Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent
www.cibweb.be

Mede-eigendom

Juridisch & administratief beheer

Auteurs (alfabetisch): Frank Burssens, Paul Daems, Rob De Koninck, Alberic De Roeck, Ignace Hameeuw, Benjamin Herman, Filip Holvoet, Bieke Janssens, Dominique Matthijs en Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

Uitgave: Oktober 2018

Document uitgegeven door Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

CIB Vlaanderen, noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave oktober 2018 die alle vorige vervangt.

INHOUD

1 WETTELIJK KADER 10

1.1 Het begrip mede-eigendom 10

1.2 Soorten mede-eigendom 11

1.3 Mede-eigendom in appartementsgebouwen 12

1.3.1 Het appartementsrecht: een korte historiek 12

1.3.2 Het appartementsrecht: toepassingsgebied 16

2 STATUTEN 20

2.1 Inleiding 20

2.2 Basisakte 20

2.2.1 Voorwerp 20

2.2.2 De beschrijving van het onroerend geheel 21

2.2.3 De beschrijving van de privatieve delen 21

2.2.4 De beschrijving van de gemene delen 21

2.2.5 Exclusieve gebruiksrechten 25

2.2.6 De bepaling van het aandeel bij ieder privatief 25

2.2.7 Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen 26

2.3 Reglement van mede-eigendom 28

2.3.1 Voorwerp 28

2.3.2 De beschrijving van de rechten en plichten van de mede-eigenaars 30

2.3.3 De criteria en berekeningswijze van de lastenverdeling 36

2.3.4 De bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten 37

2.4 Diverse statutaire bedingen 37

2.4.1 Inleiding 37

2.4.2 Beperkingen rechtstreeks voortvloeiend uit het appartementsrecht 37

2.4.3 Statutaire bedingen en grondrechten 39

2.4.4 Bespreking van enkele andere courante bedingen 39

2.5 Tegenstelbaarheid statuten 41

2.6 Wijziging en coördinatie van de statuten 42

2.6.1 statutenwijziging 42

2.6.2 Coördinatie van de statuten 46

3 Reglement van interne orde 51

3.1 Hervorming in 2018: herziening van het evenwicht tussen de statuten en het reglement van interne orde 51

3.1.1 Vorm 51

3.1.2 inhoud 52

3.1.3 Opstellen en wijzigen 54

4 VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS 56

4.1 Begrip 56

4.1.1 Lidmaatschap 56

4.1.2 Doel ... 56
4.1.3 Naam ... 56
4.1.4 Zetel ... 56
4.1.5 Structuur ... 57
4.1.6 Vermogen ... 57
4.1.7 Rechtspersoonlijkheid ... 64
4.1.8 Kruispuntbank voor ondernemingen (KBO) ... 65
4.1.9 Geen consument ... 66

4.2 Deelvereniging ... 66
4.2.1 Historiek ... 66
4.2.2 Deelvereniging met rechtspersoonlijkheid ... 68
4.2.3 Afschaffing Deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid ... 74
4.2.4 Bevoegdheidsconflicten ... 74

5 ALGEMENE VERGADERING ... 75

5.1 Overgangsbepalingen bij de hervorming van de wet in 2018 ... 75

5.2 Begrip ... 75

5.3 Samenstelling ... 76
5.3.1 Wie moet uitgenodigd worden? ... 76
5.3.2 Wie moet verwittigd worden? ... 80
5.3.3 Wie mag (niet) geweigerd worden? ... 82

5.4 Initiatief tot samenroeping ... 85
5.4.1 Op verzoek van de syndicus ... 85
5.4.2 Op verzoek van de mede-eigenaars ... 86
5.4.3 Op verzoek van de Raad van mede-eigendom – De voorzitter van de laatste algemene vergadering – een of meer mede-eigenaars ... 86
5.4.4 Op bevel van de vrederechter ... 87

5.5 Agenda ... 89
5.5.1 Inhoud ... 89
5.5.2 Hoe bindend is de agenda? ... 91
5.5.3 Agenderingsrecht buiten de termijn van de gewone AV ... 92

5.6 Uitnodiging ... 93
5.6.1 Wijze van oproeping ... 93
5.6.2 Oproepingstermijn ... 94
5.6.3 Verzending naar laatst gekende adres ... 96
5.6.4 Raadpleging relevante documenten ... 96
5.6.5 Kosten van oproeping ... 96

5.7 Functies binnen de algemene vergadering ... 96
5.7.1 Voorzitter ... 96
5.7.2 Secretaris ... 97

5.8 Aanwezigheidsquorum ... 99
5.8.1 Aanwezigheidslijst ... 99
5.8.2 Beoordeling bij start vergadering ... 103
5.8.3 Strengere statutaire regeling ... 103

5.9 Volmachten ... 104

5.9.1 Begrip ... 104
5.9.2 Wie kan volmacht geven? ... 104
5.9.3 Wie kan volmacht krijgen? ... 104
5.9.4 Beperking in de tijd ... 105
5.9.5 Op naam ... 105
5.9.6 Algemeen of specifiek ... 106
5.9.7 Met of zonder steminstructies ... 106
5.9.8 Beperking in aantal ... 107

5.10 Stemmen ... 109
5.10.1 algemeen principe ... 109
5.10.2 Berekening op het ogenblik van de stemming ... 110
5.10.3 Stemrechtbeperkingen ... 111
5.10.4 Wat is een stem? ... 111
5.10.5 Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen ... 112
5.10.6 Geen geheime stemmingen meer ... 114
5.10.7 Stemquota ... 116

5.11 Geldigheidsvereisten besluitvorming ... 127

5.12 Afwikkeling van de algemene vergadering ... 128
5.12.1 Beslissingen notuleren en bewaren ... 128
5.12.2 Tegenstelbaarheid ... 130
5.12.3 Uitvoerbaarheid ... 132

5.13 Schriftelijke besluitvorming buiten de AV ... 134

5.14 Verhaalmogelijkheden van de mede-eigenaar ... 135
5.14.1 Artikel 577-9, § 2 BW ... 135
5.14.2 Artikel 577-9, § 4 BW ... 138
5.14.3 Artikel 577-9, § 7 BW ... 139

6 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM ... 141

6.1 Evolutie van de rol van de raad van mede-eigendom ... 141

6.2 De oprichting van de raad van mede-eigendom ... 142
6.2.1 Mede-eigendom met minstens 20 kavels ... 142
6.2.2 Mede-eigendom met minder dan 20 kavels ... 142
6.2.3 werkingsregels ... 143

6.3 De verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom ... 144

6.4 De werking en de bevoegdheden van de raad van mede-eigendom ... 145

6.5 De aansprakelijkheid van de (leden van) raad van mede-eigendom ... 148

7 COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN ... 149

7.1 Algemeen ... 149

7.2 De bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen ... 150

7.3 Wie kan tot commissaris worden benoemd? ... 151

7.4 Statutaire regeling in het reglement van interne orde ... 152

8 SYNDICUS ... 153

8.1 Begrip 153
8.1.1 Eenhoofdig orgaan 153
8.1.2 Verplicht orgaan 154
8.1.3 Mede-eigenaar of externe syndicus 155
8.1.4 Natuurlijke persoon of rechtspersoon 157

8.2 Juridische kwalificatie 158
8.2.1 Interne rechtsverhouding 158
8.2.2 Externe rechtsverhouding 158

8.3 Benoeming 159
8.3.1 Benoemingswijze 159
8.3.2 Aanvaarding 162
8.3.3 Publicatie 163

8.4 Duur en het verbod op stilzwijgende verlenging 167

8.5 Voorlopige syndicus 168

8.6 Syndicusovereenkomst 169
8.6.1 Verplicht karakter 169
8.6.2 Contracterende partijen in de syndicusovereenkomst 169
8.6.3 Inhoud 169

8.7 Bevoegdheden 170
8.7.1 Begrip 170
8.7.2 Wettelijke taken 171
8.7.3 Bevoegdheidsoverdracht 202

8.8 BTW 203

8.9 Het ereloon van de syndicus 204
8.9.1 het recht op vergoeding 204
8.9.2 gelijk recht 205
8.9.3 De bepaling van het ereloon 205
8.9.4 Basishonorarium 206
8.9.5 Speciaal honorarium ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
8.9.6 Occult honorarium 208
8.9.7 Kostenvergoedingen 209
8.9.8 Voorgeschoten kosten 209
8.9.9 Betaling ereloon 209
8.9.10 Verdeling ereloon 210
8.9.11 BTW op ereloon 210

8.10 Einde mandaat 213
8.10.1 Het mandaat verstrijkt van rechtswege 213
8.10.2 De syndicus neemt ontslag 214
8.10.3 De syndicus wordt ontslagen 215

9 AANSPRAKELIJKHEID VAN DE SYNDICUS 216

9.1 Algemeen 216

9.2 Burgerrechtelijke aansprakelijkheid 217
9.2.1 Aansprakelijkheid ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars 217

9.2.2 Aansprakelijkheid ten opzichte van derden ... 242
9.2.3 Aansprakelijkheid ten opzichte van individuele mede-eigenaars ... 272
9.2.4 De verjaring van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid ... 274

9.3 De strafrechtelijke aansprakelijkheid ... 277
9.3.1 Het begrip 'misdrijf' ... 277
9.3.2 Voorwaarden voor strafrechtelijke aansprakelijkheid ... 279
9.3.3 Strafrechtelijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars ... 282
9.3.4 Verjaring van de strafrechtelijke aansprakelijkheid ... 283

10 Overdracht van een kavel of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden ... 286

10.1 Informatieplicht van de syndicus ten behoeve van de koper ... 286
10.1.1 Inleiding ... 286
10.1.2 Precontractuele fase ... 287
10.1.3 Contractuele fase ... 290
10.1.4 Sanctionering van de nalatige syndicus ... 293

10.2 Informatieplicht van de notaris ten behoeve van de syndicus ... 296

10.3 Kosten informatieplicht ... 297

10.4 Afhandeling schulden en tegoeden jegens de VME ... 297
10.4.1 Inleiding ... 297
10.4.2 Financiële situatie uittredende mede-eigenaar ... 298
10.4.3 Financiële situatie overnemer ... 301

10.5 Nieuw: voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars ... 303
10.5.1 Gewaarborgde schuldvordering van het voorrecht ... 304
10.5.2 Titularis van het voorrecht ... 304
10.5.3 onderpand van het voorrecht ... 305
10.5.4 Publiciteit van het voorrecht ... 305
10.5.5 rang van het voorrecht ... 305

10.6 Overschrijving overdrachtsakte ... 306

10.7 Besluit ... 307

11 RECHTSPOSITIE VAN DE HUURDER ... 308

11.1 Inleiding ... 308

11.2 Tegenwerpelijkheid aan de huurder ... 309
11.2.1 Statuten en gecoördineerde statuten ... 309
11.2.2 Reglement van interne orde – beslissingen van de AV ... 310

11.3 Rechten en plichten van de huurder ... 311
11.3.1 Plichten van de huurder ... 311
11.3.2 Rechten van de huurder ... 313

11.4 De huurder en gemeenschappelijke kosten ... 316

12 PROCESSUELE ASPECTEN ... 317

12.1 Inleiding ... 317

12.2 Welke rechter is materieel bevoegd? 318

12.3 Welke vrederechter is territoriaal bevoegd? 320

12.4 De territoriaal bevoegde vrederechter kan online opgezocht worden via de volgende link: http://www.juridat.be/kantons/kantons.htm.Verbod van arbitrage 320

12.5 wie is procespartij? 321

12.6 Ook voor deze procedures werd hoedanigheid en belang verleend aan de vereniging van mede-eigenaars, zodat hierover geen discussie meer kan bestaan. Rol van de syndicus....322

12.7 Verloop van een proces 324

12.7.1 Mogelijkheid tot minnelijke schikking 324
12.7.2 Het opstarten van de procedure 324
12.7.3 De inleidingszitting 325
12.7.4 Verder verloop van de procedure 326
12.7.5 Tussenkomst van partijen tijdens de procedure 326
12.7.6 Nieuwe vorderingen tijdens de procedure 326
12.7.7 Pleitzitting en sluiting der debatten 327
12.7.8 Vonnis 328
12.7.9 Hoger beroep 328
12.7.10 nieuw: noodprocedure 330

12.8 Overzicht van vaak voorkomende vorderingen inzake mede-eigendom 331

12.8.1 Vereniging van mede-eigenaars als eisende partij 331
12.8.2 Mede-eigenaar als eisende partij 334
12.8.3 Derde als eisende partij 340

12.9 Gerechtskosten 341

13 TAALGEBRUIK 342

13.1 Inleiding 342

13.2 De wettelijke regeling 342

13.2.1 Het artikel 577-11/2 BW 342
13.2.2 Wie kan de vertaling vragen? 343
13.2.3 Waarvan kan de vertaling worden gevraagd? 343
13.2.4 Wie moet vertalen? 343
13.2.5 In welke taal? 343
13.2.6 Termijn – Kosten 343
13.2.7 Dwingend recht 344

13.3 Gerechtelijke procedures 344

14 ONTBINDING EN VEREFFENING 345

14.1 Inleiding 345

14.2 Ontbinding 345

14.2.1 Ontbinding van rechtswege 345
14.2.2 Ontbinding door een besluit van de algemene vergadering 346
14.2.3 Ontbinding door een rechterlijke beslissing 346

14.3 Vereffening 347

14.3.1 De vereffening ... 347
14.3.2 De sluiting van de vereffening ... 347
14.3.3 De deficitaire vereffening ... 348

15 nieuw: appartementsrecht en nutsleidingen ... 349

16 OPLEVERING VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN ... 352

16.1 Begrippen ... 352

16.2 Wettelijk kader ... 352
16.2.1 Burgerlijk Wetboek ... 352
16.2.2 De wet op de appartementsmede-eigendom (artikelen 577-3 - 577-14 BW) ... 354
16.2.3 De Woningbouwwet (ook gekend als wet breyne) ... 354

16.3 Draaiboek oplevering van een appartementsgebouw ... 358
16.3.1 Oplevering van de privatieven ... 358
16.3.2 Oplevering van de gemene delen ... 359

16.4 Bijzondere vraagstukken rond de oplevering ... 361
16.4.1 Oplevering van de gemene delen van diverse bouwfasen van een gebouw ... 361
16.4.2 Rol van de syndicus bij de oplevering van privatieven ... 361
16.4.3 Faillissement van de promotor vóór de oplevering ... 362
16.4.4 Doorverkoop van een privatief tijdens de werken ... 366

17 DE GENERAL DATA PROTECTION REGULATION (GDPR) ... 368

17.1 inleiding ... 368

17.2 algemene principes van de GDPR ... 369

17.3 rechtsgronden voor de verwerking ... 369
17.3.1 toestemming van de betrokkene ... 369
17.3.2 overeenkomst ... 370
17.3.3 wettelijke verplichting ... 370
17.3.4 algemeen belang of openbaar gezag ... 370
17.3.5 vitaal belang ... 370
17.3.6 gerechtvaardigd belang ... 370

17.4 verwerkingsverantwoordelijke versus verwerker in een situatie van mede-eigendom ... 371

17.5 Concrete verplichtingen ... 372
17.5.1 Het aanleggen van een verwerkingsregister ... 372
17.5.2 privacy policy ... 372
17.5.3 Meldingsplicht datalekken ... 374
17.5.4 verwerkingsovereenkomst ... 375
17.5.5 bewaartermijn ... 375
17.5.6 De mededeling door de syndicus van persoonsgegevens van mede-eigenaars aan andere mede-eigenaars: is dit toegestaan, rekening houdend met de General Data Protection Regulation? ... 376

1 WETTELIJK KADER

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

Mr. Benjamin Herman en Mr. Ignace Hameeuw. Beide zijn advocaten in het kantoor LWH Advocaten. Mr. Benjamin Herman is ook provinciaal raadsman van CIB West-Vlaanderen.

1.1 HET BEGRIP MEDE-EIGENDOM

Met het woord mede-eigendom wordt nogal los omgesprongen alsof mede-eigendom synoniem staat voor mede-eigendom in een appartementsgebouw. Mede-eigendom is echter meer dan dat en dekt een ruimere lading.

Volgens het Hof van Cassatie is mede-eigendom de eigendom van een zaak die ondeelbaar aan verscheidene personen toekomt waardoor er meerdere titularissen van een eigendomsrecht zijn.[1] De zaak behoort hen met andere woorden **in onverdeeldheid** toe.[2] Het goed waarop de mede-eigendom rust, noemt men de gemeenschappelijke zaak. De verschillende personen aan wie de eigendom toekomt, noemt men de mede-eigenaars. De opsplitsing gebeurt in abstracte breukdelen, wat men het aandeel van de mede-eigenaar in de gemeenschappelijke zaak noemt.[3]

De zaak waarop het gedeelde eigendomsrecht betrekking heeft, blijft materieel en juridisch één zolang er geen verdeling is gebeurd. Tot op het moment van verdeling heeft elke mede-eigenaar op een onbepaalde wijze recht op zijn aandeel in de zaak.[4]

---

1 Cass. 30 juni 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 1445; *RW* 1988-89, 574; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek, II, Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring,* Antwerpen, Intersentia, 2005, nr. 266.

2 Strikt gezien is een mede-eigendom slechts een bijzondere, zij het de meest voorkomende verschijningsvorm van een onverdeeldheid. Zie hieromtrent: S. SNAET en A.-L. VERBEKE, "Mede-eigendom en onverdeeldheid" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Goederenrecht*, Die Keure, 2011, 47.

3 G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *Jura Falconis*, 2006-2007, nr. 2, 261.

4 G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht', *Jura Falconis*, 2006-2007, nr. 2, p. 261.

1.2 SOORTEN MEDE-EIGENDOM

Mede-eigendom is dus een vorm van onverdeeldheid en kan in drie categorieën worden onderverdeeld[5]:

- **Toevallige of gewone mede-eigendom**
  Zoals het woord het zelf uitdrukt, is dit een mede-eigendom die toevallig ontstaat. De mede-eigenaars hebben deze situatie niet gewenst, ze overvalt hen als het ware. Het voorbeeld bij uitstek is de erfrechtelijke onverdeeldheid naar aanleiding van een overlijden en het openvallen van de nalatenschap. Zij is ongeorganiseerd en van tijdelijke aard.
  Artikel 815 BW bepaalt dat niemand gedwongen kan worden om in (deze vorm van) onverdeeldheid te blijven. De verdeling kan dan ook door iedere mede-eigenaar worden gevorderd.
- **Gedwongen of verplichte mede-eigendom ten titel van bijzaak**
  Het betreft hier zaken die accessoir noodzakelijk of nuttig zijn voor het gebruik of de exploitatie van onroerende goederen die aan verschillende eigenaars toebehoren.
  Mede-eigendom in appartementsgebouwen is de voornaamste verschijningsvorm van verplichte mede-eigendom ten titel van bijzaak.[6]
  De appartementsmede-eigendom is het beperkt zakelijk recht dat aan een persoon de volle eigendom verschaft op een nader bepaald privégedeelte in een in verdiepingen of anderszins opgedeeld gebouw of groep van gebouwen, alsmede een recht van mede-eigendom en medegebruik op de als gemeenschappelijk aangemerkte delen, ruimten en voorzieningen van bedoeld gebouw of groep van gebouwen. Dit duaal recht maakt door zijn onverbrekelijke band een juridische eenheid uit.[7]
  Omdat deze vorm van mede-eigendom gedwongen is, kan geen toepassing worden gemaakt van artikel 815 BW: een mede-eigenaar kan dus niet eisen om een einde te maken aan de onverdeeldheid.
- **Vrijwillige of conventionele mede-eigendom**
  Deze vorm van mede-eigendom ontstaat doordat twee of meer personen, vrijwillig, bij onderlinge overeenkomst, een onverdeeldheid tot stand brengen (bv. door gezamenlijke aankoop van een zaak waarbij een conventionele regeling wordt uitgewerkt). De onverdeeldheid is dan ook gekenmerkt door het feit dat ze gewild en dus georganiseerd is.
  Dat heeft tot gevolg dat artikel 815 BW hierop niet van toepassing is. Wel is het zo dat de verdeling gevorderd kan worden bij het einde van de in de overeenkomst opgenomen termijn of het verstrijken van de duur van de overeenkomst en in ieder geval ook wanneer de afgesproken bestemming van de gemeenschappelijk aangekochte zaak niet meer voorhanden is.[8]

---

5 S. SNAET en A.-L. VERBEKE, "Mede-eigendom en onverdeeldheid" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Goederenrecht*, Die Keure, 2011, 48; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht. Vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, nr. 392, 207-208.

6 Daarnaast is er nog de mandeligheid (gemene muur, gemene gracht).

7 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, nr.3, 24.

8 G. VERHENNEMAN, 'Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht', *Jura Falconis*, 2006-2007, nr. 2, p. 261-296.

1.3 MEDE-EIGENDOM IN APPARTEMENTSGEBOUWEN

1.3.1 HET APPARTEMENTSRECHT: EEN KORTE HISTORIEK

Mede-eigendom in appartementsgebouwen is de belangrijkste vorm van gedwongen mede-eigendom. Welke regels zijn nu van toepassing op een dergelijke mede-eigendom? Of anders gezegd, wat wordt bedoeld met het appartementsrecht?

Het spreekt voor zich dat samenleven heel wat organisatorische problemen oplevert. Dit is niet anders bij de appartementssamenleving. De eigenaars van een appartement zijn niet alleen eigenaar van de privatieve kavel (het eigenlijke appartement), maar ook van een aandeel in de onverdeelde onroerende goederen die tot het gemeenschappelijk gebruik van de verschillende kavels zijn bestemd. Om dit dualisme in goede banen te leiden, heeft deze vorm van horizontale gedwongen mede-eigendom nood aan een wettelijke regeling.

Vier wetgevende initiatieven vormen de ankerpunten voor de totstandkoming van het appartementsrecht zoals wij dit op heden kennen.

1.3.1.1 1924

Om tegemoet te komen aan de oprukkende etagebouw na de eerste Wereldoorlog introduceerde de wetgever via de Wet van 8 juli 1924 het artikel 577bis in het Burgerlijk Wetboek.[9] De paragrafen 1 tot en met 8 van artikel 577bis BW handelden over de gewone of toevallige mede-eigendom. Artikel 577bis, § 9 en § 10 BW betroffen een algemene regeling voor gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak. Tot de Wet van 30 juni 1994 bestond er aldus geen specifieke regeling voor mede-eigendom in appartementsgebouwen.

De inzet van de wetgever was beperkt en het is te danken aan de notariële en syndicale praktijk, alsook de rechtspraak en rechtsleer, dat het appartementsrecht zich op een rechtszekere wijze ontwikkelde.

Niettemin bleven er een aantal knelpunten overeind die de praktijk onmogelijk kon oplossen, en waarvoor een wetgevend ingrijpen noodzakelijk bleek. De belangrijkste knelpunten waren het gebrek aan rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars en het aanvullend karakter van artikel 577bis BW.[10] Zo was het ontbreken van rechtspersoonlijkheid niet alleen een doorn in het oog van de vereniging zelf, daar zij als zodanig niet in rechte kon optreden om haar belangen te verdedigen[11], maar ook van derden, die in geval van conflict over een gemeenschappelijk goed verplicht waren alle mede-eigenaars individueel te dagvaarden.[12] Het tijdrovend opzoekingswerk en

---

[9] *BS*, 13 juli 1924.

[10] H. VANDENBERGHE, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom: algemene krachtlijnen" in Instituut voor Zakenrecht (ed.), *De nieuwe wet op de appartementsmedeëigendom,* Leuven, KULeuven, 1994, p. 1, nr. 1; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht,* II A, *Zakenrecht,* Gent, Story-Scientia, 1984, p. 201, nr. 806.

[11] P. VITS, "De vereniging van mede-eigenaars: een nieuwe rechtspersoon" in Instituut voor Zakenrecht (ed.), *De nieuwe wet op de appartementsmedeëigendom,* Leuven, KULeuven, 1994, p. 1, nr. 1-2.

[12] Zie P. BROSSART, "L'action en justice d'un tiers contre une copropriété", *JT* 1988, 17.

de hoge kosten die daar logischerwijze mee gepaard gingen, waren allerminst gewenst. Verder werd het aanvullend karakter van artikel 577bis BW vaak aangewend om de mede-eigendom conventioneel uit te werken met nog maar weinig aandacht voor de essentiële zakenrechtelijke aspecten.

De gebrekkige wettelijke regeling zette er de Kamer van Volksvertegenwoordigers trouwens toe aan om de notarissen en de verschillende vakkringen van het bouwbedrijf te feliciteren voor hun inspanningen op het werkveld.[13] De inspanningen van de syndici werden duidelijk onvoldoende naar waarde geschat. Het betreft blijkbaar een chronische vergetelheid van onze wetgever…

1.3.1.2 1994

Door de wet van 30 juni 1994[14] werd artikel *577bis,* § 1 tot en met § 10 BW hernummerd tot artikel 577-2, § 1 tot en met § 10 BW en werden de artikelen 577-3 tot en met 577-14 toegevoegd. Op die manier maakte de wetgever de keuze om naast de algemene regeling nopens gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen eveneens een specifieke regeling te voorzien voor gedwongen mede-eigendom van gemene delen van gebouwen en groepen van gebouwen. Het appartementsrecht was hiermee geboren.

Met de wet van 30 juni 1994 kwam de wetgever tegemoet aan de vermelde grieven, zonder zich echter te bezondigen aan regelneverij. Zo kende hij rechtspersoonlijkheid toe aan de vereniging van mede-eigenaars (de mede-eigenaars zijn voortaan geïncorporeerd in een rechtspersoon), poneerde hij het dwingend karakter van de nieuwe regeling en organiseerde hij een uitgebreid systeem van publiciteit.

Het appartementsrecht ligt aldus vervat in de artikelen 577-2, §§ 9 en 10 BW (algemene regels voor gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak) en de artikelen 577-3 tot en met 577-14 BW. Deze laatste groep van artikelen behandelt dus specifiek de figuur van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (lees: de appartementsmede-eigendom).[15]

Hoewel het legislatief ingrijpen zeker positief was, heeft de wetgever de gemoederen van de mede-eigenaars, syndici en advocaten niet volledig kunnen bedaren. Wederom was het de praktijk die de onduidelijkheden en leemtes in de wetgeving van 1994 aan de kaak stelde.

Dit resulteerde onder meer in het wetsvoorstel Nyssens-Hamal en c.s. teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.[16] De indieners van voormeld wetsvoorstel spraken van een malaise in het appartementsrecht en ijverden voor een complete herziening van de wetgeving. De wet van 30 juni 1994 zou volgens hun standpunt tot heel wat controverses aanleiding hebben gegeven en bij de toepassing ervan zouden tal van onvolkomenheden aan het licht zijn gekomen.[17]

---

13 *Parl. St.,* Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 2 en 3.
14 *BS,* 26 juli 1994, *err. BS* 20 september 1994.
15 *Parl. St.,* Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 10.
16 *Parl. St.,* Kamer, 2007-2008, nr. 1334/001.
17 *Parl. St.,* Kamer, 2007-2008, nr. 1334/001, 4 en 6.

Gelukkig heeft de wetgever kunnen weerstaan aan de roep om het appartementsrecht volledig te hervormen en om een gedetailleerde regeling *à la Française* in te voeren.[18] In de plaats hiervan heeft men de juiste keuze gemaakt door de filosofie en de basisstructuur van de wet van 30 juni 1994 te behouden, doch, waar nodig, de bestaande regels bij te schaven en aan te vullen.[19]

1.3.1.3 2010

Na lang aarzelen en een lange parlementaire weg in Kamer en Senaat, besliste de wetgever om de bestaande regelgeving aan te passen. De wet van 2 juni 2010 streefde een driedubbel doel na[20]:

- de diverse relaties binnen de mede-eigendom transparanter maken;
- de mede-eigendom moderniseren;
- een einde stellen aan bepaalde meningsverschillen in rechtsleer en rechtspraak.

Ten eerste: **meer transparantie**
Zo werd de informatie-uitwisseling tussen de verschillende actoren binnen de mede-eigendom beter en strikter geregeld. De regelgeving betreffende de overdracht van een kavel bewees haar nut.[21] De nieuwe bouwstenen die artikel 577-6 BW had voorzien voor de algemene vergadering, zorgden voor een gestroomlijnd verloop van deze vergadering. De boekhoudkundige regels[22] en de invoering van een verplichte commissaris van de rekeningen[23] vormden een garantie voor een gedegen en correct financieel beleid.

Ten tweede: **modernisering van de verschillende organen binnen de mede-eigendom**
Door deze modernisering is er meer sprake van *checks and balances* tussen syndicus, individuele mede-eigenaars, de algemene vergadering en desgevallend de raad van mede-eigendom.[24]

Tot slot: **verheldering**
Zo was bijvoorbeeld de regelgeving omtrent deelverenigingen met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid[25] een antwoord op het arrest van 3 juni 2004 waarin het Hof van Cassatie de notarieel ontwikkelde praktijk van deelverenigingen op de helling zette.[26] Ook schreef de wet op dwingende wijze voor welke meerderheidsvereisten gelden voor elk type beslissingen van de algemene vergadering. Afwijkende (strengere of minder strenge) regels in de statuten werden ongeldig.

---

18 *Parl. St.,* Kamer, 2007-2008, nr 1334/011, 81.

19 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, nr. 1, 19.

20 S. DE CLERCK, "Voorwoord" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht – Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010.

21 Artikel 577-11 BW.

22 Artikel 577-8 § 4, 5°, 17° en 18° BW en het KB d.d. 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, *BS*, 3 augustus 2012.

23 Artikel 577-8/2 BW.

24 A.L. VERBEKE, "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht - Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 132 en 135.

25 Artikel 577-4, § 1 BW.

26 Cass. 3 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 969; *RW* 2005-06, 143, noot V. SAGAERT; *Not.Fisc.M.* 2005, 137, noot R. TIMMERMANS.

1.3.1.4 2018

Met de modernisering in 2010 werd een beter evenwicht gerealiseerd tussen de syndicus, de individuele mede-eigenaars, de algemene vergadering en de raad van mede-eigendom[27].

En toch moesten er hier en daar kanttekeningen geplaatst worden bij de wet van 2 juni 2010, deels omdat de wetgever op sommige knelpunten geen of een ontoereikend antwoord formuleerde, deels omdat sommige nieuwe regels misschien theoretisch een antwoord boden, doch in de praktijk moeilijk uitvoerbaar bleken te zijn.

De hervorming van de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010 behelsde de uitvoering van het engagement dat in het Regeerakkoord van 11 oktober 2014 was opgenomen.

"De regering zal een bijzondere opvolging verzekeren in het beheer van de mede-eigendommen en de daaraan verbonden kosten. Daarom zal zij de gevolgen analyseren van de recente wetswijzigingen, deze amenderen of vervolledigen, in overleg met de verschillende actoren uit de sector."

De wet van 18 juni 2018 is de resultante van de werkzaamheden van een door de Minister van Justitie ingestelde werkgroep die voorgezeten werd door de professoren Pascale Lecocq (ULg) en Vincent Sagaert (KU Leuven). De werkgroep was samengesteld uit vertegenwoordigers van de belanghebbende actoren en organisaties, nl. de Koninklijke Federatie voor het Belgische Notariaat, het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars, CIB-Vlaanderen, Federia-ABSA, SNCP-NEMS en de Verenigde Eigenaars.

Naast de reparatie van een aantal technische elementen, is de wet van 18 juni 2018 gesteund op vier krachtlijnen die de wet op de mede-eigendom op structurele wijze moeten optimaliseren[28]:

Ten eerste: **De flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen.**
De gekwalificeerde meerderheden worden versoepeld en gerationaliseerd (de meerderheid van 3/4 wordt teruggebracht naar 2/3). Om te voorkomen dat het besluitvormingsproces wordt geblokkeerd, kan een voorlopig bewindvoerder worden aangesteld die zich onder welomlijnde omstandigheden in de plaats van de algemene vergadering kan stellen. De algemene vergadering zal met een meerderheid van 4/5 kunnen beslissen over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Ten tweede: **De optimalisering van de efficiëntie binnen verenigingen van mede-eigenaars.**
Het 'reglement van mede-eigendom' wordt afgeslankt door diverse bepalingen uit het reglement van mede-eigendom te verplaatsen naar het reglement van interne orde. Er wordt een verplicht reservekapitaal ingevoerd met het oog op het gradualiseren van grote kosten. Voor de invordering van de bijdragen in de lasten kan de syndicus zich voortaan beroepen op de hoofdelijkheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

---

[27] A.L. VERBEKE, "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht - Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 132 en 135.

[28] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

Ten derde: **De herbalancering binnen de mede-eigendom.**
De stap wordt gezet naar het "betaler beslist" principe. Daarnaast heeft de wetgever geopteerd voor een verscherping van de verplichtingen en verantwoordelijkheden van de mede-eigenaars: indien een eigenaar zijn appartement verhuurt, is het zijn verantwoordelijkheid om de huurder op de hoogte te brengen van de beslissingen binnen de algemene vergadering van het gebouw.

Ten vierde: **Een verduidelijking van de wet op diverse vlakken.**
Er wordt o.m. komaf gemaakt met het hybride, en nodeloos statuut van de feitelijke deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid. Het recht van de vereniging van mede-eigenaars om als eiser of als verweerder in rechte op te treden wordt verduidelijkt. Met het oog op een efficiëntere invordering van de achterstallige bijdragen zal de syndicus geen machtiging van de algemene vergadering meer nodig hebben om een vordering in rechte op te starten.

1.3.2 HET APPARTEMENTSRECHT: TOEPASSINGSGEBIED

1.3.2.1 Principe

Artikel 577-3 BW omschrijft het toepassingsgebied van het appartementsrecht. Dit artikel bepaalt dat de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9 BW en de artikelen 577-3 tot en met 577-14 BW van toepassing zijn op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

In aanloop naar de wet van 2 juni 2010 was er enige deining ontstaan als gevolg van twee vonnissen van de vrederechter van Couvin[29] en Veurne.[30] De visies van deze vrederechters strookten niet met elkaar. Zo oordeelde de ene vrederechter (Couvin) dat een domein met weekendverblijven niet onder het toepassingsgebied van het appartementsrecht viel omdat er bepaalde kavels niet waren bebouwd. De andere vrederechter (Veurne) was dan weer van oordeel dat gronden waarop in de toekomst een winkelcentrum zou worden gebouwd wel degelijk deel konden uitmaken van een mede-eigendom.

Dit meningsverschil in de rechtspraak leidde ook tot discussies tussen Kamer en Senaat. Zo was de Kamer van Volksvertegenwoordigers geneigd om het toepassingsgebied zoals voorzien in artikel 577-3 BW te verruimen door vervanging van de woorden 'gebouw en gebouwen' door 'onroerend goed en onroerende goederen' en door weglating van 'gebouwd'. Op deze wijze leek het alsof de Kamerleden de vrederechter van Veurne volgden. Voor de Senaat was het echter onontbeerlijk dat er een materieel aanknopingspunt bleef, anders zou men een doos van Pandora openen.[31] Ondanks het ogenschijnlijk verschil in standpunt tussen de beide assemblees, leren de voorbereidende werken dat ze beide eigenlijk dezelfde doelstellingen voor ogen hadden.[32]

---

[29] Vred. Couvin 28 janvier 1999, *Rev.Not.b.* 2000, 200, noot C. MOSTIN.
[30] Vred. Veurne 20 januari 2005, *T.App.* 2005/3, 38.
[31] *Parl. St.,* Senaat, 2009-2010, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, 17.
[32] *Parl. St.,* Senaat, 2009-2010, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, 17.

De parlementaire voorbereidingen bij de wet van 2010 brachten op bepaalde vlakken duidelijkheid.

Eerst en vooral moet er dus sprake zijn van een gebouw of groep van gebouwen en een gebouwd privé gedeelte.

De meerderheidsopvatting die een ruime invulling van de begrippen vooropstelt, werd door de wetgever gevolgd. Voor de wetgever is een nog op te richten gebouw of groep van gebouwen de ondergrens om onder het toepassingsgebied van de appartementsmede-eigendom te vallen. Het volstaat dat alle kavels voor bebouwing in aanmerking komen om het appartementsrecht toe te passen. Indien bv. een projectontwikkelaar een groep van gebouwen realiseert, ontstaat er een splitsing in de zin van het appartementsrecht van zodra één privatieve kavel is verkocht of ingebracht in een andere vennootschap, zelfs indien nog niet alle privatieve kavels op dat ogenblik zijn gerealiseerd.[33]

Tijdens de parlementaire voorbereidingen van de wet van 2 juni 2010 werd benadrukt dat het appartementsrecht van toepassing is op een appartement dat louter 'op plan' bestaat doch voor zover er reeds sprake is van een splitsing.[34]

Ondanks het ogenschijnlijk verschil in standpunt tussen de beide assemblees bleef uiteindelijk alles op dit punt bij het oude en werden de drie voorwaarden behouden:

- een gebouw of groep van gebouwen
- waarvan het eigendomsrecht is opgesplitst
- met de omstandigheid dat aan iedere eigenaar van een gebouwd privégedeelte ook het medegebruik van gemene delen wordt verschaft

Ter info

De Nederlandse oplossing werd door de wetgever echter te verregaand bevonden. In het Nederlands appartementsrecht bepaalt artikel 5:106, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek namelijk dat een eigenaar, erfpachter of opstaller bevoegd is om zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten. Volgens de Nederlandse doctrine was het dus wenselijk om de eis van een bestaand of nog op te richten gebouw volledig te laten vallen.[35] Volgens het Nederlandse appartementsrecht is het aldus mogelijk om een tuin of park te splitsen zonder dat sprake is van een bestaande of te bouwen constructie.

Met de hervorming van de wet in 2018 werd de controverse rond de interpretatie van het artikel 577-3 BW, die voor heel wat rechtsonzekerheid heeft gezorgd en waardoor bepaalde mede-eigendommen nog steeds een knelpunt vormde en het beheer ervan onmogelijk werd, aangepakt.

---

[33] V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.- L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, die Keure, 6.

[34] *Parl. St.,* Senaat, 2009-2010, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10,88; C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gedwongen mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom" in *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Mys & Breesch, 1995, 12 contra: R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, 67.

