

## Wijzigingen aan de wet op de mede-eigendom – 2018

Vanaf 1 januari 2019 wordt de regeling van de mede-eigendom op een aantal vlakken hervormd. De bedoeling is de mede-eigendom flexibeler te maken, een aantal knelpunten weg te werken en een aantal zaken uit de huidige wetgeving te verduidelijken.

We geven hieronder kort de belangrijkste wijzigingen:

- De regelgeving rond de **algemene vergadering** wordt versoepeld. De meest in het oog springende verandering is de nieuwe meerderheidsregel waarbij voortaan een 2/3 meerderheid zal volstaan voor de uitvoering van werken.
- Een aantal nieuwe maatregelen maken de werking van de vereniging van mede-eigenaars **efficiënter**. Zo wordt het principe “de betaler beslist” terug gehanteerd. Met andere woorden: indien een bepaalde particuliere onverdeeldheid van toepassing is gaan de betrokken mede-eigenaars niet alleen de kosten moeten betalen maar ook de beslissingen mogen nemen.
- Op het vlak van **financieel beheer** komt er de invoering van een verplicht reservekapitaal voor gebouwen vanaf 5 jaar oud. Ook zal de vereniging van mede-eigenaars voortaan vlotter schulden van wanbetalers kunnen invorderen. De VME krijgt immers een voorrecht op de invordering van achterstallige bijdragen. Dit voorrecht verleent zelfs voorrang op de hypothecaire schuldeisers, maar is wel beperkt tot de bijdragen van het lopend boekjaar en het voorafgaande boekjaar.
- Heel wat nieuwe bepalingen zorgen voor meer **duidelijkheid** of administratieve vereenvoudiging. Zo dienen voortaan bv een aantal zaken van het reglement van mede-eigendom te verhuizen naar het reglement van interne orde, een document dat bij onderhandse akte opgesteld kan worden. De wijziging van de 15-daagse periode en dergelijke kan dus in de toekomst worden gewijzigd zonder aanpassing van de statuten en dus zonder tussenkomst van een notaris. Het reglement van interne orde dient nu verplicht te worden opgesteld voor elke vereniging van mede-eigenaars.
- Het wordt eenvoudiger voor een mede-eigenaar om **moderne nutsvoorzieningen** aan te leggen, zoals een oplaadpunt voor een elektrische wagen of kabels voor snel internet.
- De nieuwe wet verduidelijkt verder de bevoegdheden en verplichtingen van alle partijen: de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

## Opsomming belangrijkste wijzigingen wet op de mede-eigendom – 2018

### Algemene vergadering

- Bijeenroeping van de algemene vergadering moet ten minste 15 dagen op voorhand ter kennis gebracht worden.
- Een verleende volmacht voor een algemene vergadering waar het quorum niet bereikt werd, blijft geldig voor een tweede algemene vergadering.
- Aanscherping van de volmachtenregeling.
- Binnen de 30 dagen na de algemene vergadering communiceert de syndicus de genomen beslissingen.
- De meerderheidsregel voor uitvoering van werken versoepelt: een 2/3 meerderheid volstaat in plaats van de huidige 3/4 meerderheid.
- Flexibilisering van de éénparigheidsvereiste: indien een bepaalde beslissing éénparigheid van stemmen vereist maar deze niet wordt behaald omdat niet alle mede-eigenaars aanwezig zijn op de AV volstaat het een tweede AV bijeen te roepen. Op die tweede AV kunnen de aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars met unanimité der stemmen de bewuste beslissing nemen.
- Een aantal andere zaken kan de algemene vergadering beslissen bij 4/5 meerderheid: wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van 1 mede-eigenaar, verdeling of vereniging van kavels, beslissing tot afbraak en heropbouw.

### Efficiëntie vereniging van mede-eigenaars

- Invoering van het principe “de betaler beslist”. Stemmen naar evenredigheid van bijdrage in de lasten. Bv enkel de eigenaars die bijdragen in de liftkosten nemen deel aan de besluitvorming omtrent de lift.
- Mogelijkheid tot eenzijdige wijziging van de statuten door de projectontwikkelaar tijdens de bouwfase.
- Bij conflicten zal een voorlopige bewindvoerder kunnen aangesteld worden.
- In elk gebouw met minstens 20 kavels wordt een Raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad legt tijdens de algemene vergadering een jaarverslag voor over de uitoefening van zijn taak. Het overmaken van een halfjaarlijks verslag valt dus weg.
- De vereniging van mede-eigenaars kan in rechte optreden. De wet verduidelijkt hoe de gerechtskosten verdeeld worden bij een procedure tegen een mede-eigenaar.

## Financieel beheer

- De VME krijgt een voorrecht op de invordering van achterstallige bijdragen van wanbetalers
- Invoering van een verplicht reservekapitaal. Mits een 4/5<sup>de</sup> meerderheid kan daarvan worden afgeweken.

## Vereenvoudiging en verduidelijking

- Verduidelijking van het toepassingsgebied van de wet.
- Afschaffing van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.
- Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen zijn een zakelijk recht.
- Bedingen en sancties die de VME bijkomend wenst in te vorderen bij een achterstallige mede-eigenaar moeten voortaan opgenomen worden in het reglement van mede-eigendom.
- Een aantal andere zaken uit het reglement van mede-eigendom dienen voortaan in het reglement van interne orde, opgesteld bij onderhandse akte, opgenomen te worden.
- In geval van een kavel met vruchtgebruik, zijn het de titularissen van de zakelijke rechten die hoofdelijk gehouden worden tot de betaling van de lasten (invoering van de hoofdelijkheid tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker).
- Verduidelijking van de tegenstelbaarheid van de bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering.
- Verduidelijking van de verplichtingen bij de overdracht van een kavel.

## Infrastructuur aanleggen

- Het wordt eenvoudiger voor een mede-eigenaar om moderne nutsvoorzieningen aan te leggen, zoals een oplaadpunt voor een elektrische wagen of kabels voor snel internet.

## **Bevoegdheden en verplichtingen van...**

### **de syndicus**

- De syndicus kan een gerechtelijke procedure starten om achterstallige bijdragen in te vorderen, zonder voorafgaandelijke machtiging van de algemene vergadering.
- Enkel de rechter kan een gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan.
- Onverenigbaarheid tussen de taak van syndicus, lid van de raad van mede-eigendom en/of de taak van commissaris van de rekeningen.

### **de raad van mede-eigendom**

- In gebouwen met minstens 20 kavels.
- Iedere titularis van een zakelijk recht die stemrecht heeft in de algemene vergadering, kan zetelen in de raad van mede-eigendom.
- De raad legt een jaarverslag voor.

### **de commissaris van de rekeningen**

- De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris aan.
- Zijn bevoegdheden en verplichtingen worden opgenomen in het reglement van interne orde.

### **de materiële bevoegde rechtbank**

- Uitbreiding van de bevoegdheid van de vrederechter in geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen.