

Hoofdstuk 2

SAMENHUIZEN EN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

Nathalie Vandebussche

m.m.v. Karel Verhaeghe

Voorliggend onderzoek werd tot stand gebracht met de steun van het Onderzoeksfonds PWO van de HoGent.

INHOUDSOPGAVE

AANLOOPFASE.....	3
I Inleiding en casus.....	3
II Je koopt gemeenschappelijk aan (vrijwillige mede-eigendom)	5
1° Algemeen	5
2° Formaliteiten.....	6
3° Medezeggenschap.....	7
a Wat zijn mijn rechten binnen de vrijwillige mede-eigendom? .	7
b Wat zijn mijn plichten binnen de vrijwillige mede-eigendom? .	8
c Je hebt meer ingebracht dan de andere mede-eigenaars, heeft dit repercussies op jouw rechten en plichten in de mede-eigendom?.....	8
4° Financieel	8
a Waarvoor heb je financiering nodig en hoeveel?.....	8
b Wat zijn de financieringsmogelijkheden?.....	9
5° Risicoaansprakelijkheid	10
a Wat gebeurt er als de mede-eigenaars niet langer op dezelfde golfengte zitten?.....	10
b Wat als één van de mede-eigenaars zijn schulden niet meer kan betalen?	10
III De bouwgrond/site is aangekocht: wat nu?.....	11
1° Algemeen	11
2° Formaliteiten.....	12
3° Medezeggenschap.....	12
a Op welk deel ben je gerechtigd?	12
b Op welke manier neem je beslissingen?.....	13
c Wie neemt het beheer van het samenwerkingsverband op zich?.....	13
d Wat bij eventuele geschillen binnen de samenwerking?.....	13
4° Financieel	13
a Financieel beheer	13

b	Wat gebeurt er met het geld dat je hebt ingebracht in het samenwerkingsverband?	14
5°	Risicoaansprakelijkheid	14
a	Wat als één van de deelgenoten zijn schulden niet meer kan betalen?	14
b	Wanneer derden factureren, welk deel moet je dan betalen?	14
c	Wat gebeurt er als de deelgenoten niet langer op dezelfde golf- lengte zitten?	15
	BEWONINGSFASE	16
I	Wat wordt bedoeld met “appartementsmede-eigendom” of “de (klas- sieke) VME-structuur” (de zogenaamde “gedwongen mede-eigen- dom”)?	16
A	Wat betekent het begrip “gedwongen mede-eigendom”?	16
B	Wat is een VME?	16
C	Is het appartementsrecht automatisch van toepassing op jouw sa- menhuisproject?	17
1°	Het toepassingsgebied van het appartementsrecht	17
2°	Eerste toepassingsvoorwaarde: een gebouw of groep van gebou- wen.....	17
3°	Tweede toepassingsvoorwaarde: verdeeld eigendomsrecht	18
4°	Derde toepassingsvoorwaarde: ingericht met private en gemeen- schappelijke delen	18
5°	Kan je ontsnappen aan de toepassing van de appartementswet?..	18
II	Formaliteiten	19
III	Medezeggenschap	22
A	Hoe worden beslissingen genomen binnen de klassieke structuur van de VME?	22
1°	Beslissingen worden genomen via de algemene vergadering.....	22
2°	Soorten algemene vergadering	22
a	Gewone algemene vergadering	22
b	Bijzondere (of buitengewone) algemene vergadering.....	22
3°	Bevoegdheden	23
4°	Bijeenroeping(sformaliteiten) en agenda van de algemene verga- dering	23
5°	Verloop van de (bijzondere/buitengewone) algemene vergadering 24	24
6°	Hoe worden beslissingen genomen?.....	25
B	De syndicus	26
1°	Wat is een syndicus?	26
2°	Bevoegdheden van de syndicus	26
a	Aard van de bevoegdheid van de syndicus.....	26
b	Concrete bevoegdheden	26
3°	Aanstelling van de syndicus.....	28
4°	Aanbevelingen voor de aanstelling van een mede-eigenaar als syndicus.....	29
5°	Einde van het mandaat van de syndicus	30
C	De commissaris van de rekeningen.....	30
D	De raad van mede-eigendom.....	31
IV	Financieel	32
A	Gemeenschappelijke delen brengen kosten met zich mee.....	32
B	Hoeveel moet je bijdragen in de gemeenschappelijke kosten?	32
C	Werkkapitaal en reservekapitaal.....	33
V	Risicoaansprakelijkheid	34
A	VME.....	34
1°	Wat is jouw lot wanneer de VME in rechte veroordeeld wordt?	34
2°	Kan de VME aansprakelijk worden gesteld?.....	34
B	Mede-eigenaar.....	34
1°	Wat als een mede-eigenaar zijn schulden niet meer kan betalen?..	34
2°	Kan je als mede-eigenaar een procedure aanspannen tegen de VME?	34
C	Kan je als huurder een procedure aanspannen tegen de VME?	34
D	De syndicus	35
1°	Wat als er geen syndicus wordt aangesteld?	35
2°	Onze syndicus doet zijn werk niet naar behoren. Kunnen wij hem/ haar ontslaan?.....	35

3° Wat als onze syndicus fouten begaat waardoor jij of derden schade lijden?.....	35
a Algemeen	35
b Burgerrechtelijke aansprakelijkheid.....	35
c Strafrechtelijke aansprakelijkheid.....	36
4° Mag onze syndicus op eigen initiatief procedures instellen namens de VME?	36
Uitlooffase	36
I Formaliteiten	36
A Hoe kan je als mede-eigenaar uit het project stappen?	36
1° Verkoop	36
2° Overlijden.....	37
3° Ontbinding van de VME	37
II Medezeggenschap	38
A Kan je als huidige bewoner de toekomstige bewoners selecteren?	38
B Kan je als mede-eigenaar uit de VME worden uitgesloten?	38
III Financieel	39
A Hoe wordt de verkoopprijs van een woonunit bepaald?.....	39
B Zijn er financiële repercussies voor de VME en de overige samenhuizers wanneer iemand uit het project stapt?	39
C Vereffeningsoverschot ontbinding VME.....	39
IV Risicoaansprakelijkheid.....	39
A Kan de VME failliet worden verklaard?	39
B Kan je als mede-eigenaar worden aangesproken voor de schulden van de VME?	39
C Krijg je je betaalde bijdragen in het werk- en reservekapitaal terug wanneer je je woonunit verkoopt?	39

AANLOOFFASE

I Inleiding en casus

1 **Waarom zou je kiezen voor een juridische structuur zoals bij traditionele appartementsgebouwen (de zogenaamde “appartementsmede-eigendom”)?** – Het ontbreekt aan een concrete wettelijke regeling omtrent de organisatie van een samenhuysproject. In de praktijk blijkt dat het klassieke model van de Vereniging van Mede-Eigenaars (hierna: VME) zeer vaak gebruikt wordt om de dagelijkse organisatie van een samenhuysproject in goede banen te leiden. Dat deze juridische structuur populair is, is niet te verwonderen.

Ten eerste is het zo dat de gemiddelde Vlaming het baksteengevoel (lees: het gevoel om “eigenaar” te zijn) hoog in het vaandel draagt. De structuur van de appartementsmede-eigendom komt daaraan tegemoet vermits je eigenaar wordt van jouw woonunit (zie verder).

Ten tweede is deze rechtsfiguur zeer goed gekend bij banken, juridische experts, overheden en (toekomstige) samenhuizers waardoor elke actor weet waar hij of zij staat en wat zijn of haar rechten en plichten zijn.

Tot slot biedt de wet een kant-en-klaar juridisch kader (o.m. afbakening private en gemeenschappelijke ruimten, rechten en plichten van de samenhuizers en organisatie van het beheer).




Opmerking: De appartementswet (waarin de appartementsmede-eigendom aan bod komt) werd niet uitgedacht in het kader van een samenhuysproject. Onderzoek toont aan dat deze wetgeving niet altijd rijmt met de “geest” van samenhuizen (zie verder).

2 **Je bent (volle) eigenaar** – Binnen een samenhuysproject dat beroep doet op de klassieke VME-structuur (zoals bij appartementen) zal de appartementswet van toepassing zijn en dus bezit elk zijn eigen woonunit [zie hieronder schema (1)] en een deel in de gemeenschappelijke delen [zie hieronder schema (2)].

De private woonunit betreft een *individuele eigendom* en komt alleen aan jou toe. Het deel in de gemeenschappelijke delen betreft een *collectieve*

eigendom, want de gemeenschappelijke delen behoren toe aan meer dan één persoon. Bij elke private unit hoort een bepaald deeltje van de gemeenschappelijke delen (vaak uitgedrukt in duizendsten/tienduizendsten). Op de collectieve eigendom (het onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen) zijn specifieke regels van toepassing die geregeld worden door de wetgeving inzake de appartementsmede-eigendom (cf. regeling traditionele appartementen of “de appartementswet”).

Schematisch:

(1) Private woonunit	(2) Gemeenschappelijke delen
Individuele eigendom	Collectieve eigendom
↓	↓
Private woonunit	 Voorbeeld: 100/1000 in de gemeenschappelijke delen

3 Kan de klassieke VME-structuur in de aanloopfase reeds dienen voor de juridische organisatie van het samenhuisproject? – Neen. De toepassing van de appartementswet is in de aanloopfase uitgesloten zodat er van een klassieke VME nog geen sprake kan zijn. Andere rechtsfiguren zullen soelaas moeten bieden om deze belangrijke fase juridisch vorm te geven.

Waarom kan de appartementswet in de aanloopfase nog niet gebruikt worden?

– Aangezien een VME wettelijk gezien slechts *een beperkt doel* heeft, met name het *behoud en beheer van de gemeenschappelijke delen* (zie verder bewoningsfase), kan zij in principe geen toepassing vinden tijdens de aanloopfase. Vaak moet er immers nog een grond aangekocht worden, dient er nog gebouwd/verbouwd te worden en/of zijn er belangrijke omvormingswerken te verrichten. Dit “doel” gaat veel verder dan het wettelijk toegelaten doel van de VME.

Wel gaat men in de aanloopfase wel reeds over tot het opstellen van enkele belangrijke documenten (basisakte, reglement van mede-eigendom, en eventueel een reglement van orde) die wettelijk vereist zijn binnen de klassieke VME-structuur, maar dan voorziet men een clausule van tijdelijke niet-toepassing van de appartementswet in de aanloopfase. Men voorziet dan dat de toepassing van de appartementswet pas zal plaatsvinden van zodra de toekomstige bewoners hebben beslist over de goedkeuring van de voorlopige oplevering.

Zijn er dan “tijdelijke” alternatieven voor de aanloopfase? – Ja. In de praktijk gaat men in de aanloopfase (zie casus) veelal over tot de gezamenlijke aankoop van een (oude) site of een bouwgrond (in het juridisch vakjargon spreken we ook wel van “vrijwillige mede-eigendom” of de zgn. “aankoop in onverdeeldheid”). Na deze aankoop starten dan de bouw- en/of verbouwwerken die uiteraard zorgvuldig gecoördineerd dienen te worden. Een goede coördinatie bewerkstelligt immers een vlotte uitvoering en bespaart tijd en kosten. De afspraken worden dan ook best op papier gezet in de vorm van een zogenaamde samenwerkingsovereenkomst (in het juridisch vakjargon spreken we ook wel van een “maatschap”).



Zowel voor de aankoop als voor de coördinatiewerken (aanloopfase en de bouw- en/of verbouwfase) zullen de te vervullen formaliteiten, de medezeggenschap (en dus het beheer), het financiële plaatje en de risicoaansprakelijkheid worden besproken.

4 Omdat er vaak combinaties van verschillende rechtsfiguren mogelijk zijn, werd dit hoofdstuk opgebouwd rond de meest courante situatie wanneer een beroep wordt gedaan op de appartementswet.

De situatie luidt als volgt:

Het gaat om een groep toekomstige samenhuizers die in eerste instantie overgaan tot de gemeenschappelijke aankoop (de zgn. aankoop in onverdeeldheid) van een bestaande gebouw of een bouwgrond met het oog op het realiseren van een samenhuisproject. De bouw- en/of renovatiefase wordt gecoördineerd via een samenwerkingsovereenkomst (in het vakjargon noemen we dit een “maatschap”).

Het te realiseren project is van gemiddelde omvang en zal een 18-tal individuele wooneenheden omvatten (oppervlakte private units variërend van 105 m² tot 200 m²). De totale grondoppervlakte is 4000 m².

Elke private woonunit zal beschikken over één of meer slaapkamers, een keuken, een leefruimte, sanitair (badkamer, toilet, bad en/of douche) en een kleine privétuin.

De gemeenschappelijke voorzieningen zijn: een paviljoen met grote eetzaal en een professionele keuken, wasruimte, speelhoek voor de kinderen, muziekrimte, fitnessruimte, tuinhuis met gereedschap, sauna en een grote gemeenschappelijke tuin.

Voor de dagelijkse organisatie van de bewoning zal een beroep worden gedaan op de klassieke VME-structuur (de zogenaamde “appartementsmede-eigendom”).

Waarden zoals delen, sociaal contact en ecologie staan centraal

II Je koopt gemeenschappelijk aan (vrijwillige mede-eigendom)



Let op: Onder deze titel wordt gesproken over de “vrijwillige mede-eigendom”. Binnen de klassieke VME-structuur (die pas toepassing zal vinden tijdens de bewoningsfase) gaat het om “gedwongen mede-eigendom”. Deze twee vormen van mede-eigendom verschillen wel degelijk van elkaar. Dit wordt verder uitgelegd.

1° Algemeen

5 Wanneer spreken we van vrijwillige mede-eigendom? – Het zal zelden voorkomen dat één individuele trekker van een samenhuishuisproject overgaat tot de aankoop van een bestaande site/bouwgrond en dit wegens gebrek aan financiële middelen. Het is wel mogelijk dat *enkele* trekkers (dus niet per se de definitieve groep) samen reeds overgaan tot de aankoop van een bestaand gebouw/site m.o.o. het realiseren van een project. Wanneer de (toekomstige) samenhuizers samen een site/bouwgrond aankopen wordt het *eigendomsrecht* van deze site/grond opgesplitst, maar deze *site/bouwgrond blijft volledig intact*. Iedere mede-eigenaar zal aldus gerechtigd zijn op een deeltje van deze site/bouwgrond.



Voorbeeld: 4 trekkers van een samenhuishuisproject kopen een bouwgrond aan voor de prijs van 100.000,00 EUR waarvoor zij elk 25.000,00 EUR zullen betalen. Zij zijn alle vier samen eigenaar van deze bouwgrond. Maar wettelijk gezien is iedere eigenaar afzonderlijk gerechtigd op ¼ van de bouwgrond.

We noemen dit een situatie van *vrijwillige mede-eigendom* omdat deze situatie nagestreefd wordt door de kopers. Men is immers vrijwillig overgegaan tot aankoop met het oog op de realisatie van een samenhuishuisproject.



Opmerking: Wat als een bouwpromotor of de projectontwikkelaar de grond aankoopt? - Zoals eerder gesteld bestaat de mogelijkheid dat een projectontwikkelaar in de aanloopfase een bestaande site/bouwgrond aankoopt m.o.o. het realiseren van een samenhuishuisproject. Hier is uiteraard geen sprake van een situatie van mede-eigendom, want het eigendomsrecht is niet opgesplitst (enkel de bouwpromotor/projectontwikkelaar is eigenaar).



2° Formaliteiten

6 Aankoop onroerend goed – Wanneer het onroerend goed wordt aangekocht, dienen uiteraard enkele formaliteiten te worden vervuld en zijn er een aantal aandachtspunten waarop je moet letten.



Tips: FORMALITEITEN & AANDACHTSPUNTEN BIJ DE AANKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

Bod – Wanneer je de site/bouwgrond van je dromen hebt gevonden, moet je vaak snel zijn. Daarom zal het uitbrengen van een bod een belangrijke stap zijn in het proces. Vooraleer je een bod uitbrengt op een woning, ga je best je financiële mogelijkheden na.

Zorg er tevens voor dat je voldoende geïnformeerd bent over alle aspecten van de site/bouwgrond vooraleer je een bod uitbrengt (informatie zoals EPC, bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, elektrische keuring...).

Van zodra de verkoper je bod aanvaardt, ben je gebonden om het pand aan te kopen.

Een tip kan zijn dat je het bod schriftelijk uitbrengt met vermelding van het adres van het onroerend goed, de prijs, de geldigheidsduur van je bod en (indien van toepassing) ook de opschortende voorwaarden. Bijvoorbeeld een bod onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypothecaire lening voor een bepaalde bedrag (eventueel met vermelding van een minimale looptijd) tegen de marktconforme intrest.

Compromis = bindend! – Wanneer je met de verkoper overeenstemming hebt bereikt over de voorwaarden waartegen de aankoop zal plaatsvinden (o.m. de prijs etc.), wordt er door elke koper een verkoopovereenkomst (compromis) ondertekend. Vermits dit een bindend contract is tussen partijen doe je er goed aan om een notaris te raadplegen.

Attesten voor te leggen door de verkoper – Wanneer de compromis ondertekend wordt, dient de verkoper een aantal attesten voor te leggen. Denk maar aan het attest van de keuring van de elektriciteit, EPC-attest, bodemattest etc.

Voorschot - Bij de ondertekening van de compromis wordt er doorgaans reeds een voorschot betaald (vaak 10% van de aankoopprijs).

Kan ik mijn eigen notaris kiezen? – Ja. Iedere partij is steeds vrij om een notaris naar keuze te nemen. Dit zal in principe geen repercussies hebben op het door jou te betalen bedrag, want de erelonen van de notaris zijn wettelijk bepaald. Alle notarissen zijn verplicht om dit ereloon onderling te verdelen. Doorgaans zal de notaris van de koper(s) de akte opstellen (en normaliter zal de notariële akte ondertekend worden bij de notaris van de koper(s)).



Opzoeken – De notaris van de koper(s) zal de nodige opzoeken doen, de vereiste attesten opvragen en alle kennisgevingen doen.

“De akte” – Van zodra jouw notaris alle informatie heeft verkregen, is het dossier volledig en kan hij overgaan tot het opmaken van de authentieke akte. Er zal een datum worden bepaald in functie van de beschikbaarheid van de partijen om de akte te ondertekenen (en de wettelijke termijnen). Op het moment van ondertekening van de authentieke akte wordt de koopovereenkomst notarieel vastgelegd zodat je eigendomsrechten tegenstelbaar kunnen worden gemaakt tegenover derden (dit laatste gebeurt door inschrijving in het hypotheekkantoor).

En mijn hypothecair krediet? – Op het moment van de ondertekening van de notariële aankoopakte moet de volledige koopprijs en alle kosten verbonden aan de akte betaald worden door middel van een bankcheque, of moet het bewijs van overschrijving via de bank voorgelegd worden. Doorgaans gaat de aankoopakte samen met de kredietakte waarbij jouw bank de nodige gelden ter beschikking stelt om je aankoop te kunnen betalen. Deze akte wordt dan op dezelfde dag ondertekend, aangezien er door de bank op het aangekochte onroerend goed een hypotheek zal worden genomen.

Registratierechten – Na de ondertekening van de aankoopakte wordt deze akte aan het registratiekantoor bezorgd en zal je registratierechten moeten betalen. Registratierechten zijn een belasting die de Staat heft bij de registratie van een akte of geschrift in een register. De registratierechten zijn 10% (Vlaams Gewest) van het aankoopbedrag (dit noemen we ook wel “groot beschrijf”). Er is eventueel ook een mogelijkheid tot klein beschrijf. Dit is afhankelijk van het bedrag van het kadastraal inkomen (deze verschillen per gewest). Je informeert bij de aankoop dan ook best eens naar het kadastraal inkomen van het onroerend goed. Dit kan bij het Kadaster. Vaak is het zo dat de notaris dit voor jou zal doen.

We zijn eigenaar, wat nu? – Als nieuwe eigenaars van het onroerend goed zullen jullie moeten instaan voor het sluiten van de nodige verzekeringen (o.a. brandverzekering), voor de omzetting van de nutsvoorzieningen op jullie naam, voor de betaling van de onroerende voorheffing etc. Nadat het goed werd aangekocht, zal het goed wellicht nog opgebouwd moeten worden (in geval van nieuwbouw) of gerenoveerd moeten worden (in geval van aankoop van een bestaand gebouw). Daartoe zullen de nodige vergunningen moeten worden aangevraagd en zullen jullie tevens contacten moeten leggen met een architect.

7 Kan het nuttig zijn om een VZW de grond of de site te laten aankopen? – Neen. Het is niet aangewezen dat een VZW de grond of de site aankoopt. Wanneer je een inbreng in een VZW doet, kan de winst en/of eigendom niet aan de leden uitgekeerd worden. De bezittingen van deze vereniging kunnen er in principe niet meer uit, ook niet bij vertrek of erfenis.

Als een VZW ontbonden wordt, mag zij haar bezittingen enkel overdragen aan een andere vereniging met vergelijkbare maatschappelijke doelstellingen.

3° Medezeggenschap

a Wat zijn mijn rechten binnen de vrijwillige mede-eigendom?

8 **Rechten** – Vermits elke koper “eigenaar” is van de bouwgrond of de site ontstaan er samenlopende bevoegdheden. Dit wil zeggen dat iedereen in principe “dezelfde” bevoegdheden heeft met betrekking tot de bouwgrond of de site. Een eigenaar heeft vergaande mogelijkheden met betrekking tot zijn eigendom. Zo mag een eigenaar zijn onroerend goed verkopen, verhuren etc. Je kan je natuurlijk de vraag stellen hoe ver je bevoegdheid om te verkopen of te verhuren reikt wanneer je niet de enige eigenaar bent.



Let op: Voor sommige handelingen met betrekking tot de aangekochte bouwgrond of de site heb je toestemming nodig van de andere mede-eigenaars, voor andere dan weer niet.

9 **Regel = Unanimiteit** – Voor zogenaamde “daden van beschikking” en “daden van gewoon beheer” heb je de toestemming nodig van *alle* mede-eigenaars.



Voorbeeld: Een voorbeeld van een daad van beschikking betreft de verkoop van de gemeenschappelijke bouwgrond of de site. Dit vereist de medewerking van alle mede-eigenaars. Van zodra één mede-eigenaar weigert zijn medewerking te verlenen gaat de verkoop in principe niet door.



Let op: Enkel de verkoop van de onverdeelde zaak (de gemeenschappelijke grond) in zijn totaliteit vereist unanimiteit. Maar wil je enkel jouw aandeel (dus enkel dat deeltje waarop je gerechtigd bent) in de onverdeelde zaak verkopen, dan kan dit wel zonder toestemming van de andere mede-eigenaars. Het risico bestaat dan wel dat de overige samenhuizers met een nieuw individu geconfronteerd worden waarmee ze liever niet willen samenhuizen.



Voorbeeld: Een voorbeeld van een daad van gewoon beheer betreft de verhuring van het gemeenschappelijk goed.



Opmerking: Moet ik steeds “uitdrukkelijk” mijn toestemming of weigering ten aanzien van een voorgenomen beslissing kenbaar maken? - Neen, in de Belgische rechtspraak aanvaardt men dat wanneer één mede-eigenaar daden van beschikking of daden van gewoon beheer stelt een uitdrukkelijk of stilzwijgend mandaat volstaat.

Uitdrukkelijk mandaat – Een uitdrukkelijk mandaat is bijvoorbeeld een geschreven volmacht die je geeft aan de overige mede-eigenaars om een daad van beschikking (bijvoorbeeld de verkoop van het gemeenschappelijk goed) te stellen. Het spreekt uiteraard voor zich dat uit de schriftelijke volmacht jouw akkoord met de daad van beschikking zal blijken.

Stilzwijgend mandaat – Een stilzwijgend mandaat betekent dat uit een bepaalde gedraging (bijvoorbeeld de gedraging die erin bestaat dat je je niet uitdrukkelijk verzet tegen een daad van beschikking gesteld door een andere mede-eigenaar) kan worden afgeleid dat je akkoord gaat met de daden van gewoon beheer of daden van beschikking gesteld door een andere mede-eigenaar.

Wat als je er zelf vanuit gaat dat iemand jou een stilzwijgend mandaat heeft gegeven? – Let hier goed mee op, want er is steeds voer voor een discussie bij het begrip “stilzwijgend”. Het is altijd beter een uitdrukkelijk mandaat (en dus een geschreven volmacht) te krijgen van de overige mede-eigenaars. Zo niet, riskeer je van zelf individueel te moeten instaan voor de uitvoering van het contract.

10 **Geen toestemming vereist** – Voor het *recht van gebruik, daden van behoud en van voorlopig beheer* heb je in principe *geen toestemming* nodig van de overige mede-eigenaars.

1^e **Gebruik** – Elke mede-eigenaar kan de gemeenschappelijke zaak gebruiken op voorwaarde dat hij de bestemming en hetzelfde recht van de andere mede-eigenaars eerbiedigt.



Voorbeeld: Wanneer je als mede-eigenaar bijvoorbeeld op een stuk bouwgrond zonder toestemming van de overige mede-eigenaars een gebouw zou oprichten dan ga je in tegen de gelijke rechten van de andere mede-eigenaars. Als individuele mede-eigenaar kan je zonder toestemming van de overige mede-eigenaars *niet* bouwen op de gemeenschappelijke grond.

2^e **Daden van behoud en van voorlopig beheer** – Daden van behoud betreffen die handelingen die tot doel hebben bijvoorbeeld een dreigend verlies van de zaak te voorkomen. Ook kan iedere mede-eigenaar afzonderlijk zonder toestemming van de overige mede-eigenaars

daden van voorlopig beheer stellen. Het onderscheid tussen daden van behoud en voorlopig beheer is redelijk vaag. De kosten van daden van behoud en voorlopig beheer vallen ten laste van de onverdeeldheid (en dus van de mede-eigenaars samen).



Voorbeeld: Stel dat de oude kloostersite die jullie aankochten beschadigd raakt door een zware storm, dan kan je de dringende herstellingswerken laten uitvoeren aan de site zonder dat je daarvoor toestemming zal moeten vragen aan de overige mede-eigenaars (in de praktijk is het natuurlijk altijd beter om toch overleg te plegen met de mede-eigenaars, indien mogelijk). De overige mede-eigenaars gehouden zijn om hun deel in de kosten te betalen.



Let op: Het is steeds belangrijk te waken over het feit dat als je dergelijke daden verricht dat deze strekken tot het “louter bewaren van het recht”. Wanneer je bijvoorbeeld, nadat de oude kloostersite beschadigd is geraakt door een storm, naast de dringende herstellingswerken, tevens alvast de rest van het klooster zou laten renoveren en omvormen tot individuele woonunits, dan is dit niet te kwalificeren als een daad van behoud of een daad van voorlopig beheer. De overige mede-eigenaars kunnen niet gehouden zijn tot betaling van hun deel hierin wanneer zij hiertoe geen akkoord hebben gegeven. Zij kunnen zelf de wegruiming ervan vorderen.

b *Wat zijn mijn plichten binnen de vrijwillige mede-eigendom?*

11 Plicht – Iedere mede-eigenaar heeft, zoals gezegd, een heleboel rechten, maar heeft ook plichten. Zo dient hij ook bij te dragen in de kosten.

12 Om welke kosten gaat het en hoeveel moet ik meebetalen in de kosten? – Elke mede-eigenaar dient *in verhouding* tot zijn aandeel bij te dragen in de kosten tot behoud en onderhoud, de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.



Voorbeeld: Onderhoudswerken, onroerende voorheffing etc.

c *Je hebt meer ingebracht dan de andere mede-eigenaars, heeft dit repercussies op jouw rechten en plichten in de mede-eigendom?*

13 Vermoeden van gelijke inbreng – Wanneer in de aankoopakte geen gewag wordt gemaakt van de omvang van ieders inbreng, gaat men ervan uit dat ieders aandeel gelijk is. Concreet wil dit dus zeggen dat als je een kleinere inbreng deed dan de andere mede-eigenaars dat je toch evenveel zal moeten betalen in de lasten van het onroerend goed. Omgekeerd wanneer je een grotere inbreng deed dan de andere mede-eigenaars en er hieromtrent niets op papier staat, zal je evenveel moeten betalen als de andere mede-eigenaars in de lasten. Hetzelfde geldt voor de verdeling van de opbrengsten bij een eventuele verkoop van het goed in mede-eigendom. Elk zal gerechtigd zijn op een gelijk deel (los van een verschillende inbreng).



To do: De omvang van ieders inbreng wordt daarom best neergeschreven in de aankoopakte. Je doet er goed aan dit grondig te bespreken met je notaris. Hij of zij zal dan het nodige doen om dit in de verdeelsleutel op te nemen.

Moet dit echt op papier? - Vaak gaat men rekenen op de eerlijkheid van zijn medecontractanten, doch het is van belang om dit bij aanvang (wanneer de onderlinge verhoudingen nog goed zitten) overeen te komen. Mondelinge overeenkomsten zijn moeilijk te bewijzen zeker in geval van conflict.

4° Financieel

a *Waarvoor heb je financiering nodig en hoeveel?*

14 Bezint eer ge begint – Het strekt tot aanbeveling om reeds heel vroeg in het proces een grondige (financiële) haalbaarheidsstudie uit te voeren. De budgetoefening vormt hiervan een wezenlijk onderdeel. De te verwachten kosten reiken immers veel verder dan louter de aankoop en bouw- of verbouwkosten.

Bij de structuur van je financieel plan vertrek je best niet van klassieke boekhoudkundige opbrengsten- en kostenposten, maar groepeer kosten en inkomsten in categorieën waar je je als bewonersgroep iets bij kunt voorstel-

len. Licht bij je berekeningen ook steeds uitgebreid je assumpties toe, en start je berekeningen zoveel als mogelijk van (aanpasbare) parameters.

15 Opstartkosten – Naast tijd en energie kunnen er ook financiële kosten aan de opstartfase zijn verbonden. Denk maar aan studiewerk, of een uitgeschreven projectvoorstel (bijvoorbeeld voor een lokale overheid). Stip-pel vooraf een duidelijk traject uit tot en met de aankoop en probeer bij elke stap een inschatting van de kosten te maken. In de praktijk zijn initiatiefgroepen vaak kleiner dan de uiteindelijke bewonersgroep. Dit verkleint het financieel draagvlak bij het begin van het project en alle opstartkosten komen op hun schouders terecht. Daarom is het goed om vooraf al een systeem of een aantal principes te ontwikkelen om de door de initiatiefnemers gemaakte kosten in een latere fase te verdelen over de volledige bewonersgroep.

16 Externe begeleiding en ondersteuning – Bij grotere verbouwingen is een architect noodzakelijk. Die werkt meestal met een ereloon in functie van de uit te voeren taken. Bij nieuwbouw of grote verbouwingen is dit meestal een percentage op de totale projectkosten. Soms kan er ook gewerkt worden met een vast bedrag per vierkante meter, een forfait of zelfs een uurloon.



Vaak noopt de complexiteit van samenhuishprojecten de bewoners ertoe om een hoofdaannemer onder de arm te nemen die de uitvoering van alle taken voor zijn rekening neemt en de verschillende onderaannemers coördineert. Dit brengt ook een extra kost met zich mee.

Ook kun je samenwerken met een projectontwikkelaar. Dit maakt de financiële verantwoordelijkheid voor de bewoners een stuk kleiner (deze ligt dan voornamelijk bij de projectontwikkelaar). Het zorgt er ook voor dat de grond- en constructiekosten pas achteraf dienen te worden betaald, wat je wat tijd en ruimte geeft om de groep te vervolledigen en de nodige finan-

anciering rond te krijgen. Samenwerking met een projectontwikkelaar vormt echter ook een (stevige) extra kostenpost.

Als initiatiefgroep kan je ook beroep doen op consultants en coaches voor bijvoorbeeld de opmaak van je haalbaarheidsstudie of financieringsstructuur of om de groepsvorming te begeleiden en tot onderlinge, duidelijke afspraken te komen. Deze mensen werken meestal met een vast tarief per gepresteerd uur. Vergeet echter niet dat je een pionier bent en dus “leergeld” zult betalen omdat samenhuishprojecten in ons land nog relatief nieuw zijn.

b Wat zijn de financieringsmogelijkheden?

17 Collectieve banklening – Bij de aankoop van een grond of bestaande site/gebouw zal dit, zoals gezegd, vaak in onverdeeldheid gebeuren: het project moet nog in verschillende wooneenheden worden gesplitst. In deze overgangsfase is een bank soms al bereid een krediet toe te kennen. Dit krediet wordt dan bij de overgang naar individuele wooneenheden omgezet in verschillende individuele kredieten. Vergeet niet dat een bank steeds zekerheid zal willen! Bespreek de zekerheden die de bank vraagt uitvoerig met de groep en peil naar de haalbaarheid ervan.

18 Individuele banklening – Eens individuele wooneenheden werden toegekend aan individuele huishoudens en de opsplitsing formeel werd gemaakt, kan elk huishouden zelf een lening aangaan bij een financiële instelling.



Opmerking: Voor het al dan niet toekennen van dit krediet en het bepalen van de interestlast, zal de kredietverstrekker o.a. rekening houden met volgende elementen:

- de financiële draagkracht en kredietwaardigheid van het individueel huishouden;
- de benodigde afbetalingstermijn;
- het percentage van het totaalbedrag dat het huishouden zelf kan inbrengen (de quotiteit);

Er wordt doorgaans aangenomen dat maximaal één derde van het netto maandinkomen van een huishouden mag gespendeerd worden aan woon- en aanverwante kosten. Soms gaat men ook kijken indien het resterend gezinsinkomen

(dus na alle woonkosten) nog toereikend is voor het vervullen van de basisbehoeften.

19 Onderhandse leningen – Zoals steeds kan men ook van anderen (niet-institutionele) kredietverstrekkers geld gaan lenen. Vaak worden daarbij de drie F 'en, *friends, family and other fools*, aangesproken. Ook medebewoners kunnen hieronder vallen. Het staat je vrij om de voorwaarden zelf vorm te geven. Stevige en kristalheldere afspraken vooraf zijn echter onontbeerlijk.

20 Sociale lening – Ook kan men mogelijks beroep doen op een sociale lening. Om al dan niet in aanmerking te komen is het belastbaar inkomen van het huishouden van belang, alsook de waarde van de woning. Je informeert hiervoor best bij het Vlaams Woningfonds.

5° Risicoaansprakelijkheid

a **Wat gebeurt er als de mede-eigenaars niet langer op dezelfde golflengte zitten?**

21 Iedereen wil ermee stoppen – Hoewel de “vrijwillige” mede-eigendom een gewilde situatie is, kan het steeds gebeuren dat partijen enkele maanden later deze toestand wensen te beëindigen. Je kan hierbij denken aan het feit dat partijen niet meer dezelfde visie delen, dat men het niet eens is over te gebruiken bouwmaterialen, de eventuele besluitvorming etc. Jullie kunnen uiteraard gezamenlijk beslissen om het onroerend goed te verkopen en dus om uit de onverdeeldheid te treden.

22 Niet iedereen wil ermee stoppen – Wanneer je de enige bent die uit het project wil stappen, zal je je natuurlijk afvragen hoe dit juridisch kan geregeld worden. Hierbij zijn twee mogelijkheden.

Hypothese 1: Wanneer de vrijwillige mede-eigendom werd aangegaan voor *onbepaalde duur* en er dus geen sprake is van enige termijn, kan je de overeenkomst opzeggen.

Je doet dit best door een (aangetekende) brief te versturen naar de overige mede-eigenaars. Met een opzegging geef je te kennen dat je uit het project wil stappen. In principe is men gehouden jouw aandeel uit te betalen.

Hypothese 2: Wanneer de vrijwillige mede-eigendom werd aangegaan voor bepaalde duur, zal je, de contractueel voorziene exitregeling moeten naleven. Een overeenkomst van *bepaalde duur* betekent immers dat je hoe dan ook de “bepaalde” tijd moet uitdoen. Er bestaat dus in principe geen mogelijkheid tot opzegging van de overeenkomst.

Het is hier dan ook van belang dat je een *duidelijke clause* m.b.t. de duurtijd van de vrijwillige mede-eigendom opneemt. Zo kan bijvoorbeeld opgenomen worden dat de afspraken geldig zijn gedurende een termijn van bijvoorbeeld 1 jaar en dat zij automatisch verlengd worden voor eenzelfde duurtijd indien geen van de partijen zijn tegengestelde wil heeft kenbaar gemaakt ten minste 3 maanden voor de contractueel voorziene einddatum (ontbindende termijnbeplating).

b **Wat als één van de mede-eigenaars zijn schulden niet meer kan betalen?**

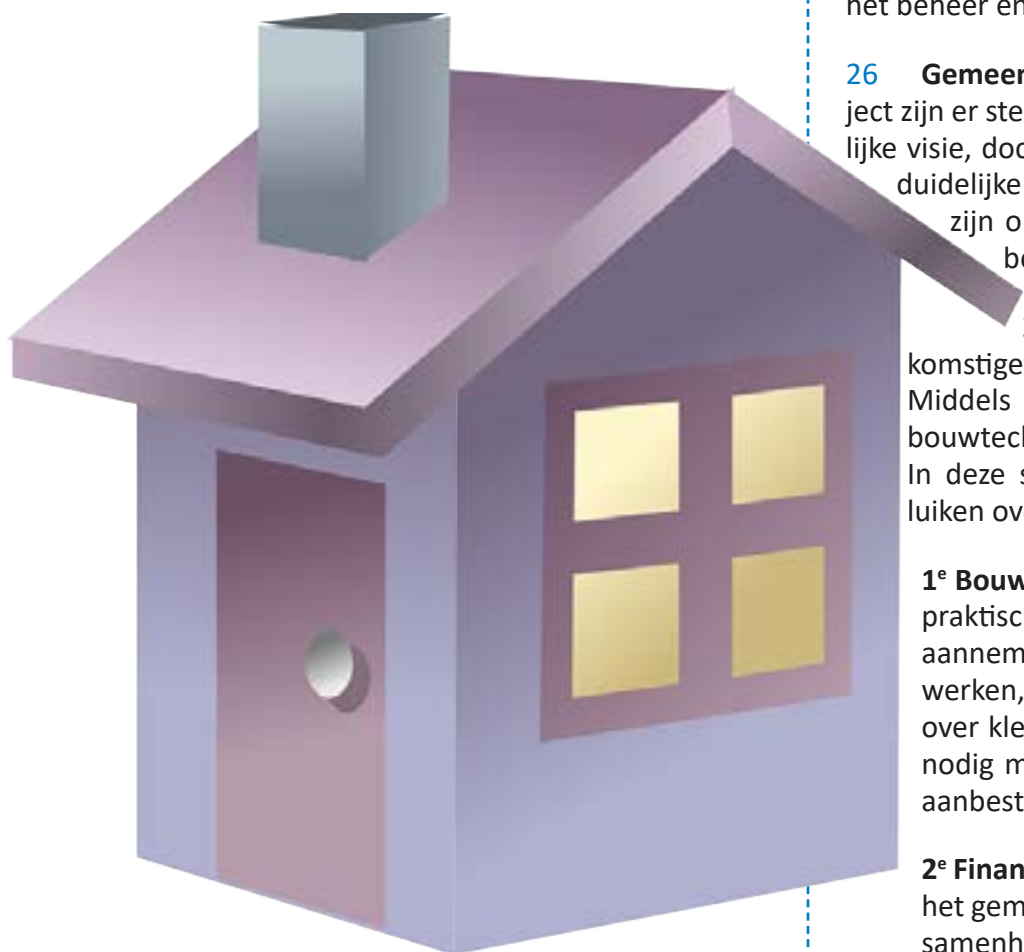
23 Insolventie – Wanneer één van de mede-eigenaars zijn privéschulden niet meer kan betalen is hij “insolvabel”. De schuldeisers van deze mede-eigenaar zullen hun rechten willen uitoefenen op het vermogen van deze mede-eigenaar. Vermits de mede-eigenaar voor een deeltje gerechtigd is in de gemeenschappelijk aangekochte bouwgrond of de site, valt dit deeltje ook binnen zijn “privévermogen”.

24 Wat met de onverdeelde zaak? – De eerste vraag is of de insolventie van één mede-eigenaar repercussies heeft voor de onverdeelde zaak, met name de gemeenschappelijke bouwgrond of de site. Strikt gezien behoort *het deeltje van de insolvabele mede-eigenaar in de gemeenschappelijke zaak* tot het vermogen van de insolvabele mede-eigenaar (zie hierboven).

Het is belangrijk om te stellen dat de schuldeisers geenszins beslag kunnen leggen op *de gehele bouwgrond of de site* (daarvan is de mede-eigenaar geen “volledige” eigenaar).

De schuldeisers kunnen daarentegen wel beslag leggen op het “deeltje” van de mede-eigenaar in de bouwgrond of de site. Zij kunnen zelf de verdeling eisen van de zaak. Bij een gemeenschappelijk aangekochte bouwgrond betekent dit dat er zal moeten worden overgegaan tot gedwongen (en dus openbare) verkoop van deze bouwgrond. In de realiteit kan vermeden worden dat er tot openbare verkoop van de bouwgrond of de site dient te worden overgegaan. Wanneer de overige mede-eigenaars het deel van

de insolvable mede-eigenaar overkopen zal het beslag kunnen worden tegengegaan. Dit laatste veronderstelt natuurlijk wel dat de overige mede-eigenaars voldoende kapitaalkrachtig zijn. Een alternatief is dat er een koper wordt gezocht door de overige mede-eigenaars voor het deeltje van de insolvable mede-eigenaar. N.B. De koopprijs bij een gedwongen verkoop ligt doorgaans lager dan de koopprijs bij een vrijwillige verkoop.



III De bouwgrond/site is aangekocht: wat nu?

1° Algemeen

25 Goede afspraken maken goede vrienden? – Wanneer jullie met betrekking tot de aangekochte bouwgrond/site jullie organisatie omtrent het gehele bouwtraject wensen te organiseren, is het aangewezen om bijkomend een samenwerkingsovereenkomst te sluiten, want goede afspraken, maken goede vrienden. In deze samenwerkingsovereenkomst kan je onder meer de visie over de uit te voeren werken, de concrete afspraken omtrent het beheer en de financiering van de werken opnemen.

26 Gemeenschappelijke visie – Bij de realisatie van een samenhuishoek zijn er steeds meerdere gezinnen betrokken, met een gemeenschappelijke visie, doch ook met individuele wensen. Het is daarom belangrijk om duidelijke afspraken te maken. Deze afspraken zullen vaak gebaseerd zijn op de gemeenschappelijke waarden van het project (bijvoorbeeld “ecologie” etc.).

27 Beheer van de werken – Daarnaast willen alle (toekomstige) samenhuizers dat de uitvoering van de werken vlot verloopt. Middels een samenwerkingsovereenkomst kan het beheer (zowel bouwtechnisch als financieel) van de werken gestroomlijnd verlopen. In deze samenwerkingsovereenkomst worden doorgaans best twee luiken overeengekomen:

1° Bouwtechnisch beheer - Onder het bouwtechnisch beheer valt de praktische kant van de zaken zoals de coördinatie met architecten, aannemers, dienst Stedenbouw, het toezicht op de uitvoering van de werken, goedkeuring van uitvoerings- en detailplannen, beslissingen over kleine wijzigingen of technische wijzigingen aan de plannen die nodig mochten blijken vóór of tijdens de uitvoering van de werken, aanbesteding van de werken etc.

2° Financieel beheer - Binnen de samenwerkingsovereenkomst wordt het gemeenschappelijk vermogen gevormd door de inbrengen van de samenhuizers. De som van deze inbrengen vormen samen het “ge-

meenschappelijke vermogen". Dat gemeenschappelijk vermogen is gericht op de verwezenlijking van het vooropgestelde gemeenschappelijke doel, met name het realiseren van het samenhuishuisproject. Zo zal de opbouw en/of renovatie van de gemeenschappelijke delen (denk hierbij aan het klassieke paviljoen met gemeenschappelijke keuken, leefruimte, computerlokaal, gastenkamers etc.) gefinancierd worden met dit gezamenlijk vermogen. Het financieel beheer omvat naast de invordering van de beloofde in te brengen middelen bij de mede-eigenaars ook opvolging en nazicht van de facturen en het uitvoeren van betalingen via de gemeenschappelijke rekening.



To do: Gemeenschappelijke rekening – Jullie zullen contracten sluiten met onder meer aannemers en architecten die prestaties zullen leveren in functie van het project. In de praktijk openen jullie best een gemeenschappelijke rekening bij de bank teneinde de betalingen vlot te laten verlopen.

2° Formaliteiten

28 Ben je verplicht om deze samenwerkingsovereenkomst op papier te zetten? – In principe zijn er geen formaliteiten te vervullen en bestaat er dus geen verplichting tot de opmaak van een schriftelijke overeenkomst.



To do: Beperkte formaliteiten: een geschenk uit de hemel? - Weinig formaliteiten betekent weinig poespas, maar dit heeft een keerzijde van de medaille. Hoewel iedereen bij aanvang van het project vaak enthousiast en goed met elkaar opschiet, kan het tij soms keren. Wanneer dan de gemaakte afspraken niet werden vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst, zullen er ongetwijfeld discussies ontstaan die uiteindelijk zullen uitmonden in (vaak) langdurige gerechtelijke procedures.

29 Toch een geschreven document voor de zekerheid? – Gemaakte afspraken legt men beter vast in een geschrift. Vermits een rechter geen enkele partij op zijn of haar woord zal geloven, zal hij teruggrijpen naar de regels uit het Gerechtelijk Wetboek en meer bepaald die van het burgerlijk bewijs. Daarin staat dat voor *het bewijs* van een rechtshandeling met een waarde van méér dan 375,00 EUR de opmaak van een geschrift is vereist. Daarnaast stel je een schriftelijke overeenkomst steeds op in zoveel exemplaren als er partijen zijn. Een schriftelijke neerslag van de afspraken verdient hoe dan ook steeds aanbeveling en kan niet genoeg worden benadrukt.



Tips: En verder? Ben ik verplicht om bijvoorbeeld notulen op te stellen na iedere samenkomst? – Er zullen geregeld bijeenkomsten en vergaderingen worden georganiseerd waar diverse aspecten (van de bouwwerken) zullen worden besproken en waar beslissingen zullen worden genomen. In principe ben je niet verplicht om notulen (dit zijn de zgn. schriftelijke verslagen van de bijeenkomsten en vergaderingen) op te stellen, maar het kan wel helpen om de (historiek van de) besluitvorming bij te houden of om duidelijkheid te scheppen tussen partijen.



To do: Je noteert best de datum, dag en het uur van de vergadering. Daarna noteer je de aanwezigen en de behandelde agendapunten. Noteer ook de genomen besluiten.

3° Medezeggenschap

a Op welk deel ben je gerechtigd?

30 Aandeel – De aandelen in de samenwerking worden ook hier vermoed gelijk te zijn, tenzij een andere regeling werd overeengekomen.



To do: Hier is het dus eveneens van belang om dit uitvoerig te bespreken met de notaris, zodat de verdeelsleutel van de opbrengsten, maar ook van de kosten kan worden aangepast volgens inbreng. Dit wordt best neergeschreven in de samenwerkingsovereenkomst.

b *Op welke manier neem je beslissingen?*

31 Besluitvorming – Wanneer er beslissingen moeten worden genomen binnen de samenwerkingsovereenkomst, geldt de unanimiteitsregel. Iedereen moet aldus akkoord gaan met alle beslissingen. Daarenboven geldt het principe dat iedere contractant één stem heeft. Van deze twee principes kan conventioneel worden afgeweken.

PRINCIPE

Unanimiteit – Wanneer er beslissingen moeten worden genomen geldt het principe van unanimiteit. Iedereen dient aldus akkoord te gaan met de beslissing in kwestie. Beslissingen nemen bij unanimiteit vermijdt enerzijds dat er beslissingen worden genomen waarbij een bepaalde (toekomstige) bewoner zich niet comfortabel voelt, doch anderzijds bestaat het risico op een blokkering van de besluitvorming (wanneer één bewoner niet akkoord gaat, kan er niet meer beslist worden bij unanimiteit).

Principe één deelgenoot = één stem – Dit betekent dat iedere samenhuizer (los van zijn inbreng) recht heeft op één stem.

CONVENTIONELE AFWIJKING

Kan er afgeweken worden van de “unanimiteitsregel”? – Om te vermijden dat bepaalde beslissingen door één bewoner geblokkeerd kunnen worden, kan er geselecteerd worden om een gewone meerderheidsregel in te voeren (50%+1), maar dan zal er (wellicht) altijd een minderheid in de kou blijven staan, wat de groepsfeer vaak niet ten goede komt. Dit is zeker een belangrijk punt waarmee toekomstige samenhuizers rekening moeten houden.

Kan van de regel “één deelgenoot, één stem” worden afgeweken? – Ja, dit kan. Je kan in de samenwerkingsovereenkomst opnemen dat de stemming gebeurt volgens inbreng. Dit wil dus zeggen dat contractanten die een grotere inbreng deden een groter aantal stemmen krijgen. Eenvoudig uitgelegd zal een contractant die bijvoorbeeld 200 euro heeft ingebracht twee stemmen hebben, terwijl een contractant die 100 euro heeft ingebracht dan slechts één stem zal hebben.

c *Wie neemt het beheer van het samenwerkingsverband op zich?*

32 Beheer – Enerzijds kan omtrent de samenwerking een interne taakverdeling worden afgesproken (bijvoorbeeld administratie, organisatie informatiemomenten, financiële opvolging etc.). Anderzijds kan worden

afgesproken wie de “groep” vertegenwoordigt naar de buitenwereld toe (o.m. naar aannemers, architecten toe).

In principe is iedere contractant afzonderlijk bevoegd om handelingen namens de overige contractanten te stellen. Maar let hiermee op.

Volmacht – Het is belangrijk dat als je handelingen wenst te stellen namens de andere samenhuizers (bijvoorbeeld de ondertekening van een contract met de aannemer van de ruwbouwwerken) dat je over een volmacht beschikt van de overige contractanten. Zo niet, dan riskeer je dat jijzelf alleen zult moeten instaan voor de uitvoering van het contract.

Eventueel kan een zaakvoerder worden benoemd.

Zaakvoerder – Vergeet niet dat wanneer je een zaakvoerder benoemt, dat je in principe alle “zeggenschap” aan hem of haar overhevelt. Het risico bestaat dat je het niet met alles eens bent.

d *Wat bij eventuele geschillen binnen de samenwerking?*

33 Wat bij geschillen binnen de samenwerking? – Het is niet ondenkbaar dat er onenigheid ontstaat tussen de (toekomstige) samenhuizers. De vraag is hoe je hiermee kan omgaan. Eventueel kan er een bemiddelingsclausule worden opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. Hiermee verbinden partijen zich ertoe om vooraleer naar de rechtbank te stappen en een gerechtelijke procedure op te starten, hun conflict voor te leggen aan een erkend bemiddelaar. Bemiddeling is een interessante manier om conflicten te benaderen, aangezien de nadruk vooral wordt gelegd op het opnieuw in gang zetten van de communicatie met het oog op het “samen verdergaan”.

4° Financieel

a *Financieel beheer*

34 Zie eerder.

b *Wat gebeurt er met het geld dat je hebt ingebracht in het samenwerkingsverband?*

35 Jouw inbreng – De ingebrachte gelden behoren niet meer tot jouw persoonlijk vermogen. Je hebt deze overgedragen aan het doelgebonden vermogen van de samenwerking. Er is sprake van één onverdeelde eigendom, die aan de collectieve groep toebehoort. Binnen die collectieve groep is er sprake van een wil om een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, met name een samenhuishuisproject opbouwen.

Is deze vorm van samenwerking niet hetzelfde als een feitelijke vereniging?

– Neen, deze vorm van samenwerken betreft eigenlijk een zogenaamde “maatschap”. De maatschap en de feitelijke vereniging worden onterecht als synoniemen gebruikt. Een maatschap, die in wezen een vennootschap is, moet onderscheiden worden van de feitelijke vereniging die een vereniging is. Zowel de maatschap als de vereniging zijn samenwerkingsverbanden die voor de overeengekomen termijn worden gesloten tussen twee of meer personen die beloven iets te geven of te doen met de gemeenschappelijke bedoeling een bepaald doel te verwezenlijken.

Het verschil tussen een maatschap en een vereniging heeft te maken met de doelstelling van de samenwerkende leden. Een vereniging is een samenwerkingsverband waarbij de contractanten geen rechtstreeks persoonlijk vermogensvoordeel nastreven. Zij mogen wel een “onrechtstreeks” voordeel halen uit de bedrijvigheid van de vereniging. De winst mag nooit onder de leden worden verdeeld. Bij een maatschap (die een vennootschap is) daarentegen is het net de bedoeling om de leden te laten delen in de winstgevende activiteiten van het samenwerkingsverband (rechtstreeks vermogensvoordeel) of hen te laten meegenieten van besparingen die werden gerealiseerd (onrechtstreeks vermogensvoordeel).

Een gemeenschappelijk kenmerk van de maatschap en de feitelijke vereniging is dat zij geen rechtspersoonlijkheid hebben en dus in feite geen rechten verwerven op goederen en geen overeenkomsten kunnen afsluiten. Het zijn telkens de individuele leden of contractanten die zich in persoonlijke naam zullen verbinden.

5° Risicoaansprakelijkheid

a *Wat als één van de deelgenoten zijn schulden niet meer kan betalen?*

36 Insolventie – Wanneer één van de contractanten zijn privéschulden niet meer kan betalen, is hij “insolvent”. De vraag is of de schuldeisers

van deze contractant aanspraak kunnen maken op het deel in de samenwerkingsovereenkomst van deze contractant. Het antwoord is neen.

De som van alle inbrengen van de deelgenoten vormen samen de collectieve eigendom van wat we in het vakjargon “de maatschap” noemen, m.n. het vermogen dat dient om het doel van de samenwerking (coördinatie van de uitvoering van de werken aan het gebouw/op de bouwgrond) te realiseren. De maatschap geniet de zogenaamde *zakenrechtelijke bescherming*. Dit betekent dat jouw privé-schuldeisers geen beslag kunnen leggen op deze collectieve eigendom binnen de maatschap.

En omgekeerd: Kunnen de schuldeisers van de “maatschap” aan mijn privévermogen? – Ja, de schuldeisers van de “maatschap” kunnen aan jouw privévermogen, want de maatschap heeft geen rechtspersoonlijkheid en wordt juridisch niet erkend.

b *Wanneer derden factureren, welk deel moet je dan betalen?*

37 Onbeperkte (gedeelde) aansprakelijkheid van de contractanten – Wanneer aannemers werken uitvoeren of wanneer architecten prestaties leveren in opdracht van jullie samenwerkingsverband, zullen zij facturen opstellen die uiteraard betaald moeten worden. De vraag is wie gehouden is tot betaling van de factuur en tot welk deel. De aannemers of architecten zullen in de praktijk betaald worden via de gemeenschappelijke rekening. Wanneer de schulden die ontstaan zijn uit het samenwerkingsverband niet langer worden betaald (bijvoorbeeld omdat niemand de betaling uitvoert of omdat er geen gelden meer beschikbaar zijn) kunnen de schuldeisers zich tot alle contractanten afzonderlijk richten voor een gelijk deel in de maatschap om betaling te bekomen (gedeelde aansprakelijkheid). Het aandeel wordt immers vermoed gelijk te zijn.



Voorbeeld: Concreet betekent dit dat als er in de maatschap drie contractanten (A, B en C) zijn dat een schuldeiser die een schuldvordering van 3.000,00 EUR heeft, van A, B en C elk slechts 1.000,00 EUR kan vorderen. Intern kan tussen A, B en C uiteraard wel een andere regeling overeengekomen worden, maar daarmee hebben schuldeisers geen uitstaans. Dit betreffen louter interne afspraken tussen de contractanten onderling.

38 Hoofdelijke aansprakelijkheid op vraag van de schuldeisers? – Het principe van de bovenvermelde gedeelde aansprakelijkheid wordt door schuldeisers niet steeds gemaakt. Schuldeisers willen zekerheid en zullen vaak verzoeken dat iedere contractant zich hoofdelijk verbindt voor de verbintenissen van de overige contractanten.

Hoofdelijk – Hoofdelijke aansprakelijkheid betekent dat de schuldeiser zich tot één individuele contractant kan richten voor de volledige betaling van de factuur (in bovenvermeld voorbeeld zal de schuldeiser één van de contractanten kunnen aanspreken voor de volle 3.000,00 EUR). De meest solvabele contractant zal de voorkeur genieten van de schuldeiser. Wanneer de schuldeiser wordt betaald door één contractant is zijn schuldvordering voldaan. De contractant die de integrale som heeft betaald, zal zich moeten richten tot de overige contractanten voor de terugbetaling van hun deel.

Kan het samenwerkingsverband zelf worden gedagvaard bij gebreke aan betaling? – Neen. Het samenwerkingsverband bezit geen rechtspersoonlijkheid (en bestaat juridisch dus niet). De aannemer zal alle contractanten afzonderlijk moeten dagvaarden.

c Wat gebeurt er als de deelgenoten niet langer op dezelfde golflengte zitten?

39 Niet iedereen wil ermee stoppen – Wanneer je deel uitmaakt van een maatschap heb je recht op een deeltje (een aandeel) in de maatschap. Dit deeltje kan je niet zomaar verkopen zonder toestemming van de overige contractanten. Wanneer je je aandeel wilt verkopen, dienen de overige contractanten unaniem akkoord te gaan met jouw beslissing.

Conventionele afwijking – Ook hier kan van het principe van de “unanimiteit” worden afgeweken. Zo kan je bijvoorbeeld opnemen dat de delen mogen worden overgedragen aan bepaalde categorieën van personen (zoals bijvoorbeeld tussen jullie onderling) of kan de overdracht worden onderworpen aan de goedkeuring van de overige deelgenoten.

40 Iedereen wil ermee stoppen – Wanneer natuurlijk iedereen akkoord gaat, kan het samenwerkingsverband worden stopgezet. Bij stopzetting van het samenwerkingsverband zal het gemeenschappelijk vermogen worden verdeeld tussen de contractanten als waren zij mede-erfgenamen van een

nalatenschap. De verdeling zal plaatsvinden naar verhouding van inbreng. Vergeet ook niet de lopende contracten te beëindigen.

41 Wat als iemand van de contractanten overlijdt? – Het samenwerkingsverband eindigt, volgens de wet, wanneer één van de contractanten overlijdt, onbekwaam wordt verklaard of zich in staat van kennelijk onvermogen bevindt. Van zodra iemand dus overlijdt, eindigt de maatschap in principe automatisch. Hieraan kan tegemoet worden gekomen door te voorzien in een voortzettingsbeding dan wel verblijvingsbeding in het samenwerkingscontract te voorzien. Het samenwerkingsverband blijft bij beide bedingen verder bestaan ook al is één van de contractanten overleden. Wanneer je ervoor kiest om de samenwerkingsovereenkomst te laten bestaan en de erfgenaam van de overledene wordt opgenomen in het samenwerkingsverband, spreken we van een voortzettingsbeding. Wanneer de erfgenaam niet wordt opgenomen in het samenwerkingsverband, spreken we van een verblijvingsbeding.



BEWONINGSFASE

I Wat wordt bedoeld met “appartementsmede-eigendom” of “de (klassieke) VME-structuur” (de zogenaamde “gedwongen mede-eigendom”)?



Opmerking: de begrippen “appartementsmede-eigendom” en “de (klassieke) VME-structuur” doelen op hetzelfde met name de regeling zoals deze geldt bij de klassieke appartementsgebouwen (geregeld in de appartementswet¹).

A Wat betekent het begrip “gedwongen mede-eigendom”?

42 Gedwongen mede-eigendom in de bewoningsfase – Wanneer je een beroep doet op de VME in de bewoningsfase, spreken we niet van vrijwillige mede-eigendom, maar van “*gedwongen mede-eigendom*”. Dit komt omdat “*de natuur*” of “*de bestemming*” van de goederen zich tegen de idee van verdeling verzet. Met andere woorden, je kan en mag deze goederen niet onderling verdelen, vandaar de term “gedwongen” mede-eigendom. De gemeenschappelijk delen in een appartementsgebouw bijvoorbeeld zijn de delen die “*dienstig*” zijn voor alle mede-eigenaars. Hierbij kan je denken aan o.a. de gemeenschappelijke inkomhal, de trap, de tuin rondom het appartementsgebouw, de oprit, de lift etc. Het is evident dat je de inkomhal niet kan “verdelen”, vermits de inkomhal in principe dienstig is voor alle bewoners (zij moeten immers hun privaatief deel kunnen bereiken). Bij samenhuizen wordt er veel meer gedeeld dan het strikt noodzakelijke. Ook deze gemeenschappelijke delen bevinden zich, wanneer men kiest voor de klassieke VME-structuur, in een gedwongen mede-eigendom en kunnen niet verdeeld worden. De gemeenschappelijke delen blijven dus noodzakelijk eigendom van alle mede-eigenaars.



Let op: “*Vrijwillige*” mede-eigendom in de aanloopfase – In de aanloopfase werd reeds gesproken over het begrip “mede-eigendom”. In de aanloopfase gaat het om een situatie van vrijwillige mede-eigendom, want daar kocht je de eigendom (bouwgrond/site) *bewust samen en op vrijwillige basis* aan. Binnen de aanloopfase bezit iedere eigenaar een deeltje van “het geheel”. In het vakjargon noemen we dit ook wel de “vrijwillige mede-eigendom”. Dit is verschillend aan de situatie van de “gedwongen mede-eigendom”.

1 Artikelen 577-3 t/m 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

43 Privaatief gedeelte en het deel in de gemeenschappelijke delen: onlosmakelijk met elkaar verbonden – Gedwongen mede-eigendom betekent dat iedere individuele eigenaar een privaatief gedeelte bezit én een deel van de gemeenschappelijke delen.

De privaatieve delen betreffen de *hoofdzaak* (de private woonunit). De gemeenschappelijke delen betreffen de *bijzaak* (gemeenschappelijke tuin, eventueel is ook de grond gemeenschappelijk, het paviljoen met collectieve voorzieningen etc.). Het privaatief gedeelte en het deeltje dat je bezit in de gemeenschappelijke delen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit betekent dat je jouw privaatief deel nooit zonder het deel in de gemeenschappelijke delen kan verkopen. Of dat je jouw deel in de gemeenschappelijke delen ook nooit afzonderlijk kunt verkopen zonder ook jouw privaatief gedeelte te verkopen.

B Wat is een VME?

44 Traditionele (rechts)figuur binnen het appartementsrecht met een specifiek doel – De afkorting VME staat voor “Vereniging van Mede-Eigenaars” en is in het Belgisch recht voornamelijk gekend uit het appartementsrecht. Het doel van een VME bestaat *uitsluitend* in het *behoud en het beheer van het gebouw of groep van gebouwen*. Dit betekent dat een VME dus geen commerciële activiteiten kan uitoefenen (zo kan bijvoorbeeld geen Bed&Breakfast worden uitgeroepen door de VME).

Wie is lid van de VME? – Zie verder bij “medezeggenschap”.

45 Toepassingsvoorwaarden voor het ontstaan van een “officiële” VME – Van zodra er sprake is van een gebouw of groepen van gebouwen met meer dan één eigenaar en wanneer de statuten (zie verder voor uitleg omtrent dit begrip) werden overgeschreven op het hypotheekkantoor, ontstaat de officiële VME.

Van zodra je dus te maken krijgt met meerdere samenhuizers die (1) elk eigenaar zijn van een privaatief gedeelte en daarnaast samen mede-eigenaars zijn van andere delen (zoals bijvoorbeeld het gemeenschappelijk paviljoen met alle voorzieningen), én (2) de statuten van het gebouw of de groep van

gebouwen werden overgeschreven op het hypotheekkantoor, ontstaat de “officiële” VME.

46 Organisatie van een VME – De VME is een rechtspersoon (en heeft dus eigen rechten en verplichtingen). Voor de VME bestaat de organisatie *verplicht* uit (1) de algemene vergadering van mede-eigenaars, (2) de syndicus en (3) de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering heeft een reglementerende bevoegdheid, terwijl de syndicus uitvoering geeft aan de beslissingen van de algemene vergadering.

Schematisch:

Vereniging van mede-eigenaars				
Orgaan	Algemene vergadering	Syndicus	Raad van mede-eigendom	Commissaris
Verplicht of niet?	Verplicht	Verplicht	Verplicht vanaf 20 kavels	Verplicht

47 Ondernemingsnummer en zetel – De VME dient te beschikken over een ondernemingsnummer. Alle stukken die uitgaan van de VME moeten dit nummer steeds vermelden. De zetel van de VME dient gevestigd te zijn in het gebouw zelf.



Opmerking: Ook de syndicus moet steeds houder zijn van een ondernemingsnummer. Deze regeling geldt zowel voor particulieren als voor de professionele syndicus. Sinds april 2017 moet dit ook gekoppeld zijn aan het ondernemingsnummer van de VME die de syndicus onder zijn beheer heeft.

48 Bestuursbevoegdheid – De VME heeft rechtspersoonlijkheid en heeft bestuursbevoegdheid over de gemeenschappelijke delen. Een mede-eigenaar afzonderlijk heeft geen bestuursbevoegdheid met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.



Voorbeeld: Eén mede-eigenaar kan nooit individueel beslissen om de gemeenschappelijke wasruimte te schilderen, daarvoor dient hij de overige mede-eige-

naars te raadplegen. Beslissingen binnen de VME worden genomen bij meerderheid. Voor sommige beslissingen is er zelf eenparigheid vereist (zie verder).

Omgekeerd kan de VME evenmin beslissingen nemen met betrekking tot een privaat deel van een mede-eigenaar. Zo kan de VME niet beslissen over het schilderen van de woonkamer van een private woonunit.

C Is het appartementsrecht automatisch van toepassing op jouw samenhuishuisproject?

1° Het toepassingsgebied van het appartementsrecht

49 Voorwaarden – De appartementswet kent in principe een automatische toepassing wanneer drie cumulatieve voorwaarden vervuld zijn (d.w.z. dat alle onderstaande voorwaarden steeds samen moeten vervuld zijn). Deze voorwaarden zijn de volgende:

- ✓ er moet sprake zijn van een gebouw of een groep van gebouwen;
- ✓ waarbij het eigendomsrecht verdeeld is;
- ✓ en er moet sprake zijn van privatieve en van gemeenschappelijke delen.

2° Eerste toepassingsvoorwaarde: een gebouw of groep van gebouwen

50 Wat moet je verstaan onder de term “gebouw”? – De term “gebouw” wordt niet door de wet omschreven. Algemeen neemt men aan dat het gaat om constructies die door een vaste verbinding duurzaam aan de grond bevestigd zijn.

En wat als het gebouw nog niet gebouwd is? – Het gebouw moet inderdaad “gebouwd” zijn. Dit betekent dat de Appartementswet niet van toepassing is tijdens de bouwfase van nieuwbouw of verbouwfase. In de aanloopfase dienen andere juridische figuren soelaas te bieden (zie eerder).

51 Groep van gebouwen – Het hoeft niet *per se* om één gebouw te gaan. Het kan ook om meerdere gebouwen gaan, met name een groep van ge-

bouwen. Met de term “groep van gebouwen” worden voornamelijk de horizontale constructies geviseerd. Het is wel vereist dat deze gebouwen samen onroerende goederen gaan gebruiken. Binnen de grote meerderheid van de samenhuisprojecten is er sprake van horizontale constructies in die zin dat er diverse individuele woonunits gebouwd zijn op één gemeenschappelijke grond rond een gemeenschappelijk paviljoen met de gemeenschappelijke voorzieningen die men gemeenschappelijk gaat benutten. Denk bijvoorbeeld aan de gemeenschappelijke tuin, parking, collectieve nutsvoorzieningen, gemeenschappelijk paviljoen met een professionele keuken en een ontspanningsruimte etc.

3° *Tweede toepassingsvoorwaarde: verdeeld eigendomsrecht*

52 De tweede voorwaarde bestaat erin dat het eigendomsrecht van het gebouw of groep van gebouwen opgesplitst moet zijn tussen verschillende personen. Het eigendomsrecht van het gebouw mag dus niet toebehoren aan één enkele persoon.

Is er sprake van een verdeeld eigendomsrecht wanneer een beroep wordt gedaan op een CVBA als organisatievorm? – Dit hangt natuurlijk af van de rol van de CVBA in het samenhuisproject. Wanneer de CVBA eigenaar is van een gebouw (of een groep van gebouwen) en diverse personen aandeelhouder zijn in de vennootschap en een recht van bewoning krijgen via deze CVBA, dan is er geen sprake van verdeeld eigendomsrecht aangezien het eigendomsrecht op het gebouw niet verdeeld is. De CVBA is dan namelijk de enige eigenaar van het gebouw of groep van gebouwen.

4° *Derde toepassingsvoorwaarde: ingericht met private en gemeenschappelijke delen*

53 De derde toepassingsvoorwaarde veronderstelt dat het gebouw of groep van gebouwen bestaat uit enerzijds privé-gedeelten en anderzijds uit gemeenschappelijke delen.

Wat versta je onder gemeenschappelijke delen? – Traditioneel kan je bijvoorbeeld denken aan een trap of lift in een appartementsgebouw. Binnen een samenhuisproject zijn de gemeenschappelijke delen natuurlijk veel ruimer (zie eerder).

Wat versta je onder private delen? – De private delen zijn dan de individuele woonunits (met de individuele voorzieningen) met de eventuele privétuin (en eventueel een privékeuken).

Waarom is het relevant te weten wat de gemeenschappelijke delen en wat de private delen zijn? – Dit onderscheid is relevant om te bepalen wie de beslissingsbevoegdheid met betrekking tot het privaat dan wel gemeenschappelijk delen heeft. Voor het privaat gedeelte zullen dit de individuele eigenaars zijn, voor de gemeenschappelijke delen zal dit de VME zijn. Het is wel zo dat er voor het privaat gedeelte bepaalde beperkingen kunnen worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom (zo kan er bijvoorbeeld een regel zijn dat alle raambekleding aan de buitenkant zichtbaar steeds een lichte kleur dienen te hebben).

5° *Kan je ontsnappen aan de toepassing van de appartementswet?*

54 **Beginsel: dwingend stelsel van de VME** – Wanneer de drie toepassingsvoorwaarden vervuld zijn, valt de bewoningsfase verplicht, onder de toepassing van de wettelijke regeling inzake de VME.

55 **Eén of meerdere toepassingsvoorwaarden van de appartementswet zijn niet vervuld** – Vermits de drie voormelde toepassingsvoorwaarden cumulatief vervuld moeten zijn, is het evident dat wanneer één van de voorwaarden niet vervuld is dat de wettelijke regeling inzake de VME niet van toepassing zal zijn.

56 **De wet voorziet een ontsnappingsmogelijkheid** – In principe zou je kunnen ontsnappen aan de toepassing van de appartementswet ook al zijn de voormelde drie voorwaarden vervuld. Dit kan onder twee strenge voorwaarden: (1) wanneer er een unaniem akkoord is van de mede-eigenaars én (2) dat de aard van de goederen dit rechtvaardigt.

57 Wanneer je de toepassing van de appartementswet uitsluit, zal er geen sprake zijn van een “officiële” VME waarvan het juridisch kader uitgetekend staat in de wet, maar eerder van een officieuze vereniging van mede-eigenaars. De mede-eigenaars nemen dan de beslissingen ad hoc, zonder de wettelijke voorschriften inzake de VME te moeten naleven. Er is nog veel onzekerheid over de interpretatie van het begrip “de aard van de goederen”. Het staat wel vast dat er geen cijfermatig criterium voorhanden

is om de toepassing van de wet uit te sluiten (het wil dus niet zeggen dat enkel “kleinere” samenhuisprojecten zouden kunnen ontsnappen aan de toepassing van de appartementswet). De focus ligt volgens sommige rechtsgeleerden (R. TIMMERMANS) eerder op het inschalen van een vereenvoudigd beheer. Hier zou je dus de vraag kunnen stellen wat men begrijpt onder “vereenvoudigd” beheer. Het blijft hoe dan ook een feitelijke beoordeling, volgens het Hof van Cassatie. Bespreek een eventuele uitsluiting van de appartementswet dus steeds goed met de notaris.



II Formaliteiten

58 De statuten – Eén van de belangrijkste formaliteiten, wanneer je kiest voor een klassieke VME, betreft de verplichte opmaak van statuten. De statuten (ook wel de splitsingsakte genoemd) dienen opgemaakt te worden via een authentieke akte (dit is een akte die alleen kan worden opgesteld door een notaris). Ook eventuele latere wijzigingen dienen te gebeuren via authentieke akte (dit is dus geen sinecure). De statuten van een gebouw dienen verplicht te bestaan uit enerzijds de basisakte en anderzijds het reglement van mede-eigendom. Het reglement van orde is facultatief (zie verder). Dit laatste reglement hoeft niet authentiek te worden opgesteld.

Waarom worden de statuten ook wel splitsingsakte genoemd? – De statuten worden ook wel splitsingsakte genoemd omdat van zodra het eigendomsrecht tussen meer dan één persoon verdeeld is om de privatieve en gemeenschappelijke delen te creëren, het gebouw of de groep van gebouwen juridisch dient te worden opgesplitst.

Schematisch:

Statuten		
Verplicht: basisakte	Verplicht: reglement van mede-eigendom	Facultatief: reglement van orde

59 Basisakte – De basisakte kent een aantal verplichte vermeldingen, zoals:

- ✓ een beschrijving van het onroerend geheel, van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten;
- ✓ de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Een basisakte legt dus de opsplitsing en horizontale verdeling vast van het eigendomsrecht in het gebouw alsmede het aantal aandelen dat elke woning (privatief deel) in de gemeenschappelijke delen bezit. Door deze splitsing krijgt elke unit een afzonderlijk juridisch bestaan.



Een voorbeeld: Elke mede-eigenaar heeft dus:

- de private eigendom over zijn individuele woonunit
- een aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen (dit veronderstelt bijvoorbeeld dat je 200/1000sten bezit in onder meer het gemeenschappelijk paviljoen)

60 Wat impliceren de aandelen die je hebt in de gemeenschappelijke delen? – Het aantal aandelen dat je bezit (uitgedrukt in duizendsten of tien-duizendsten) in de mede-eigendom is doorslaggevend voor een groot aantal punten met name:

- ✓ het aantal stemmen waarover je beschikt in de algemene vergadering en dus het “gewicht” dat je kan hebben in beslissingen (hoe meer aandelen je hebt, hoe doorslaggevender jouw stem zal zijn);
- ✓ het aandeel in de kosten van de mede-eigendom (hoe meer aandelen je hebt, hoe meer je zult moeten bijdragen in de kosten);



Opmerking: Sinds 2010 werd door de wetgever wel voorzien dat de kosten kunnen worden verdeeld in functie van het “nut” voor de individuele mede-eigenaar. Zie verder.

- ✓ jouw bijdrage aan de kosten van een eventuele wederopbouw of reparatie in geval van volledige of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw (hoe meer aandelen je hebt, hoe meer je zult moeten bijdragen in deze kosten);
- ✓ het deel dat je moet betalen bij een eventuele veroordeling van de mede-eigendom ;
- ✓ het deel dat je moet betalen als de VME beslist om een nieuw gemeenschappelijk goed aan te kopen (zoals bijvoorbeeld een stuk landbouwgrond om de tuin uit te breiden, een conciërgewoning...)
- ✓ jouw aandeel in de vergoedingen die worden uitbetaald door een verzekering.

61 Reglement van mede-eigendom – Het reglement van mede-eigendom dient de beschrijving te bevatten van:

- ✓ de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar i.v.m. de private en de gemeenschappelijke gedeelten;
- ✓ de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (bijvoorbeeld onderhouds- en herstellingskosten, gemeenschappelijke verzekeringen etc.);

Hoeveel moet ik bijdragen in de gemeenschappelijke lasten? – Iedere woonunit moet lasten betalen in verhouding tot zijn aandeel in de mede-eigendom. Hiervan kan wel worden afgeweken. Je kan bijvoorbeeld overeenkomen dat de woonunit op het gelijkvloers (wanneer er binnen het samenhuishuisproject enkele appartementen bestaan) niet dient bij te dragen in de kosten van de lift.

Wat als een mede-eigenaar zijn lasten niet betaalt? – Bij wanbetaling van mede-eigenaars kunnen dwangmaatregelen genomen worden.

- ✓ de regels betreffende de wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering;
- ✓ de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- ✓ de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid en de duur van zijn mandaat;
- ✓ de periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone jaarlijkse algemene vergadering moet worden gehouden (er dient immers minstens éénmaal per jaar een algemene vergadering te worden gehouden; bij samenhuishuisprojecten zal er natuurlijk meer vergaderd worden);
- ✓ de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (zie verder);
- ✓ de wijze waarop de mede-eigenaars hun inzage-recht in de documenten



en gegevens die betrekking hebben op de mede-eigendom moet gebeuren.

Voor wie geldt het reglement van mede-eigendom? – In principe gelden de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) voor alle bewoners van het project. Het begrip “bewoners” is ruimer dan het begrip “eigenaars”. Dit reglement geldt dus niet alleen voor eigenaars, maar ook voor huurders.

Het is daarom belangrijk om eigenaars, die wensen te verhuren, te wijzen op het feit dat zij dan ook best een bepaling in de woninghuurovereenkomst voorzien dat de huurders zich dienen te schikken naar alle reglementen. De basisakte en het reglement van mede-eigendom wordt immers overgeschreven op het hypotheekkantoor en zijn raadpleegbaar door alle belanghebbenden.

62 Reglement van orde – In tegenstelling tot de basisakte en het reglement van mede-eigendom, is het opstellen van een reglement van orde facultatief. Dit mag worden opgesteld in de vorm van een onderhandse akte. Hiervoor heb je dus geen notaris nodig. Het reglement van orde bevat enkele *huishoudelijke regels* die het feitelijk gebruik van de private en van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw bepalen. Dit zal in ieder geval in een project inzake samenhuizen een zeer belangrijk en relevant document zijn. Hierin kunnen de bijkomende afspraken worden opgenomen. Dit reglement van orde vormt een belangrijke aanvulling op de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Denk hierbij aan bijvoorbeeld:

- ✓ formulering van de belangrijkste waarden waarop het project gestoeld is bijvoorbeeld:
 - “ecologie”: het bewust en spaarzaam omgaan met de beschikbare ruimte, grondstoffen en energie
 - “sociaal”: het streven naar een betere levenskwaliteit voor elk lid van de groep
 - “financieel”: het realiseren van een draagbaar project voor alle leden, voor altijd²
- ✓ vorming van bepaalde werkgroepen (dit zal vaak elk volgens zijn of haar specialiteit zijn bijvoorbeeld:

- werkgroep “sociaal”
- werkgroep “juridisch”
- werkgroep “klusjes”
- ✓ afspraken omtrent het gebruik van gemeenschappelijke materialen/delen (gemeenschappelijk paviljoen met o.m. ontspanningsruimte, logeerkamers, stille werkruimte; autodelen, gebruik grasmachine etc.)
- ✓ organiseren kookbeurt
- ✓ parkeerreglement
- ✓ reglement inzake huisdieren
- ✓ beslissingsproces (streven naar consensus bevorderen: zie verder “stemrecht”)
- ✓ regeling gebruik gastenkamers
- ✓ ...

Zijn huurders gebonden door het reglement van orde? - Huurders zijn niet automatisch gebonden door het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering. Het reglement van orde wordt immers niet overgeschreven op het hypotheekkantoor (en is dus niet openbaar). Huurders kunnen dit document dus niet zomaar inzien. Om het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar te maken dient de syndicus te zorgen voor een kennisgeving aan de huurders.

² Cf. visie Cohousing Waasland

III Medezeggenschap

A Hoe worden beslissingen genomen binnen de klassieke structuur van de VME?

1° *Beslissingen worden genomen via de algemene vergadering*

63 Wat is de algemene vergadering en wat doet ze? – De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen de VME. Binnen de algemene vergadering wordt beraadslaagd en beslist over de gemeenschappelijke belangen van het appartementsgebouw en haar mede-eigenaars.

64 Ben ik automatisch lid van de algemene vergadering? – Iedere *eigenaar* (dus niet de loutere “bewoner”) van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Kunnen huurders lid zijn van de algemene vergadering? – In principe ben je als huurder geen lid van de Algemene Vergadering. Als huurder mag je principieel niet aanwezig zijn op de algemene vergadering en heb je dus ook geen stemrecht. De syndicus is er wel toe gehouden de datum en plaats van de Algemene Vergadering mee te delen aan huurders die hun hoofdverblijfplaats hebben in het gebouw. De huurder moet de mogelijkheid krijgen om zijn eventuele opmerkingen of vragen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren.

65 Stel dat je verhinderd bent om deel te nemen aan een algemene vergadering: mag je aan iemand volmacht geven om deel te nemen? – Ja, dit kan. Iemand een volmacht geven betekent dat je, doordat je zelf niet fysiek aanwezig kunt zijn op een vergadering, aan een derde (die hoeft niet per se een mede-eigenaar te zijn) toestaat om jou te vertegenwoordigen op die Algemene Vergadering.

Kan je aan iedereen een volmacht geven? – Neen. Hier zijn drie belangrijke beperkingen:

(1) De syndicus mag niet optreden als gevolmachtigde.

(2) Niemand mag (ook niet als lasthebber/gevolmachtigde) meer dan drie volmachten aanvaarden.

(3) Niemand mag deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Kan je aan een huurder volmacht geven? – Ja. Je kan als eigenaar wel een volmacht geven aan de huurder om je te laten vertegenwoordigen op de Algemene Vergadering, vermits huurders vaak beter vertrouwd zijn met de dagdagelijkse problemen van het gebouw. Hier is het dus niet de huurder op zich die deelneemt, doch wel de gevolmachtigde van de eigenaar. Het is natuurlijk van belang dat de volmacht wordt gespecificeerd. Als mede-eigenaar zal je natuurlijk geen volmacht geven aan de huurder als het gaat om belangrijke (al dan niet structurele) werken met zware financiële implicaties.

2° *Soorten algemene vergadering*

a *Gewone algemene vergadering*

66 Wanneer komt de algemene vergadering samen? – De gewone algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden. Dit is wettelijk verplicht. Er kan natuurlijk beslist worden om meerdere keren bijeen te komen.

b *Bijzondere (of buitengewone) algemene vergadering*

67 Wat is de bijzondere (of buitengewone) algemene vergadering? – Een bijzondere (of buitengewone) algemene vergadering is elke andere vergadering dan de jaarlijkse algemene vergadering. Zo kan er een bijzondere algemene vergadering worden gehouden bij hoogdringende zaken.



Opmerking: Een bijzondere algemene vergadering binnen een samenhuishuisproject zal eerder de uitzondering zijn. Gelet op de vergaande betrokkenheid van de bewoners binnen een samenhuishuisproject wordt er immers veelvuldig en “informeler” vergaderd. Dit in tegenstelling tot de tendens die waargenomen wordt binnen de doorsnee appartementsgebouwen waar er vaak sprake is van absentisme onder de mede-eigenaars.

3° *Bevoegdheden*

68 **Wettelijke bevoegdheden** – In de wet staat een hele reeks bevoegdheden opgesomd die bij de algemene vergadering berusten. De voornaamste bevoegdheden zijn:

- ✓ Wijziging van de statuten



Opmerking: Niet alleen moeten de statuten authentiek (en dus door een notaris) worden opgesteld, doch ook latere wijzigingen hieraan dienen authentiek te gebeuren. Hiermee gaan telkens kosten gepaard. Bespreek dus zeer grondig jullie wensen en bekommernissen met de notaris bij de opstelling van de statuten.

- ✓ Werken betreffende de gemeenschappelijke delen
- ✓ Oprichting en de samenstelling van de raad van mede-eigendom (indien er meer dan twintig kavels zijn)
- ✓ Wijziging van de bestemming van een onroerend goed of van een deel ervan
- ✓ Wederopbouw of herstelling van schade in geval van gedeeltelijke vernietiging
- ✓ Verkrijging van onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden
- ✓ Alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen
- ✓ Volledige heropbouw van het onroerend goed
- ✓ Benoeming en bezoldiging van de syndicus
- ✓ Het ontslag van de syndicus
- ✓ Ontbinding van de VME

69 **Statutaire bevoegdheden** – De algemene vergadering kan naast haar wettelijke bevoegdheden ook nog bijkomende bevoegdheden krijgen door deze op te nemen in het reglement van mede-eigendom.

Zo zal men bijvoorbeeld vaak de vergoeding van de syndicus en de modaliteiten van het syndicuscontract aan de algemene vergadering toewijzen in de statuten, het bepalen van de modaliteiten inzake schoonmaak, de regeling van voorschotbijdragen etc.

70 **Residuaire bevoegdheden** – De residuaire bevoegdheden zijn de bevoegdheden die niet in de wet en niet in de statuten zijn toebedeeld aan een bepaald orgaan. Deze bevoegdheden behoren in principe toe aan de algemene vergadering.

Zo kan het bijvoorbeeld de bevoegdheid zijn van de algemene vergadering om een lening aan te gaan namens de VME (vermits deze bevoegdheid door de wet niet specifiek is toebedeeld aan een ander orgaan).

4° *Bijeenroeping(sformaliteiten) en agenda van de algemene vergadering*

71 **Bijeenroeping** – Het is van belang dat alle mede-eigenaars worden uitgenodigd op de algemene vergadering. Dit is vrij evident, vermits een niet-uitgenodigde mede-eigenaar geen invloed kan uitoefenen op de besluitvorming. Wanneer je nalaat om bepaalde mede-eigenaars uit te nodigen, dan kunnen de besluiten van de algemene vergadering nietig worden verklaard.

Dient een huurder te worden uitgenodigd voor de algemene vergadering? – Neen. De syndicus dient de huurder, die geen lid is van de algemene vergadering, enkel te informeren dat er een algemene vergadering zal plaatsvinden. De syndicus moet de datum meedelen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. De mededeling dat er een algemene vergadering zal plaatsvinden, wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

72 Bijeenroepingsformaliteiten – De bijeenroeping gebeurt met een oproepingsbrief die de specifieke agendapunten moet vermelden.

Moet de oproepingsbrief een bepaalde vorm aannemen? – Ja. De wet bepaalt dat de bijeenroeping moet gebeuren per aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. Dit betekent dus dat bij akkoord van alle mede-eigenaars (en zij daar dus individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd) er mag worden uitgenodigd bijvoorbeeld per e-mail.

Waarom moet de oproepingsbrief een agenda bevatten? – De agenda bepaalt de te bespreken items. Hierdoor kunnen de deelnemers zich voorbereiden op de vergadering. Je brengt dan ook best duidelijke en afgebakende agendapunten aan. Het is ook belangrijk te weten dat de agenda ook de te bespreken items beperkt. Je kan dus geen beslissingen nemen met betrekking tot andere items dan deze bepaald op de agenda.

Is er een bepaalde termijn te respecteren voor de oproeping? – De oproeping dient minstens 15 dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis van de mede-eigenaars gebracht te worden. Het reglement van mede-eigendom kan hier eventueel een langere termijn aan koppelen.

73 Heb je inspraak op de agendapunten? – Ja. Als mede-eigenaar kan je aan de syndicus vragen om een of meerdere agendapunten toe te voegen. Vaak heb je een termijn waarbinnen je dit kan doen.

Kan de syndicus weigeren om agendapunten op te nemen? – Ja, hij kan dit wanneer de indiening van de agendapunten laattijdig gebeurde (in dit geval moet het bewuste agendapunt wel worden opgenomen voor de vergadering die nadien wordt georganiseerd).

74 Samenroeping door de syndicus – De syndicus dient jaarlijks de gewone algemene vergadering bijeen te roepen.

75 Samenroeping door de mede-eigenaars – Verschillende mede-eigenaars die samen ten minste 1/5 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten kunnen ook verzoeken dat de algemene vergadering bijeen

wordt geroepen. De syndicus is dan verplicht om een algemene vergadering bijeen te roepen.

Wat als de syndicus nalaat dit te doen? – Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om binnen een termijn de bijeenroeping van een algemene vergadering te bevelen teneinde over een door de mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

5° Verloop van de (bijzondere/buitengewone) algemene vergadering

76 Aanwezigheidslijst – De aanwezigheidslijst is een belangrijk document dat tijdens de algemene vergadering wordt opgesteld. Het is een document waarin per kavel vermeld wordt of de mede-eigenaar aanwezig, vertegenwoordigd of afwezig is.

Geldt er een minimum aanwezigheidsvereiste? – Het is van belang dat steeds meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig is (of vertegenwoordigd is) én dat zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Belangrijk is ook te weten dat de berekening van het aantal mede-eigenaars gebeurt op basis van kavel en niet op basis van de personen die er eigenaar van zijn.



Voorbeeld: Een gebouw heeft 10 mede-eigenaars met elk 100 aandelen in de gemeenschappelijke delen.

(1) Eerste voorwaarde: Aangezien er steeds meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig (of vertegenwoordigd) moeten zijn, volstaan niet 5 mede-eigenaars, maar wel 6 mede-eigenaars.

(2) Tweede voorwaarde: Daarenboven dienen de aanwezigen minstens 500/1000 van de aandelen te bezitten.

Zijn er uitzonderingen op het vereiste aanwezigheidsquorum van “meer dan de helft van de mede-eigenaars”? – Ja. De vergadering is ook rechtsgeldig samengesteld wanneer meer dan drie vierde van de aandelen zonder meer vertegenwoordigd is.



Voorbeeld: Een gebouw heeft 10 mede-eigenaars. Het is voldoende dat er ¾ van de aandelen van de gemeenschappelijke delen aanwezig is, dus 750/1000.

Wat als een mede-eigenaar de algemene vergadering vroegtijdig verlaat? - Het aanwezigheidsquorum wordt bepaald bij het begin van de vergadering. Het heeft dus geen invloed als een of meer mede-eigenaar(s) de vergadering vroegtijdig verlaten.

Wat als het aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering niet wordt behaald of als niet meer dan drie vierde van de aandelen vertegenwoordigd is? – Dan dient er een tweede algemene vergadering te worden gehouden na het verstrijken van een termijn van 15 dagen. Op deze tweede en nieuwe algemene vergadering vervalt de quorumvereiste.

77 Bureau – Binnen het appartementsrecht is het gebruikelijk om bij enige omvang een bureau te vormen. Dit bestaat dan uit een voorzitter, secretaris en twee stemopnemers. De algemene vergadering heeft als eerste opdracht de leden van het bureau te kiezen.

78 Voorzitter algemene vergadering – De voorzitter van de algemene vergadering is diegene die aan de algemene vergadering leiding geeft en zal in principe een mede-eigenaar zijn. Deze kan niet vooraf aangeduid worden in het reglement van mede-eigendom. Deze zal op de algemene vergadering zelf, door de personen, verkozen moeten worden. De voorzitter opent en sluit de algemene vergadering, hij handhaaft de orde en de rust op de vergadering, hij beperkt de spreektijd, ondertekent de notulen etc. Een belangrijke rol van de voorzitter is ook dat hij, bij het einde van het mandaat van de syndicus en bij gebreke aan een opvolgende syndicus, het dossier van het beheer van het gebouw in ontvangst moet nemen.



79 Notulen – De syndicus stelt de notulen van de algemene vergadering op. De notulen betreffen in principe een schriftelijke neerslag van wat besproken werd en vormen een belangrijk document om eventuele discussies te beslechten.

6° **Hoe worden beslissingen genomen?**

80 Overleg vs. beslissing – Op vergaderingen zal vaak druk overlegd worden over de agendapunten. Misschien is iedereen het eens over een bepaald punt en dat vergemakkelijkt uiteraard de besluitvorming. Ben je het daarentegen niet allemaal eens met een bepaald standpunt, zal er moeten gestemd worden. De eigenlijke beslissing zal worden afgeleid uit de stemming.

81 Over hoeveel stemmen beschik je? – Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen (dit wordt uitgedrukt in duizendsten of tienduizendsten).

Wat als je een woonunit aankoopt samen met je partner (en je bent niet gehuwd)? – In dit geval is er sprake van een vrijwillige onverdeeldheid tussen jou en jouw partner. Het recht om aan beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen wordt geschorst totdat jullie iemand aanwijzen (één van jullie) die het recht zal uitoefenen.

82 De meerderheid beslist? – De gewone meerderheid is de norm en geldt voor alle beslissingen die niet onderworpen zijn aan bijzondere meerderheden. Bijzondere meerderheden zijn:

- ✓ *Drie vierde meerderheid* - Denk bijvoorbeeld aan alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen.
- ✓ *Vier vijfde meerderheid* - Denk hier bijvoorbeeld aan de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
- ✓ *Eenparigheid* - Heel uitzonderlijk vereist de wet een eenparigheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom of aan de beslissing om niet onder de regeling van het appartementsrecht te vallen.

83 Enkele mede-eigenaars hebben zich onthouden bij de stemming, wat is het lot van deze stemmen? – Onthoudingen worden niet meegeteld als een uitgebrachte stem. Hetzelfde geldt voor ongeldige stemmen of een

blanco stem. Deze worden met andere woorden volledig buiten beschouwing gelaten.

84 Consensus als dé norm binnen een samenhuishuisproject? – Zo goed als alle beslissingen genomen binnen een samenhuishuisproject hebben directe of indirecte gevolgen voor de bewoners. Het is aldus van belang om een besluitvormingsproces goed te organiseren. Sommige beslissingen hebben zware gevolgen op financieel of organisatorisch vlak, andere beslissingen betreffen het loutere dagelijks beheer. Zoals hierboven uiteengezet, komt het erop neer dat er binnen de toepassing van het appartementsrecht gestemd wordt per aandeel en dus niet per hoofd noch per appartement. Dit betekent dus dat de financieel sterkere gezinnen vaak een doorslaggevende invloed hebben op de besluitvorming. Er bestaat risico dat enkele gezinnen een minderheid vormen en dus in de kou blijven staan. Daarenboven hebben de huurders binnen de VME helemaal geen stemrecht.

Dat beslissingen worden genomen in functie van de financiële inbreng van de leden binnen een VME, rijmt niet met de “geest” van cohousing. Binnen een samenhuishuisproject streeft men doorgaans naar consensus. Men gaat in principe niet over tot stemming, maar men tracht een beslissing te nemen waartegen er geen uitdrukkelijke bezwaren worden geuit. Als dit niet meteen lukt, tracht men de beslissing uit te stellen of af te gelasten. Bij een tweede bijeenkomst wordt aandacht besteed aan minderheidsstandpunten. Eventueel wordt dan een beroep worden gedaan op een bemiddelaar.

De appartementswet is van dwingend recht en strikt gezien kan er dus niet worden afgeweken van het wettelijk geregelde stemrecht. Dit neemt uiteraard niet weg dat men zelf vrijwillig kan trachten te streven naar consensus en daartoe in het reglement van orde bevorderende maatregelen kan op te nemen.

B De syndicus

1° Wat is een syndicus?

85 De syndicus is de beheerder van de onroerende gemeenschappelijke delen. Hij of zij draagt zorg voor de uitvoering van de dagelijkse taken alsook voor de vertegenwoordiging van de VME. De syndicus is een verplicht orgaan.

2° Bevoegdheden van de syndicus

a Aard van de bevoegdheid van de syndicus

86 Toegewezen bevoegdheden – De syndicus heeft enkel toegewezen bevoegdheden. Dit zijn de bevoegdheden opgesomd in de wet, het reglement van mede-eigendom of een beslissing van de algemene vergadering. Onder punt b. volgt een summiere omschrijving van de vele bevoegdheden van de syndicus.

b Concrete bevoegdheden

- ✓ Vertegenwoordiger van de VME

87 De VME is een rechtspersoon en kan dus deelnemen aan het rechtsverkeer. Probleem is echter dat de VME geen “fysiek” bestaan leidt net zoals natuurlijke personen. De syndicus is de zogenaamde “organieke vertegenwoordiger” van de VME. De syndicus zal dus namens de VME in rechte optreden en hij kan dus:

- contracten sluiten namens de VME;
- eventuele partijen dagvaarden voor de rechtbank namens de VME;
- verschijnen voor een rechtbank namens de VME.

88 Belangrijk hierbij te vermelden is dat de syndicus het algemeen belang (en dus niet de privébelangen van de samenhuizers) dient te behartigen.

✓ Administratief

89 De syndicus heeft een aantal administratieve taken, zo zal hij:

- de algemene vergadering bijeenroepen;
- de bewoners (niet-eigenaars) inlichten over een geplande algemene vergadering;
- de beslissingen van de algemene vergadering notuleren;
- de mede-eigenaars inzage verlenen indien zij hierom verzoeken in alle documenten m.b.t. de niet-private delen of gegevens over de mede-eigendom;
- het reglement van orde neerleggen, actualiseren en de kennisgeving ervan doen aan de bewoners die geen stemrecht hebben op de algemene vergadering;
- zorgen voor het registreren van eigenaars en gebruikers;
- de raad van mede-eigendom bijwonen (bij meer dan 20 kavels);
- zorgen voor de coördinatie van de statuten;
- ...

✓ Uitvoerende bevoegdheid

90 De syndicus zal tevens zorgen voor de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

✓ Technisch

91 De syndicus heeft ook een aantal technische bevoegdheden, zo zal hij:

- ervoor zorgen dat het gebouw bouwtechnisch in stand wordt gehouden en zal hij een basisdossier bijhouden;
- diverse overeenkomsten moeten sluiten m.b.t. technische installaties, onderhoudscontracten voor een lift, onderhoud poederblusapparaten, leverancierscontracten voor brandstof, water en elektriciteit etc. ;

- een postinterventiedossier moeten bijhouden.

Wat is het postinterventiedossier? – 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.

- (indien nodig) bewarende maatregelen van voorlopig beheer nemen. Dit zijn de zogenaamde “noodbevoegdheden”.



Opmerking: Dit betreft een uitzondering op de regel die stelt dat de syndicus steeds vooraf machtiging nodig heeft van de VME om maatregelen te nemen. Voor deze noodbevoegdheden mag de syndicus op eigen houtje handelen. Denk maar aan dringende werkzaamheden i.k.v. stormschade etc.

- ten behoeve van de mededinging aan de algemene vergadering meerdere kostenramingen voor leggen i.k.v. uit te voeren werken, op grond van vooraf opgemaakt bestek

Wat is een vooraf opgemaakt bestek? - De syndicus zal een bestek moeten opmaken, waarin de opdracht en de gewenste kwaliteit worden opgegeven, en vervolgens meerdere (minstens twee dus) opdrachtnemers benaderen om offerte te vragen.

✓ Financieel beheer

92 De syndicus heeft een aantal financiële bevoegdheden, zo zal hij:

- een boekhouding voeren

Vereenvoudigde boekhouding - Elke mede-eigendom, die minder dan 20 kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren.

Genormaliseerde boekhouding – Van zodra er 20 kavels zijn of meer, dient de syndicus een dubbele boekhouding te voeren.

- het vermogen van de VME beheren
- bij de overdracht van een kavel de verrekening van toekomstige bijdragen en lasten uit het verleden moeten berekenen

- bijdragen van de mede-eigenaars invorderen
- ...

✓ Verzekeringen

93 De syndicus dient alle verzekeringspolissen af te sluiten en te verzamelen die betrekking hebben op het gebouw. Denk hierbij onder meer aan de brandverzekering.

94 Daarnaast dient hij zelf ook een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten die de uitoefening van zijn taak dekt.

Dient een mede-eigenaar die werd aangesteld als syndicus de kosten van een aansprakelijkheidsverzekering te dragen? – Neen, in dit geval wordt de aansprakelijkheidsverzekering aangegaan op kosten van de VME. Enkel een professioneel syndicus dient de kosten van zijn aansprakelijkheidsverzekering zelf te dragen.

✓ Juridisch

95 De syndicus heeft tot slot nog enkele juridische bevoegdheden, zo dient hij:

- op de hoogte te zijn van alle rechtsgeschillen waarin de VME betrokken is;
- het reglement van mede-eigendom en van orde te handhaven.

3° *Aanstelling van de syndicus*

96 **Wie stelt de syndicus aan?** – De syndicus kan op drie manieren worden benoemd, met name in het reglement van mede-eigendom, door de algemene vergadering of door de Vrederechter. De benoeming van de syndicus is pas definitief als hij deze opdracht aanvaard heeft.

Benoeming van de syndicus:

(1) Reglement van mede-eigendom – Het is perfect mogelijk om de syndicus in het reglement van mede-eigendom aan te wijzen. Deze benoeming is wel in de tijd beperkt en het mandaat neemt een einde bij de eerste algemene vergadering (deze benoeming kan uiteraard ook bekrachtigd worden).

(2) Algemene vergadering – De algemene vergadering is bevoegd om een syndicus te benoemen. Zij beslist hiertoe met gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. De te volgen procedure zal moeten worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom.

(3) Vrederechter – Dit is het geval wanneer er geen syndicus werd aangeduid in het reglement van mede-eigendom en er geen syndicus werd benoemd op de eerste algemene vergadering. De syndicus kan dan benoemd worden bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Wat is een voorlopige syndicus? – Het is niet ondenkbaar dat de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft zijn taak uit te voeren. In dit geval kan de Vrederechter, op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars, overgaan tot de aanstelling van een voorlopig syndicus.

De syndicus wordt vaak ervaren als “overbodig” binnen samenhuishuisprojecten – Het aanstellen van een syndicus wordt in een samenhuishuisproject vaak als “overbodig” ervaren, vermits het beheer vaak “collectief” wordt waargenomen door de bewoners. Wanneer je geen syndicus gaat aanstellen, betekent het wel dat een mede-eigenaar zich op ieder moment kan wenden tot de Vrederechter en de aanstelling van een syndicus kan vorderen.

97 **Dient de benoeming van de syndicus te worden gepubliceerd?** – Ja, er dient een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt te worden aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de VME gevestigd is (en dit binnen de acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt). De syndicus is hiervoor zelf verantwoordelijk.

98 **Moet je verplicht iemand extern aanstellen als syndicus?** – Eigen aan het appartementsrecht is dat het beheer van het gebouw vaak wordt uitbesteed aan een externe instantie, terwijl samenhuizers binnen een samenhuishuisproject het beheer graag zelf “collectief” opnemen. Zo wordt de betrokkenheid vergroot en is ieder lid verantwoordelijk voor het goed functioneren van het project. Men hoeft gelukkig niet *per se* een extern persoon aan te stellen als syndicus. De syndicus kan perfect één van de mede-eigenaars zijn. In een samenhuishuisproject ligt de nadruk op het samen beslissen

en beslissen bij consensus zodat de syndicus zelden een externe persoon zal zijn.

Kunnen wij met z'n allen samen als syndicus optreden? – Neen. De wet voorziet op dwingende wijze dat de VME bestuurd wordt door één syndicus en niet door meer dan één persoon. In het vakjargon spreekt men ook wel over de syndicus als een “éénhoofdig” orgaan.

Oplossing in de praktijk - De wet schrijft voor dat de activiteit van syndicus door een natuurlijke of rechtspersoon kan worden uitgeoefend. Het is mogelijk dat de VZW (die vaak wordt opgericht in de aanloopfase) optreedt als syndicus.