[35] A. VAN VELTEN, "De indiening en voortgang van het wetsvoorstel tot herziening van het appartementsrecht", *Weekblad voor privaatrecht, notariaat en registratie* 2004, 549.

Het artikel 577-3 BW stelt nu uitdrukkelijk dat de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling, van toepassing zijn op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Het opzet van de wijziging ligt niet in het viseren van elk privatief gedeelte, maar van het geheel, dus het gebouw of de groep, en in het opleggen van de verplichting dat het geheel moet worden gebouwd of moet kunnen worden gebouwd[36].

Voorts moet er sprake zijn van een verdeeld eigendomsrecht. Het eigendomsrecht moet aldus opgesplitst zijn tussen verschillende (rechts)personen. Er moet met andere woorden sprake zijn van een onverdeeldheid.

In het geval de kavels in een gebouw toebehoren aan één (rechts)persoon, is het appartementsrecht niet van toepassing.

Tot slot is het Belgisch appartementsrecht een voorbeeld van een dualistisch systeem waarbij vereist is dat het gebouw of groep van gebouwen ingericht is met privé- en met gemeenschappelijke gedeelten waarbij aan iedere appartementseigenaar twee afzonderlijke, maar toch onderling verbonden, rechten worden toebedeeld.

1.3.2.2 Uitzondering

De bepalingen inzake appartementsmede-eigendom, zijnde artikel 577-3 tot en met artikel 577-41 BW, zijn van dwingend recht.

Met de wet van 30 juni 1994 werd de mogelijkheid om af te wijken van de dwingendrechtelijke bepalingen inzake appartementsmede-eigendom ingevoerd indien de aard van de goederen dit rechtvaardigt en mits alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

De praktijk kent moeilijkheden om de gevallen te identificeren waarin kan worden afgeweken van de dwingende wet. Sommigen nemen het aantal kavels in aanmerking, maar de meerderheid van de rechtsleer geeft de voorkeur aan het vereenvoudigde beheer van de gemeenschappelijke onroerende onderdelen.

Het was volgens de wetgever in 1994 bijvoorbeeld niet logisch dat twee buren die een gemene leiding hebben aangelegd, een algemene vergadering zouden moeten oprichten, noch dat twee mede-eigenaars van een gebouw bestaande uit een benedenverdieping en een eerste verdieping noodzakelijk de voorschriften zoals voorzien in artikel 577-3 e.v. BW zouden moeten volgen.[37] Timmermans spreekt van 'kleine' gebouwen met weinig kavels of constructies met relatief onbelangrijke gemene delen.[38] In dat geval blijft het gebouw of de groep van gebouwen wel

---

[36] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001*

[37] *Parl. St.*, Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 9.

[38] R. TIMMERMANS en S. SNAET, Kroniek Appartementsmede-eigendom (2000-2005), *RW* 2005-2006, 1604.

onderworpen aan artikel 577-2, § 9 BW, namelijk de algemene regeling voor de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak.[39]

Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever gesleuteld aan de mogelijkheid om af te wijken van de dwingendrechtelijke bepalingen inzake appartementsmede-eigendom (577-3 tot en met artikel 577-14 BW).

De wet bepaalt nu dat van de toepassing van bepalingen inzake appartementsmede-eigendom kan worden afgeweken indien **de aard van de gemene delen** dat rechtvaardigt (voorheen de aard van de goederen), zolang:

- alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en
- middels een vereenvoudigde basisakte waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld.

Het aantal kavels rechtvaardigt op zich een dergelijke afwijking van de toepassing van deze afdeling niet. De rechter houdt echter toezicht. Indien de rechter oordeelt dat de aard van de gemene delen de uitsluiting niet rechtvaardigt, zal hij besluiten dat de regels met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen moeten worden toegepast, zelfs indien de wens is geuit om het gebouw of de groep van gebouwen te onttrekken aan de toepassing van die regels.[40]

Indien tot de afwijking wordt besloten, zal het gebouw of de groep gebouwen worden onderworpen aan het gemeen recht van de gedwongen mede-eigendom onder artikel 577-2, §§ 9 en 10 BW; men moet zich dus ervan vergewissen dat hier wel degelijk sprake is van gemeenschappelijke gedeelten die bestemd zijn tot afzonderlijke privatieve gedeelten die juridisch bestaan: het verlijden van een vereenvoudigde basisakte is een vereiste.

Er is in de praktijk ook vastgesteld dat mede-eigenaars die in eerste instantie instemden met de afwijking daar nadien op terugkwamen, maar vooral dat de mede-eigenaars veranderen en dat nieuwkomers het aldus moeten stellen zonder een meer gedetailleerd en beschermend dwingend regime. Zodra één van de mede-eigenaars niet meer akkoord gaat zal de afwijking opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld door het bij de rechter aanhangig te maken.

Noot

Als overgangsregeling heeft de wetgever beslist dat een afwijking op de toepassing van de bepalingen inzake appartementsmede-eigendom waartoe geldig is beslist vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet op 1 januari 2019, niet valt onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, laatste zin[41].

---

39 R. TIMMERMANS en S. SNAET, Kroniek Appartementsmede-eigendom (2000-2005), *RW* 2005-2006, 1604.

40 *Parl. St.,* Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 9-10.

41 Artikel 577-3, eerste lid, laatste zin: "Van deze afdeling kan worden afgeweken indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld."

2 STATUTEN

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De heer Filip Holvoet, notaris in de Associatie Van Bael, Holvoet & Verhaert.

2.1 INLEIDING

Om het stelsel van appartementsmede-eigendom mogelijk te maken dient een gebouw of een groep van gebouwen te worden opgesplitst in privatieve en gemene delen. Om deze splitsing te realiseren, zal de eigenaar het gebouw moeten opdelen in verschillende privatieven waaraan mede-eigendom wordt verbonden. Deze splitsing moet gebeuren in een notariële akte.

Die akte vormt, tezamen met het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw (art. 577-4 BW). Elke wijziging aan de statuten dient verplicht bij notariële akte te gebeuren.

Met de wetswijzigingen in 2010 en 2018 werd de regeling inzake de statuten op een aantal belangrijke punten gewijzigd. Een van de meest ingrijpende wijzigingen in 2010 betrof bijvoorbeeld de mogelijkheid om in bepaalde gevallen naast de hoofdvereniging ook deelverenigingen op te richten met elk hun eigen rechtspersoonlijkheid en statuten. Met de wetswijziging in 2018 wordt o.m. een deformalisering van het reglement van mede-eigendom doorgevoerd waarbij diverse bepalingen naar het reglement van interne orde (moeten) worden verplaatst. Ook wordt de mogelijkheid voorzien tot eenzijdige wijziging van de statuten door de projectontwikkelaar tijdens de bouwfase.

