaar in de procedure tussenkomen voor zijn eigen deel¹⁰⁰ voor zover hij een eigen onderscheiden belang heeft.

B. Syndicus (art. 577-9 § 1 lid 3 en 4 BW)

124. Eén van de bijzonderheden bij appartements-eigendom is het discretionair beheer van de syndicus. Overeenkomstig artikel 577-8 § 4, 4° BW mag hij «alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen», maar vaak werd de soevereine invulling van die opdracht door de syndicus gecontesteerd¹⁰¹ en behoeft hij voorzichtigheidshalve de algemene vergadering te appelleren.

Niettemin is het logisch dat de syndicus in spoedeisende zaken aan de rechtbank voorlopige voorzieningen kan vragen, bijvoorbeeld de aanstelling van een deskundige bij bouwdefecten, de vordering tot beslaglegging op een appartement wanneer zijn eigenaar aanzienlijke achterstallen heeft, e.d.

Het nieuwe artikel 577-9 § 1 lid 2 BW geeft aan de syndicus daarom een vaste processuele positie en laat hem toe op eigen initiatief rechtsvorderingen in te stellen namens de vereniging van mede-eigenaars in twee bijzondere gevallen, namelijk «om dringende redenen of tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering». Bijvoorbeeld is er onverwacht een scheur ontstaan in het gebouw en moet de bouwpromotor dadelijk gedagvaard worden. Uiteraard zal de syndicus elke vordering, die verband houdt met de mede-eigendom, niet stellen in eigen naam maar in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Voorts is bepaald dat de syndicus iedere belanghebbende behoort in te lichten over rechtsvorderingen, of, zoals het gesteld wordt in artikel 577-9 § 1 lid 3 BW: «De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van

95 R. TIMMERMANS en S. SNAET, «Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)», *RW* 2005-06, kol. 1604, VIII; R. TIMMERMANS, «Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)», *RW* 2009-10, kol. 1043, nr. 61.

96 J.-M. ROUX, «La responsabilité spéciale du syndicat des copropriétaires», *Administrer* januari 2005, 11.

97 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 20, al. 3.

98 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 20, al. 4.

99 C. MOSTIN, «Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?», in *La copropriété*, Luik, Anthémis, 2009, p. 209-210, nr. 25 en 26.

100 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 109, al. 6 en 7.

101 J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY en R. JANSEN, «Zakenrecht (2000-2008)», *TPR* 2009, p. 1303-1306, nr. 175-181.

de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld».

Op die wijze worden procedures gebracht op het niveau waar ze moeten zijn, namelijk de eigenaars en de algemene vergadering, niet louter het kantoor van de syndicus.

C. Mede-eigenaar (art. 577-9 § 2-7 BW)

125. Voor de appartementseigenaar voorziet de vernieuwde Appartementswet in twee correcties.

1. Betwisting besluiten (art. 577-9 § 2 lid 2 BW)

126. De wetgever wijzigt enerzijds de vernietigingsgronden niet om besluiten van de algemene vergadering aan te vechten, wel de termijn waarbinnen deze kunnen aangevochten worden. De vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2. Gerechtskosten (nieuw 577-9 § 8 en § 9 BW)

127. Fel betwist onder de wet van 30 juni 1994 was de vraag of een mede-eigenaar, betrokken in een geschil tegen de vereniging van mede-eigenaars, naast de eigen, ook in de gerechtskosten en de kosten van de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars moest bijdragen¹⁰². In de vernieuwde Appartementswet wordt deze aangelegenheid evenwichtig in twee nieuwe paragrafen geregeld.

a. Mede-eigenaar-eiser (art. 577-9 § 8 BW)

128. In afwijking van artikel 577-2 § 7 BW, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de honoraria en kosten die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de honoraria en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017 lid 4 van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

b. Mede-eigenaar-verweerder (art. 577-9 § 9 BW)

129. In afwijking van artikel 577-2 § 7 BW, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de honoraria en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijke of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de honoraria en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

IX. Werking van de statuten, reglement van orde en besluiten (art. 577-10 BW)

130. Artikel 577-10 BW is er in essentie op gericht de statuten en het reglement van orde alsmede de

besluiten van de algemene vergadering tegenwerpelijk, dit wil zeggen van toepassing te verklaren op alle eigenaars en gebruikers van de privégedeelten. Het bevat een cocktail van voorschriften inzake publiciteit en tegenwerpelijkheid¹⁰³. Aan dit mechanisme wordt licht gesleuteld.

A. Kennisgeving adresveranderingen (art. 577-10 § 1 BW)

131. In artikel 577-10 § 1/1 BW is bepaald dat elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis brengt van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De verplichte kennisgeving door de mede-eigenaar van adresveranderingen of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief (het vruchtgebruik van het appartement wordt bijvoorbeeld ingebracht in een vennootschap) aan de syndicus is een goede zaak. Op die wijze kan deze snel op de nieuwe ontwikkelingen inspelen.

B. Werking statuten tegen huurders en gebruikers (art. 577-10 § 4 BW)

1. Vervanging artikel 570-10 § 4 lid 2 BW

132. Artikel 577-10 § 4 lid 2 BW wordt herschreven als volgt:

«Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder volgende voorwaarden».

In dit nieuwe artikel is 'tegenstelbaar' en 'houder van een toelating tot bewoning' weggelaten.

2. Kennisgeving verhuur (nieuw art. 577-10 § 4 lid 5 BW)

133. Elke appartementseigenaar is, behoudens beperkingen in het reglement van mede-eigendom, bevoegd zijn privégedeelte aan een ander te verhuren. Van zodra de huurder het gebouw bewoont, heeft ook de syndicus er belang bij daarvan op de hoogte te zijn, maar onder de oude regeling ontbrak elke afspraak terzake.

Het nieuwe artikel 577-10 § 4 lid 5 BW bepaalt thans dat «elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars verplicht is persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus».

Op die wijze moet de syndicus zelf niet langer uitzoeken wie de huurders van de flats zijn.

X. Overdracht van een kavel (art. 577-11, 577-11/1 en 577-11/2 BW)

134. Voor een koper van een appartement is het niet altijd duidelijk wat hem te wachten staat in een voor hem onbekend gebouw. Correcte precontractuele informatieverstrekking is daarom van groot belang.

Het oude artikel 577-11 BW, dat deze materie beheerste, bleek in de rechtspraktijk zelden algehele voldoening te schenken¹⁰⁴ omdat de informatie niet werd verstrekt vóór de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst of aankoopbod, maar slechts naar aanleiding van het onder-

102 M. WAHL, "La répartition des honoraires d'avocat dans les copropriété, les clauses pénales et d'autres indemnités, la ré-pétibilité", *T. App.* 2009/1, 3.

103 J. HANSENNE, *Publicité, information et opposabilité*, in Copropriété, UCL, Louvain-la-Neuve, 1994, 255 e.v.

104 V. SAGAERT, "De overdracht van een kavel onder de appartementswet", in V. SAGAERT en E. ROMMEL (red), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 181; P. LECOCQ, "La transmission du lot", in P. LECOCQ, G. BENOIT en G. ROMMEL (red), *La copropriété par appartements*, Brussel, la Chartre, 2008, 105.

tekenen van de notariële akte, terwijl de koop tussen partijen toen reeds voltrokken was. In de vernieuwde Appartementswet wordt dit manco verholpen en is de tekst grondig herschreven.

Tot meer bescherming van de koper moet de precontractuele informatie ter beschikking zijn nog vóór de ondertekening van de overeenkomst, of in voorkomend geval van het aankoopbod of van de aankoopbelofte. Daar de informatie precontractueel ter beschikking moet zijn, kunnen er geen compromissen gesloten of biedingen/beloftes gedaan worden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van deze informatie. Anders is de wettelijke bescherming een lege doos. Degene, die naar omstandigheden tussenkomt – de notaris, de tussenpersoon of de verkoper – moet zijn informatie betrekken bij de syndicus, die binnen de 15 dagen deze ter beschikking stelt.

Wanneer de notaris een authentieke akte opstelt van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een privégedeelte, moet de syndicus opnieuw worden

aangeschreven. Deze stelt de informatie ter beschikking binnen de 30 dagen (in tegenstelling met de 15 dagen in de eerste hypothese).

Ten slotte worden verenigingen van mede-eigenaars regelmatig geconfronteerd met insolvente appartementseigenaars, die, op het moment van de vervreemding, nog (aanzienlijke) bijdragen verschuldigd zijn. De vraag van veel professionelen naar de invoering van een voorrecht voor deze achterstallige bijdragen werd evenwel niet gehonoreerd. De notaris, die de notariële akte verlijdt, moet weliswaar de verschuldigde achterstallen afhouden van de prijs van de overdracht, evenwel nadat eerst aan de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering, het verschuldigde werd uitgekeerd, en voor zover de overdrager de schuld niet betwist. Bij betwisting brengt de notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte de syndicus bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Deze moet dan binnen de twaalf werkdagen hetzij, indien hij over onderhandse stukken beschikt welke aantonen dat zijn vordering zeker, vaststaand en opeisbaar is, bewarend beslag onder derden leggen conform artikel 1445 van het Gerechtelijk Wetboek, hetzij, indien hij over een vonnis of een andere uitvoerbare titel beschikt, uitvoerend beslag leggen.

De syndicus zal dit tijdsopad en de daaraan gerelateerde procedure nauwgezet in het oog moeten houden om de rechten van de vereniging van mede-eigenaars te vrijwaren.

A. De notaris, de professionele tussenpersoon en de verkoper in het vooruitzicht van een overdracht, een aankoopbod of een aankoopbelofte (art. 577-11 § 1 BW)

135. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5 lid 2 en 3;

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek stelt de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager de partijen in kennis van diens verzuim.

B. De notaris in het vooruitzicht van de notariële akte (art. 577-11 § 2 BW)

136. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na die datum om betaling is verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan 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;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ingevolge geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbrenging waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overdrachtsovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

C. Mededeling datum notariële akte aan de syndicus (art. 577-11 § 3 BW)

137. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betreffende kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Tegenover de informatierechten van de notaris, staat ook het recht op informatie door de syndicus, inzonderheid de dag, waarop de notariële akte wordt verleden, de identiteit van de nieuwe eigenaars alsmede hun adres. Dit draagt vanzelfsprekend eveneens bij tot transparantie van het syndicaal beheer.

D. Kosten informatie syndicus (art. 577-11 § 4 BW)

138. De kosten van de mededeling van de krachten § 1 en § 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar. Met deze bepaling wordt het fel gecontesteerde cassatiearrest van 23 februari 2001¹⁰⁵ geremedieerd en komen de kosten noch voor de notaris, noch voor de vereniging van mede-eigenaars, noch voor de tussenpersoon, maar enkel voor de verkoper.

E. Verdeling gemeenschappelijke lasten bij eigendomsoverdracht (art. 577-11 § 5 BW)

139. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

F. Geen voorrecht voor de achterstallen (art. 577-11/1 BW)

140. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager

verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van een schuldvordering.

Tot zekerheid van de betaling door iedere mede-eigenaar van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten is evenwel geen voorrecht toegekend. Bovendien kan de verkoper het verschuldigd zijn van de achterstallen betwisten.

Bepaald is in artikel 577/11/1 lid 2 en 3 BW:

«Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen».

G. Vertaling van enig document met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-11/2 BW)

141. Notariële akten zijn in beginsel niet onderworpen aan de bepalingen van de Wet op het gebruik der talen in gerechtszaken of in bestuurszaken¹⁰⁶, de splitsingsakte dus evenmin.

Veel splitsingsakten liggen echter aan de basis van conflicten tussen appartementseigenaars onderling, tussen syndicus en mede-eigenaars, tussen mede-eigenaars en huurders.

Wanneer een geschil voor de rechtbank gebracht wordt, kan de rechter de omzetting vragen in de taal van de rechtspleging, bij toepassing van artikel 8 van de Wet op het taalgebruik in gerechtszaken¹⁰⁷.

In het nieuwe artikel 577-11/2 BW is bepaald dat een mede-eigenaar op zijn verzoek, een vertaling kan verkrijgen van enig document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling moet gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De wettekst kan derwijze geïnterpreteerd worden dat alleen vertalingen op de kosten van de vereniging van mede-eigenaars opgelegd worden «indien zulks dient te gebeuren», dit wil zeggen in het kader van een gerechtelijke procedure of in het vooruitzicht van een eventuele gerechtelijke procedure, maar hoe ver de verplichting tot vertaling strekt, staat niet duidelijk in de wet.

XI. Ontbinding en vereffening (art. 577-12 en 13 BW)

142. Splitsing in appartementseigendom eindigt wanneer de onverdeeldheid ophoudt te bestaan (art. 577-12 lid 1 BW), hetzij vrijwillig doordat de mede-eigenaars unaniem tot opheffing besluiten (art. 577-12 lid 3 BW)¹⁰⁸, bijvoorbeeld om het uitgeleefde gebouw te slopen¹⁰⁹, hetzij accidenteel doordat het gebouw wordt vernield, bijvoorbeeld door een allesverwoestende brand¹¹⁰, hetzij van rechtswege doordat alle privégedeelten in één hand verenigd worden. In al deze gevallen leidt de ontbinding van de

105 T. App. 2001, nr. 198, met noot van R. TIMMERMANS, «Kosten van opgave lopende schulden bij overdracht van appartementen niet ten laste van het behandelend notariskantoor».

106 R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1994, p. 95, nr. 77; H. VAN SOEST, *La loi sur la copropriété et l'emploi des langues*, in *La pratique de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 1996, 374; E. VERREYCK, «Emploi des langues», *TLVred.*, 1998, 272.

107 Vred. 1° kanton Gent 6 maart 1998, *TNot.*, 1999, p. 477, met noot van C. DE BUSSCHERE; Vred. Grèce-Hollogne 13 juni 2006, *TApp.* 2007, nr. 516.

108 E. DE BIE, «Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening», *Not. Fisc. M.* 1996, 169.

109 R. TIMMERMANS, «Het verval, de renovatie, de sloop en de wederopbouw van een appartementsgebouw», *TApp.* 2010/1, 3.

110 L. WEYTS, «Ontbinding en vereffening van de vereniging», in V. SAGAERT en G. ROMMEL (ed.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 198-199.

vereniging van mede-eigenaars naar haar vereffening.

Voor de regeling van de vereffening heeft de wetgever in het oorspronkelijke artikel 577-13 BW zich gesteund op de vereffening van vennootschappen, maar alle artikelen van de Vennootschappenwet kunnen niet zonder meer op analoge wijze worden toegepast¹¹¹. In de vernieuwde Appartementswet wordt daarom slechts op selectieve wijze verwezen naar de artikelen 186 tot 188, 190 tot 195 § 1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen.

Dit betekent dat niet alle bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake vereffening van vennootschappen buiten faillissement¹¹² van toepassing zijn.

Daar onder meer artikel 184 § 1 lid 2 eerste zin W. Venn. niet genoemd wordt, komt de rechtbank van koophandel derhalve niet tussen en blijft de vrede-rechter bevoegd.

XII. Overschrijving splitsingsakten in de openbare registers: op naam van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-13/1 BW)

143. Het nieuwe artikel 577-13/1 BW stipuleert dat «de akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid van de Hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, uitsluitend worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars».

Dit is een vereenvoudiging ten opzichte van de bestaande toestand, waarbij de overschrijvingen gedaan werd in twee registers, namelijk het register van de eigenaars en het bijzondere register van de vereniging van mede-eigenaars, dat ingevolge de wet van 30 juni 1994 op vraag van de Centrale Administratie van de BTW, registratie en domeinen op de hypotheekkantoren was geopend¹¹³. De notaris zal derhalve niet langer iedere mede-eigenaar in de akte moeten vermelden noch de dertigjarige titel van oorsprong.

XIII. Inwerkingtreding en overgangsrecht

A. Inwerkingtreding

144. Overeenkomstig artikel 19 is de vernieuwde Appartementswet vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van toepassing op elk gebouw of groep van gebouwen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden. Door deze ruime termijn wenste de wetgever alle betrokken partijen de tijd te gunnen zich op de nieuwe regels voor te bereiden.

B. Overgangsrecht

145. Overgangsrecht betreft de vraag welk recht, het oude of het nieuwe, bij wijziging van rechtsregels van toepassing is op reeds bestaande rechtstoestanden, *in casu* bestaande splitsingsakten.

1. Onmiddellijke werking

146. Volgens artikel 577-14 lid 2 BW wordt de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen vanaf de datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende bepalingen. Dit betekent dat de vernieuwde Appartementswet, met uitsluiting van de oude,

De vraag van veel professionelen naar de invoering van een voorrecht voor achterstallige bijdragen werd niet gehonoreerd.

vanaf zijn inwerkingtreding van toepassing is niet alleen op de feiten, zich voordoend na het in werking treden van de nieuwe wet, maar ook op de na de nieuwe wet ontstane rechtsgevolgen van voorheen voorgevallen rechtsfeiten. Alleen de reeds verwezenlijkte rechtsgevolgen van eerder voorgevallen feiten worden door de nieuwe wet onbevoerd gelaten.

2. Uitgestelde inwerkingtreding

147. Voor een aantal bepalingen geldt een overgangsregeling, wat impliceert dat de nieuwe wetswijzigingen niet onmiddellijk in werking treden maar pas van kracht worden onder bijzondere voorwaarden.

a. Berekeningswijze aandelen en lasten

148. Het is vanzelfsprekend onbegonnen werk om voor de bestaande gebouwen of groepen van gebouwen de berekeningswijze van de aandelen en de lasten in overeenstemming te brengen met de nieuwe criteria. Daarom is in artikel 19 § 1 lid 1 van de vernieuwde Appartementswet bepaald dat, in afwijking van het eerste lid, artikel 3 letters A en B slechts van toepassing is op gebouwen of groepen van gebouwen waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de private kavels, zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid van hetzelfde wetboek, gebeurt na de inwerkingtreding van deze wet. Dit betekent dat alleen nieuwe splitsingsakten aan de nieuwe voorschriften worden onderworpen.

b. Coördinatie statuten

149. Eveneens is in artikel 19 § 2 van de vernieuwde wet bepaald dat de coördinatie van de statuten, die de syndicus op zich moet nemen, slechts plaats vindt «binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet».