Dient de VZW over een BIV-erkenningsnummer (dit is niet hetzelfde als een ondernemingsnummer!) te beschikken? – Neen. De activiteit van professioneel syndicus is een gereguleerd beroep. Wanneer dit wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon dan dienen de bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereguleerde activiteit uitoefenen, over de noodzakelijke professionele erkenning te beschikken. Vermits de VZW geen economisch voordeel mag nastreven en zij door de bewoners zelf (voor hun eigen project) wordt opgericht valt deze dus niet onder de activiteit van professioneel syndicus en dient deze aldus niet over een BIV-erkenning te beschikken. Het is dan natuurlijk wel aanbevolen om de VZW tot mede-eigenaar te maken. Wanneer je dit overweegt, bespreek deze optie zeker met je notaris.

99 Voor hoe lang wordt een syndicus aangesteld? – De maximale termijn van een mandaat van syndicus bedraagt drie jaar.

Is een eventuele verlenging mogelijk? - Ja. De syndicus zal zich hiertoe opnieuw verkiesbaar moeten stellen. Er zal ook steeds een uitdrukkelijke beslissing tot verlenging moeten zijn. Een stilzwijgende verlenging is niet mogelijk.

100 Moet je een contract sluiten met de syndicus? – Ja. Belangrijk te vermelden is dat de syndicus in functie treedt vanaf hij door de algemene vergadering is benoemd en er met hem een syndicuscontract is gesloten. In de praktijk zal vaak het ontwerp van syndicuscontract op de algemene vergadering reeds aanwezig zijn en ter goedkeuring worden voorgelegd. Er

moeten hiervan twee exemplaren worden opgesteld, één voor de syndicus en één voor de VME.

Welke inhoud bevat het syndicuscontract? – Het syndicuscontract bevat, net zoals enige andere overeenkomst, bij voorkeur duidelijke en heldere bepalingen/afspraken. Het dient zeker volgende materies te bevatten: identiteit van de partijen, aanvang, duur en vernieuwing van de overeenkomst, opzeggingstermijnen en –formaliteiten, verloning, omschrijving prestaties etc. Laat jullie desgevallend bijstaan door een jurist.

4° **Aanbevelingen voor de aanstelling van een mede-eigenaar als syndicus**

101 Hoedanigheid – Enkel iemand die eigenaar is van één of meerdere kavels binnen het project kan optreden als “occasioneel” syndicus. Een niet-eigenaar (en dus een extern) zal automatisch gekwalificeerd worden als professioneel syndicus en moeten voldoen aan alle extra voorwaarden.

102 Handelingsbekwaamheid – De mede-eigenaar moet handelingsbekwaam zijn. Dit betekent dat je als houder van jouw rechten en plichten ook de bevoegdheid hebt om deze uit te oefenen. Wanneer je dus minderjarig zou zijn, ben je nog niet handelingsbekwaam. Ook wanneer je onder voorlopig bewind zou staan, ben je evenmin handelingsbekwaam en kan je dus niet als syndicus optreden.

103 Vakbekwaamheid – Aangezien een syndicus aansprakelijk kan worden gesteld voor zijn (wan)beheer, is het ook aanbevolen dat de mede-eigenaar die syndicus is, toch enige kennis heeft van het appartementsrecht. Het is belangrijk dat er een aansprakelijkheidsverzekering wordt afgesloten.

104 Morele kwaliteiten – Als syndicus ben je een “*manusje-van-alles*”. Je zal over de nodige managementkwaliteiten moeten beschikken. Dit is niet altijd evident vermits je, als syndicus, twee hoedanigheden hebt, met name ben je enerzijds syndicus en kom je anderzijds op voor de gezamen-



lijke belangen. Daarenboven ben je ook nog eens mede-eigenaar en zijn er persoonlijke belangen die ook meespelen. Tot slot ben je tevens nog een deel van de vriendengroep. Dit maakt je taak als “leidinggevende” er niet makkelijker op.

105 Vergoeding – De mede-eigenaar die als syndicus optreedt zal uiteraard een vergoeding ontvangen voor zijn prestaties of minstens een onkostenvergoeding voor de gemaakte kosten krijgen.

5° *Einde van het mandaat van de syndicus*

106 Ontslag door de algemene vergadering – De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan. Er zal uiteraard dan onmiddellijk in zijn vervanging moeten worden voorzien. Ook over het ontslag (net zoals de benoeming) wordt beslist met gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. Er is in principe geen opzeggingsvergoeding, doch dit kan wel anders worden overeengekomen.

107 Syndicus neemt zelf ontslag – De syndicus kan uiteraard ook zelf ontslag nemen. Het is aangewezen dat de syndicus de mede-eigenaars een brief stuurt en hen uitnodigt op een algemene vergadering waarop het ontslag een agendapunt is. Je kan eventueel specifieke regels voorzien in het reglement van mede-eigendom m.b.t. de opzegging van het contract.

108 Opvolging verzekeren – De syndicus moet er in ieder geval voor zorgen dat zijn opvolging vlot verloopt. Daartoe heeft hij meerdere verplichtingen. Zo dient hij 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 wanneer deze er nog niet is, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen), met in begrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekeningen waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is, te overhandigen.

109 Andere manieren van beëindiging van zijn mandaat – Het is evident dat het mandaat van de syndicus een einde neemt wanneer de termijn van zijn mandaat verstrijkt, wanneer hij sterft of wanneer de appartementsmede-eigendom eindigt.

110 Gevolg beëindiging van het mandaat – Het einde van het mandaat van de syndicus heeft sowieso tot gevolg dat hij al zijn bevoegdheden verliest voor wat betreft het beheer van het gebouw.

C *De commissaris van de rekeningen*

111 Verplicht orgaan – De algemene vergadering dient jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan te wijzen. Zijn verplichtingen en bevoegdheden dienen in het reglement van mede-eigendom te worden bepaald.

112 Wie stelt de commissaris van de rekeningen aan? – De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van de stemmen van de op de algemene vergadering aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

113 Voor hoe lang telt de aanstelling van de commissaris? – Voor één jaar.

114 Wie kan commissaris van de rekeningen worden? – Dit kan eventueel een mede-eigenaar zijn.

Competenties – Het is wel aangewezen dat iemand wordt aangeduid die een goede kennis heeft van boekhouding en financieel management. Je kan bijvoorbeeld een clause opnemen in de statuten waarin staat dat de commissaris minstens een bepaald diploma heeft.

Timemanagement – Natuurlijk zal een commissaris tevens over de nodige tijd moeten beschikken om deze taak te vervullen. Een commissaris moet ervoor zorgen dat hij het gehele jaar op de hoogte blijft van alle financiële aspecten van de VME. Regelmatig contact met de syndicus (en eventueel de raad van mede-eigendom) is dus een absolute must!

115 Bevoegdheden – De commissaris van de rekeningen van de VME heeft enkel toegewezen bevoegdheden. Hij bezit met andere woorden de

bevoegdheden die hem uitdrukkelijk in het reglement van mede-eigendom zijn toegewezen. Hij heeft geen wettelijke bevoegdheden.

Zijn essentiële opdracht is de controle van de financiële toestand van de VME, dit is de boekhouding en de rekeningen, alsook de regelmatigheid van de door de syndicus uitgevoerde financiële verrichtingen.

116 Hoe voert de commissaris zijn controlerecht uit? – Het is de taak van de syndicus om de commissaris tijdig de noodzakelijke gegevens te verschaffen en toegang te geven tot de financiële en de boekhoudkundige informatie. Doorgaans zal dit plaatsvinden in het “kantoor” van de syndicus. Eventueel kunnen afspraken worden gemaakt waarbij de commissaris voor een korte periode de documenten kan meenemen voor verder onderzoek.

Moet je hiervan één en ander in de statuten opnemen? – Ja. Het wordt sterk aanbevolen dat er in de statuten wordt opgenomen dat de commissaris toegang moet krijgen tot de plaats waar de documenten bewaard worden, dat hij steeds om inlichtingen kan vragen bij de syndicus en dat hij automatisch gemachtigd is om bij derden inzage te vragen van de vorderingen op of de schulden van de VME.

117 Wat doet de commissaris met zijn bevindingen? – Na het uitvoeren van zijn opdracht zal de commissaris een verslag moeten opmaken. Dit verslag wordt dan overgemaakt aan de raad van mede-eigendom (indien deze er is) en aan de algemene vergadering. Het is wenselijk dat de commissaris op de algemene vergadering uitleg geeft bij zijn verslag (dit omdat vele mede-eigenaars niet steeds boekhoudkundige “experts” zullen zijn). De mede-eigenaars kunnen hem ook vragen stellen over zijn verslag.

Wat als er onregelmatigheden worden vastgesteld? – Het is natuurlijk niet ondenkbaar dat de commissaris enkele onregelmatigheden vaststelt. In dit geval in het aangewezen om in de statuten een bepaling te voorzien zodat de commissaris het recht heeft door toedoen van de syndicus of van andere mede-eigenaars een bijzondere algemene vergadering samen te roepen teneinde over deze financiële aangelegenheden te beslissen.

Het strekt bovendien tot aanbeveling dat je in de statuten gaat voorzien in een procedure die de commissaris kan volgen wanneer hij frauduleuze handelingen of grote fouten ontdekt. Bespreek dit met je notaris.

118 Kan je een commissaris ontslaan? – Ja, dit is mogelijk. Enkel de algemene vergadering kan hem ontslaan en dit bij gewone meerderheid.



Let op: De commissaris kan alleen wegens ernstige redenen worden afgezet (bijvoorbeeld fraude etc.). Dat de commissaris deze bescherming geniet, dient om zijn onafhankelijkheid te waarborgen. Wanneer de algemene vergadering hem toch zomaar (dus zonder reden) zou ontslaan heeft hij recht op een schadevergoeding.

119 Kan je een commissaris aansprakelijk stellen voor zijn fouten? – Ja, dit kan. Als de commissaris fouten heeft gemaakt, kan de algemene vergadering hem aansprakelijk stellen.

Kwijting – Als je de commissaris kwijting hebt verleend voor zijn opdracht (dit gebeurt met gewone meerderheid), dan zal hij niet meer aansprakelijk kunnen worden gesteld voor eventuele fouten. Kwijting betekent immers dat je afstand doet van de mogelijkheid om de commissaris aansprakelijk te stellen.

120 Wat als er geen commissaris is aangeduid? – In een samenhuysproject zal men vaak niet geneigd zijn om een commissaris aan te stellen, maar de aanstelling van een commissaris is wettelijk verplicht.

D De raad van mede-eigendom

121 Verplicht vanaf tenminste 20 kavels – Vanaf er sprake is van een gebouw of een groep van gebouwen met tenminste 20 kavels is het ook wettelijk verplicht op de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom op te richten. Er moet over de samenstelling gestemd worden met een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde van de stemmen.

Minder dan 20 kavels – De oprichting van een raad van mede-eigendom is niet verplicht wanneer er minder dan 20 kavels zijn, maar is wel mogelijk, indien de bewoners dat zouden wensen.

122 Wie zetelt in de raad van mede-eigendom? – Enkel mede-eigenaars kunnen zetelen in de raad van mede-eigendom.

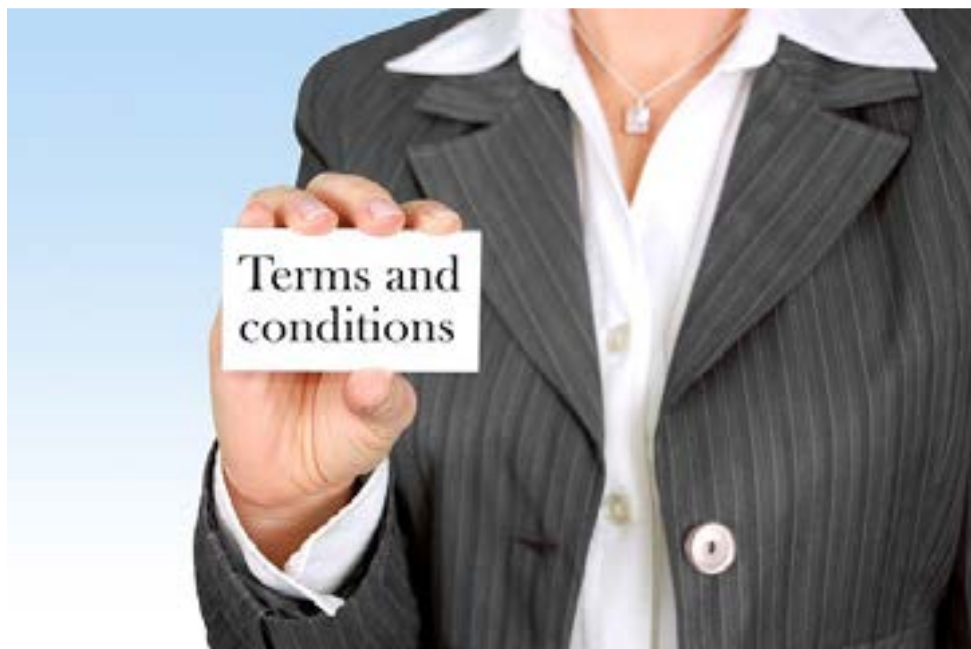
123 Wat doet de raad van mede-eigendom? – De raad van mede-eigendom ziet erop toe dan dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Betreft dit dan niet dezelfde bevoegdheid als de commissaris van de rekeningen?

– Neen. De raad van mede-eigendom heeft een algemeen recht van toezicht, terwijl de commissaris van de rekeningen een beperkt toezicht heeft op het financiële en boekhoudkundige beheer.

Hoe voert zij controle uit? – De raad kan kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of betrekking hebben op de mede-eigendom. Zij moet de syndicus daarvan wel op de hoogte brengen.

Kunnen bepaalde opdrachten aan de raad van mede-eigendom worden gegeven? - De raad kan ook andere opdrachten of delegaties krijgen (behalve de bij wet aan de syndicus en aan de algemene vergadering toegekende bevoegdheden), doch hierover dient de algemene vergadering te stemmen met drie vierde van de stemmen. De andere opdracht of delegatie telt slechts voor één jaar en geldt enkel voor welomschreven taken. Daarnaast dient de raad van mede-eigendom een omstandig halfjaarlijks verslag over te maken van de uitoefening van diens taak.



IV Financieel

A Gemeenschappelijke delen brengen kosten met zich mee

124 Beheer en instandhouding van de gemeenschappelijke delen – Het doel van de VME bestaat erin om de gemeenschappelijke delen in stand te houden en te beheren. Hiermee gaan diverse kosten gepaard.



Voorbeeld: Denk hierbij vooral aan verbruikskosten voor elektriciteit, gas etc., maar ook aan onderhouds- en herstellingskosten. Bijvoorbeeld het dak van het gemeenschappelijk paviljoen dat aan vernieuwing toe is, waterschade in de gemeenschappelijke wasruimte, de kosten van een tuinbouwbedrijf voor het onderhoud aan de gemeenschappelijke tuin etc.

125 Iedere mede-eigenaar heeft er baat bij dat bepaalde (nuts)voorzieningen aanwezig zijn en dat werken aan de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd. Daartoe zullen zij een (financieel) steentje moeten bijdragen. Transparantie inzake de kosten voor de gemeenschappelijke delen is een absolute must!

Belangrijk te vermelden is dat de gemeenschappelijke kosten volledig los staan van de private kosten verbonden aan de individuele woonunit.

B Hoeveel moet je bijdragen in de gemeenschappelijke kosten?

126 Dien je steeds bij te dragen in alle gemeenschappelijke kosten? – Elke mede-eigenaar dient in principe bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten. Maar de vraag is natuurlijk hoeveel.

Wat is jouw bijdrage in de gemeenschappelijke kosten? - De berekeningswijze van de kosten moet verplicht worden vastgelegd in het reglement van mede-eigendom. Het principe is dat elke mede-eigenaar moet bijdragen in de kosten naar evenredigheid van de waarde van zijn privaat deel.



Voorbeeld: Stel dat één eigenaar 100/1000 vertegenwoordigt en er aan het gemeenschappelijk paviljoen 2000,00 EUR kosten zijn. Dan dient de eigenaar in dit geval 200 EUR te betalen $[2000,00 \text{ EUR}/1000] \times 100 = 200 \text{ EUR}$.

Kan je statutair voorzien dat iedere mede-eigenaar evenveel moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten? – Neen. Dat kan niet. De wet is van dwingend recht, dus hiervan kan je niet afwijken.

Wat wel kan is dat de VME gaat besluiten om bepaalde kosten toe te wijzen op basis van “het nut” dat bepaalde gemeenschappelijke goederen of diensten hebben voor een bepaald privaat deel. Het typische voorbeeld is de lift voor mensen die op de begane grond wonen (dit betreft dan een zgn. “bijzondere verdeelsleutel”).



Let op: Het nut wordt hier objectief beoordeeld: stel dat een mede-eigenaar van een hoger verdiep zegt de lift nooit te gebruiken, kan er moeilijk een vrijstelling worden bekomen vermits dit om een “subjectief” nut gaat.

C Werkkapitaal en reservekapitaal

127 Werkkapitaal – Er zijn vaste kosten die periodiek voorkomen. Denk aan de aankoop van stookolie voor de gemeenschappelijke delen. Om deze kosten te dekken dient de syndicus over een som geld te beschikken waarvan hij deze kosten kan betalen. Hij stelt daartoe een budget op dat door de algemene vergadering moet worden goedgekeurd. De syndicus zal dan ook een “werkkapitaal” voorstellen en daartoe aan iedere mede-eigenaar voorschotten vragen (in verhouding tot zijn aandeel). Het reglement van mede-eigendom moet verplicht voorzien hoe en op welke tijdstippen de voorschotten van de mede-eigenaars moeten worden betaald. Dit kunnen bijvoorbeeld jaarlijkse of kwartaalbijdragen betreffen.

128 Reservekapitaal – Het reservekapitaal is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van de gastenkamers in het gemeen-

schappelijk paviljoen, of het leggen van een nieuwe dakbedekking van het gemeenschappelijk paviljoen.

Het reservekapitaal blijft altijd verbonden aan de privaatieve kavel – Bij de overdracht van een kavel kan het reservekapitaal niet teruggevorderd worden door de verkoper.



V Risicoaansprakelijkheid

A VME

1° *Wat is jouw lot wanneer de VME in rechte veroordeeld wordt?*

129 De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de VME wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

2° *Kan de VME aansprakelijk worden gesteld?*

130 In principe wel. De syndicus is de zogenaamde organieke vertegenwoordiger van de VME. De fouten die de syndicus begaat waardoor schade berokkend wordt aan derden, zullen in principe ten laste van de VME zijn. De VME kan op haar beurt de syndicus, wanneer die een fout heeft begaan in de uitvoering van zijn mandaat, aanspreken voor de schade.

Kan de syndicus dan niet rechtstreeks worden aangesproken door derden? – Toch wel. Maar dit kan enkel wanneer de syndicus zijn bevoegdheden te buiten gaat.

B Mede-eigenaar

1° *Wat als een mede-eigenaar zijn schulden niet meer kan betalen?*

131 Zie verder.

2° *Kan je als mede-eigenaar een procedure aanspannen tegen de VME?*

132 Ja, dit kan. Je kan onder meer:

- ✓ de aanstelling van een syndicus vorderen (en eventueel de aanstelling van een voorlopig syndicus) (zie eerder);

- ✓ een vordering tot nietigverklaring/wijziging van een onrechtmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering vorderen (binnen een termijn van *vier maanden* vanaf de dag van de vergadering zelf);
- ✓ een vordering instellen tot bijeenroeping van de algemene vergadering;
- ✓ een vordering instellen tot het bekomen van toestemming om dringende en noodzakelijke werken/nuttige werken aan gemeenschappelijke gedeelten uit te voeren;
- ✓ een vordering instellen tot het wijzigen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten;
- ✓ een vordering instellen tot wijziging van de lasten alsook tot wijziging van de berekening ervan;
- ✓ een vordering instellen wegens misbruik van minderheid;
- ✓ een vordering tot ontbinding van de VME instellen.

C Kan je als huurder een procedure aanspannen tegen de VME?

133 Ja, dit kan. Je kan als huurder:

- ✓ een vordering instellen om een bepaling van het reglement van orde te schrappen/ te wijzigen of tegen elke beslissing van de algemene vergadering waarbij je persoonlijk nadeel ondervindt (binnen de *drie maanden* na de kennisgeving van de beslissing);

Is dit verschillend met de regeling voor de mede-eigenaars op dit punt? – Ja. Zoals hierboven aangegeven hebben mede-eigenaars uiteraard ook dit recht om een dergelijke vordering te stellen, doch zij krijgen hiertoe vier maanden de tijd vanaf de dag van de vergadering zelf (en dus niet van de kennisgeving van de beslissing).

- ✓ Mits gegronde reden, de ontbinding van de VME vorderen.

D De syndicus

1° Wat als er geen syndicus wordt aangesteld?

134 Je kan, als mede-eigenaar, via de rechtbank vragen om een voorlopige syndicus aan te stellen. Deze voorlopige syndicus zal een vergadering bijeenroepen waarop een nieuwe syndicus kan worden aangesteld. Het beheer zal in deze periode waargenomen worden door de voorlopig aangestelde syndicus.

2° Onze syndicus doet zijn werk niet naar behoren. Kunnen wij hem/haar ontslaan?

135 Ja. De algemene vergadering kan de syndicus op elk moment ontslaan. Dit kan worden beslist bij een gewone meerderheid (50 % + 1).

3° Wat als onze syndicus fouten begaat waardoor jij of derden schade lijden?

a Algemeen

136 De syndicus is aansprakelijk voor fouten die hij maakt in zijn beheer. Zoals reeds eerder gezegd is het van belang dat de mede-eigenaar die als syndicus zal optreden, voldoende (juridische) kennis heeft. Een fout is anders immers snel gemaakt. De syndicus kan aansprakelijk worden gesteld voor fouten begaan in de uitoefening van zijn opdracht. De aansprakelijkheid situeert zich op twee vlakken, met name op burgerlijk en op strafrechtelijk vlak.

b Burgerrechtelijke aansprakelijkheid

- ✓ Aansprakelijkheid ten aanzien van de VME

137 **Burgerrechtelijke aansprakelijkheid** – De syndicus heeft een contract gesloten met de VME. Wanneer hij fouten begaat in dit kader, spreken we van contractbreuk.



Voorbeeld: Stel dat de syndicus de jaarlijkse gebruikelijke onderhoudswerken gedurende enkele jaren niet (tijdig) laat uitvoeren, kan de VME daardoor ernstige schade lijden, vermits er dan (ingevolge slijtage) wellicht meer vergaande werken met grotere financiële implicaties zullen moeten worden uitgevoerd.

138 **Hoe kan de syndicus concreet aansprakelijk worden gesteld?** – Dit recht kan uitgeoefend worden door de VME (beslissing bij gewone meerderheid). De vordering wordt ingesteld tegen de syndicus ten persoonlijke titel.

Ontslag van zijn aansprakelijkheid – De aansprakelijkheid van de syndicus eindigt wanneer de algemene vergadering (1) zijn of haar eerder genomen initiatieven bekrachtigt, (2) doordat kwijting is verleend aan de syndicus voor het gevoerde beleid, (3) doordat de vordering is verjaard door verloop van tien jaar.



- ✓ Aansprakelijkheid tegenover mede-eigenaars

139 **Burgerlijke aansprakelijkheid** – Ook de individuele mede-eigenaars kunnen de syndicus aanspreken voor fouten die hij begaat, maar dan enkel buitencontractueel. De individuele mede-eigenaars hebben immers geen contract met hem gesloten.



Voorbeeld: Stel dat de syndicus een waterlek in de gemeenschappelijke gang niet tijdig laat dicht (nadat daartoe werd beslist door de algemene vergadering), kunnen de individuele mede-eigenaars daardoor ook schade lijden, wanneer bijvoorbeeld het waterlek zorgt voor waterinsijpeling in de muren van het privaat deel.

- ✓ Aansprakelijkheid ten aanzien van derden

140 De syndicus kan ook aansprakelijk zijn ten aanzien van derden.



Voorbeeld: Stel dat de syndicus werd verwittigd dat er een trede van een trap dreigt af te breken en dat aan hem of haar verzocht werd dit zo snel mogelijk te laten herstellen, maar dat dat de syndicus nalaat dit te doen, dan zal de syndicus

aansprakelijk zijn wanneer er een ongeval gebeurt met bijvoorbeeld een bezoeker.

c **Strafrechtelijke aansprakelijkheid**

141 Strafrechtelijk – De syndicus kan ook strafrechtelijk aansprakelijk worden gesteld wegens het niet-naleven van administratieve regels inzake bijvoorbeeld brandveiligheid. Daarnaast is het evident dat de syndicus strafrechtelijk kan veroordeeld worden voor verduistering van het kapitaal van de VME en meer algemeen voor bedrog.

4° **Mag onze syndicus op eigen initiatief procedures instellen namens de VME?**

142 In principe mag de syndicus geen gerechtelijke procedure opstarten zonder beslissing van de algemene vergadering.

En wat met een mede-eigenaar die in gebreke blijft met het betalen van zijn bijdrage? – Wel mag de syndicus eigenmachtig een mede-eigenaar dagvaarden wanneer deze zijn bijdragen niet betaald. Dit wordt gekwalificeerd onder zijn wettelijke taak, met name het beheren van het vermogen van de VME. Hij moet hiervan de algemene vergadering zo snel mogelijk in kennis stellen.

En in het kader van hoogdringendheid? – Ook dan mag de syndicus eigenmachtig optreden. Hij moet hiervan de algemene vergadering dan zo snel mogelijk in kennis stellen.



UITLOOPFASE

I Formaliteiten

A Hoe kan je als mede-eigenaar uit het project stappen?

1° Verkoop

143 Jouw woonunit verkopen samen met jouw deeltje in de gemeenschappelijke delen – Wanneer je eigenaar bent van een woonunit in het project kan je in principe op gelijk welk moment je woonunit verkopen. Belangrijk is te vermelden dat je onder de toepassing van de appartementswet valt, wat betekent dat je je woonunit steeds met het deeltje in de gemeenschappelijke delen mee moet verkopen.

En een schenking? – Ook hier is iedere mede-eigenaar vrij om zijn woonunit (met een aandeel in de gemeenschappelijke delen) te schenken.

144 Bijkomende aandachtspunten – Daarnaast zijn er nog een aantal bijzondere aandachtspunten bij de verkoop op te noemen. Je bent namelijk wettelijk verplicht om aan de koper informatie te verschaffen zowel in het vooruitzicht van een koop-verkoop als in het kader van het verlijden van de koopakte (bij het verlijden van de koopakte, zal de notaris instaan voor het verschaffen van deze informatie). Het betreft:

- ✓ het bedrag in het werkkapitaal en het reservekapitaal;
- ✓ het bedrag van (eventuele) achterstallige betalingen ten aanzien van de VME;
- ✓ de toestand van de oproepen met betrekking tot de kapitaal-inbreng in het reservekapitaal waarover de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft beslist;
- ✓ een overzicht van de lopende procedures (opgestart door en tegen de VME);

- ✓ een staat van de door de VME vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- ✓ de notulen van de algemene vergaderingen (zowel de gewone als de bijzondere) van de vorige 3 jaren;
- ✓ de periodieke afrekeningen van de lasten van de voorbije 2 jaar;
- ✓ een kopie van de meest recente balans (goedgekeurd door de algemene vergadering);
- ✓ het bedrag van de uitgaven van behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- ✓ een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- ✓ een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeene delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Deze informatie zal worden opgevraagd bij de syndicus. De syndicus (die optreedt namens de VME) is hiertoe verplicht en dient dit zelf binnen een termijn van 15 dagen te doen. De termijn is 30 dagen wanneer de opgevraagde informatie, informatie betreft die moet worden opgevraagd i.k.v. het verlijden van de akte.

2° Overlijden

145 Kunnen de erfgenamen van een overleden mede-eigenaar zomaar in jullie project stappen? – In principe wel. Bij overlijden van een mede-eigenaar wijst de wet de erfgenamen aan.

Wanneer de erfgenamen de erfenis zuiver aanvaarden, komen zij volledig in het bezit van de goederen van de overledene en dus ook van de woonunit en het deel in de gemeenschappelijke delen. In principe kunnen zij dus vrij toetreden tot het woonproject, dan wel vrij kiezen indien zij de woonunit eventueel wensen te verkopen.

Om deze situatie te voorkomen zou je eventueel kunnen werken met een aankoopoptie bij overlijden van een samenhuizer ten gunste van de overige samenhuizers. Deze optie bespreek je best met je notaris.

3° Ontbinding van de VME

146 Wat betekent ontbinding? – Ontbinding betekent de beslissing tot stopzetting van de VME.

147 Oorzaken van ontbinding – De VME kan op drie wijzen een einde nemen: (1) ontbinding van rechtswege, (2) ontbinding bij beslissing van de algemene vergadering, (3) ontbinding uitgesproken door een rechter op verzoek van een belanghebbende.

(1) De ontbinding van rechtswege

De ontbinding van rechtswege is een ontbinding die automatisch plaatsvindt bij het zich voordoen van een bepaalde gebeurtenis. Zo is er sprake van een ontbinding van rechtswege wanneer één samenhuizer eigenaar wordt van alle aandelen in de mede-eigendom. We noemen dit de “vereniging van aandelen in één hand”. Zoals eerder gezien ontstaat de VME wanneer twee voorwaarden cumulatief zijn voldaan, met name dient er sprake te zijn van een onverdeeldheid, en ten tweede moeten de statuten overgeschreven zijn op het hypotheekkantoor. Wanneer er slechts één eigenaar is, is aan de eerste voorwaarde niet meer voldaan (er is namelijk geen onverdeeldheid meer). De VME (met als doel het beheer en behoud van “gemeenschappelijke delen”) heeft in deze situatie daarenboven geen reden van bestaan meer.

(2) Ontbinding wegens beslissing van de algemene vergadering

Wanneer de mede-eigenaars het eens zijn, kunnen zij bij eenparigheid van de stemmen de VME ontbinden. De mede-eigenaars kunnen bijvoorbeeld kiezen voor het vrije conventionele stelstel (strengere voorwaarden: zie eerder!).

(3) Ontbinding door beslissing van de rechter

Wanneer je als mede-eigenaar of als derde een gegronde reden kunt aanvoeren, kan je je tot de vrederechter wenden om de ontbinding van de VME te vragen.

148 Vereffening VME – De vereffening van de VME is een logisch gevolg van de ontbinding ervan. Immers wanneer de VME wordt stopgezet, moet haar vermogen nog vereffend worden.

De VME wordt na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. De VME behoudt de zogenaamde “beperkte handelingsbekwaamheid” met het oog op haar liquidatie. Er mogen enkel nog beslissingen worden genomen m.o.o. de liquidatie. Zo mag er bijvoorbeeld geenszins nog besloten worden over nieuwe investeringen.

Wie mag optreden als vereffenaar? – Men kan op voorhand de wijze van vereffening en de vereffenaar aanduiden in de statuten. Wanneer je dit niet doet, kan de algemene vergadering de wijze van vereffening bepalen alsook een vereffenaar aanduiden. Doet zij dit niet, dan treedt de syndicus van rechtswege op als vereffenaar van de VME.

149 Sluiting van de vereffening – De sluiting van de vereffening wordt vastgelegd door de notaris. Dit wordt ook overgeschreven op het hypotheekkantoor. Hiermee verdwijnt de VME als bestaande entiteit uit het rechtsverkeer.

II Medezeggenschap

A Kan je als huidige bewoner de toekomstige bewoners selecteren?

150 In principe kan dit niet. Elke mede-eigenaar is vrij om zijn of haar woonunit te verkopen (zie eerder).

151 Oplossing: Voorkooprecht – Om te vermijden dat je geconfronteerd wordt met een nieuwe bewoner waarmee je liever niet samenhuist, zou je kunnen voorzien in een voorkoopclausule voor de groep bewoners. Het voorkooprecht houdt in dat, als een mede-eigenaar zijn woonunit wil verkopen of schenken, hij deze eerst moet aanbieden aan degene die van een voorkooprecht geniet en dit tegen de prijs die de derde kandidaat-koper zou willen betalen. Wenst één van de mede-eigenaars het voorkooprecht uit te oefenen, dan krijgt hij bij voorrang het recht om de woonunit te kopen. Dit biedt een mogelijke controle op nieuwe bewoners.

152 Je kan je natuurlijk de vraag stellen in welke mate een dergelijk voorkooprecht realistisch is rekening houdend met de steeds stijgende vastgoedprijzen en het feit dat een modaal gezin zich slechts één gezinswoning kan veroorloven.

B Kan je als mede-eigenaar uit de VME worden uitgesloten?

153 Neen, als mede-eigenaar kan men je in principe niet dwingen om je woonunit te verkopen.



III Financieel

A Hoe wordt de verkoopprijs van een woonunit bepaald?

154 Dit kan je zelf vrij bepalen. Hou er wel rekening mee dat je je private unit enkel kunt verkopen als je ook jouw deeltje in de gemene delen mee verkoopt. Het één kan, zoals reeds gezegd, niet zonder het andere.

B Zijn er financiële repercussies voor de VME en de overige samenhuizers wanneer iemand uit het project stapt?

155 **In principe niet.** – De kopers treden in de rechten en plichten van de verkoper.

C Vereffeningsoverschot ontbinding VME

156 Wanneer er een overschot is na de vereffening, zal de vereffenaar dit bedrag verdelen onder de gewezen mede-eigenaars. De verdeling zal gebeuren op basis van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.



IV Risicoaansprakelijkheid

A Kan de VME failliet worden verklaard?

157 **Nee.** – De VME is geen handelsvennootschap en kan dus niet failliet worden verklaard.

B Kan je als mede-eigenaar worden aangesproken voor de schulden van de VME?

158 **Onbeperkte aansprakelijkheid** – De VME is geen eigenaar van de gemene delen. Zij is enkel bevoegd voor het beheer ervan. De mede-eigenaars zijn wel aansprakelijk met hun privévermogen voor de door de VME aangegane verbintenissen.

159 **Geen hoofdelijke aansprakelijkheid** – Het gaat evenwel om een gedeelde aansprakelijkheid. De mede-eigenaars kunnen aansprakelijk gesteld worden voor hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

C Krijg je je betaalde bijdragen in het werk- en reservekapitaal terug wanneer je je woonunit verkoopt?

160 **Reservekapitaal** – Wanneer je je woonunit verkoopt dien je er rekening mee te houden dat het aandeel in het reservekapitaal eigendom blijft van de VME. Dit wordt dus niet terugbetaald. Hierbij hou je dus best rekening bij het bepalen van de verkoopprijs.

161 **Werkkapitaal** – Wat betreft het werkkapitaal, zal je nadat de syndicus de eindafrekening heeft opgemaakt, wel recht hebben op de teruggave van het niet aangewende saldo.