Bovendien is gestipuleerd dat «voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist is».

Dit impliceert dat wanneer men niet raakt aan de basisakte een coördinatie bij onderhandse overeenkomst van de statuten door de syndicus volstaat.

c. Vertaling documenten

150. Artikel 19 § 3 van de vernieuwde Appartementswet bepaalt voorts dat het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars slechts van toepassing is op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding van deze wet.

d. Boekhouding

151. De regels, die de boekhoudkundige verplichting

111 L. WEYTS, o.c., p. 202, nr. 10 *in fine*.

112 H. BRAECKMANS, *Vereffening van vennootschappen buiten faillissement na de wet van 2 juni 2006: de rechtspraak komt op gang, in curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen II*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 49 e.v.

113 R. TIMMERMANS, *Hypothecaire recherche van een splitsingsakte na de wet van 30 juni 1994*, T. App. 1998/4, p. 3, nr. 6.

tingen beheersen, moeten volgens artikel 577-8 § 4, 17° BW worden vastgesteld door de koning. Zij zullen derhalve op een nader te bepalen tijdstip in werking treden.

Besluit

152. Als uitgangspunt van de vernieuwde Appartementswet stelde de wetgever zich tot doel transparantie te brengen in de verschillende relaties binnen de mede-eigendom, het beheer te moderniseren en een aantal discussies in de rechtsleer en rechtspraak weg te werken¹¹⁴.

153. Een eerste analyse van de vernieuwde Appartementswet laat toe te concluderen dat – uitzondering gemaakt voor het ontbreken van een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars wegens achterstallige bijdragen – de wetgever in zijn opzet is geslaagd. In het middelpunt van de belangstelling staat vanzelfsprekend de opsplitsing

van de gemene delen in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen en de daarop voortbouwende extra overlegstructuur onder de vorm van deelverenigingen van mede-eigenaars, al dan niet met rechtspersoonlijkheid.

154. Daarnaast heeft de wetgever gezocht naar een evenwicht tussen de belangen van de mede-eigenaars en de professionele inzet van de syndicus. De mede-eigenaars krijgen veel meer transparantie en toezicht, de syndicus even zoveel bijkomende plichten. Het pleidooi om de beginselen van Corporate Governance ook bij de vereniging van mede-eigenaars te introduceren door meer intern toezicht en het afleggen van verantwoording¹¹⁵ wordt gehonoreerd en talrijke *best-practice*-regels ingevoerd. De syndicus wordt bovendien onder scherper toezicht geplaatst, hetzij van de raad van mede-eigendom hetzij van de commissaris van de rekeningen hetzij van beiden.

Al de voorgestelde wijzigingen dragen, zoals de wetgever het zich heeft voorgesteld, bij tot een meer transparanter en moderner appartements-

114 Verslag Vandenberghe, *Gedr.St. Senaat* 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 2, al. 7.

115 R. TIMMERMANS, "De zoektocht naar Corporate Governance bij de Vereniging van Mede-eigenaars en de rol van de raad van beheer als verdediger van het belangenpluralisme", *T. App.* 2005/3, 1.

116 Voor meer informatie over de parlementaire voorbereiding: R. TIMMERMANS, "De vernieuwde Appartementswet", in *Nieuwe Wetgeving*, Mechelen, Kluwer, 2010; R. TIMMERMANS, "La réforme de la loi sur la copropriété par appartements", in *Lois Actuelles*, Mechelen, Kluwer, 2010. Voor een gron-

dige bespreking van de nieuwe Appartementswet: R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, tweede uitgave, Reeks Notariële Praktijk Studies, Mechelen, Kluwer, 2010.

LegalWorld

De portaalsite voor juridische professionals

- Objectieve en gespecialiseerde informatie
- Evenementen, opleidingen, opinies, praktische tools en een agenda
- Nieuws over professionele relaties, interviews en benoemingen
- Aanbiedingen en promoties

Voor heel wat ledenvoordelen en de LegalWorld-e-zine, registreer op

www.LegalWorld.be