2.2 BASISAKTE

2.2.1 VOORWERP

Artikel 577-4 BW bepaalt wat de basisakte van een gebouw verplicht moet bevatten. Het gaat om de beschrijving van het onroerend geheel, de beschrijving van de privatieve en gemene delen en tot slot, de bepaling van het aandeel van de gemene delen verbonden aan elk privatief.

2.2.2 DE BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De opsteller van de basisakte begint met een beschrijving van het hele gebouw. Daarbij moet minimaal worden aangegeven hoeveel gebouwen betrokken zijn in de splitsing en over welk type gebouw het gaat.[42] Dat kan gaan van gebouwen in de woonsfeer (appartementsgebouwen), in de werksfeer (kantoorgebouwen), of een combinatie ervan, of speciale gebouwen (bijvoorbeeld serviceflats).

2.2.3 DE BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Vervolgens beschrijft de opsteller van de basisakte de privatieve entiteiten nauwkeurig. Aangezien de redactie van de basisakte erop gericht is aan iedere individuele kavel een zelfstandig eigendomsrecht toe te kennen, is het noodzakelijk dat deze kavel nauwkeurig wordt beschreven en dit aan de hand van een verdelingsplan opgemaakt door een architect. Op dit plan, dat aan de basisakte zal moeten worden aangehecht, moeten duidelijk de privatieve én de gemene delen zijn aangegeven. Dat maakt het dan gemakkelijk om in de basisakte bij de beschrijving van het privatief naar dit plan te verwijzen.

Men kan ook niet zomaar om het even wat privatief maken. Delen die om welke reden ook bestemd zijn om te worden gebruikt door meerdere mede-eigenaars kunnen nooit privatief zijn. Een terras dat dienst doet als dak en dus invloed heeft op de stabiliteit en waterdichtheid van het hele gebouw kan niet als een privatief worden beschreven.[43]

Wanneer men verschillende basisakten naast elkaar legt, is het opvallend dat er geen systematiek bij de beschrijving van de privatieven wordt gehanteerd. Dat komt omdat dit in België noch administratief noch wettelijk is opgelegd. Hierdoor heeft elke notaris zijn eigen gewoontes en is eenduidigheid ver te zoeken.

Ook moet worden vastgesteld dat de meeste basisakten de oppervlakte van de afzonderlijke privatieven niet vermelden. Terecht merkt Timmermans op dat de Notariswet in artikel 17 wel degelijk oplegt dat de oppervlakte van een kavel moet worden weergegeven met verwijzing naar de wettelijke meeteenheden.[44] In de praktijk gebeurt dat evenwel niet of weinig.

2.2.4 DE BESCHRIJVING VAN DE GEMENE DELEN

De gedeelten van het gebouw waarvan alle mede-eigenaars gebruikmaken, zijn gemeenschappelijk. Dat is de leidraad. De opsteller van de basisakte zal de taak hebben om deze gemene delen gedetailleerd te benoemen en er geen over het hoofd te zien. Dat is een grote verantwoordelijkheid, want deze beschrijving is hét criterium bij uitstek ter beslechting van latere discussies over de bijdrageplicht in de kosten van al dan niet gemeenschappelijke zaken. Is de opsteller vaag of onnauwkeurig geweest, dan zal hij dat later eventueel moeten opvangen door middel van een aanvullende of verbeterende akte.

---

[42] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 134.

[43] Rb. Antwerpen 19 maart 1999, *T.Vred.* 2002, afl. 3-4, 185, noot.

[44] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 137.

In dat verband moet worden gewezen op het wettelijk vermoeden in artikel 577-3, 3e lid BW: "Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn."

In zijn handboek somt Timmermans de gemeenschappelijke zaken op waarover geen discussie bestaat dat ze gemeenschappelijk zijn.[45] Hij beoordeelt ook de punten waarover discussie kan ontstaan.

Hieronder worden de belangrijkste items opgesomd.

- **afsluitingen**: afsluitingen die het grondperceel van aangrenzende percelen afscheiden, zijn gemeenschappelijk. Dienen zij tot afsluiting van een privégedeelte, dan zijn ze privé.
- **afvoerpijpen**: als afvoerpijpen worden gebruikt voor het verwerken van hemelwater en huishoudelijke waters van een flatgebouw, dan zijn ze gemeenschappelijk. Idem wat de regenbakken betreft waarin het water wordt opgevangen.
- **afvalbakken, -emmers, -containers en -kokers**: het stedelijk en gemeentelijk milieubeleid bepaalt op welke manier de inwoners – dus ook appartementsbewoners – afval moeten opslaan en verwijderen. Wanneer iedere bewoner een individuele afvalemmer ter beschikking krijgt, is deze privé. Het privaat opgeslagen afval wordt nochtans doorgaans in grotere afvalbakken verzameld; deze afvalbakken zijn gemeenschappelijk.
- **antennes en schotelantennes**: antennes van radio en tv zijn gemeenschappelijk wanneer er verscheidene appartementseigenaars op aangesloten zijn, net als schotelantennes. De antenne is echter privé wanneer de installatie door een appartementseigenaar in zijn privatief is opgesteld, en voor zover de plaatsing van antennes door het reglement van mede-eigendom wordt toegelaten.
- **asbest**: wanneer in de statuten geen duidelijke aanwijzingen bestaan over de kwalificatie van asbest in de vloeren en muren van het gebouw, dan moet deze als gemeenschappelijk worden beschouwd.
- **balkons, balustrades en borstweringen:** balkons, balustrades en borstweringen zijn weliswaar uitsprongen van de gevel maar staan in verbinding met het privégedeelte; een balkon is meer bepaald een open uitbouw aan de gevel, waarvan het bovenvlak – de balkonvloer – vanuit het gebouw toegankelijk is. Vaak is een balkon voorzien van een balustrade of borstwering. Over de kwalificatie van balkons, balustrades en borstweringen bestaat vaak betwisting, precies door de rechtstreekse verbinding met het privégedeelte. Balkons worden meestal als gemeenschappelijk beschouwd, namelijk als onderdeel van de ruwbouw, maar er is geen beletsel om ze als privatief op te nemen in de basisakte. Het probleem doet zich voor als ze in de basisakte niet worden aangemerkt als gemeenschappelijk of privatief, want dan zijn er verschillende meningen. Voor de enen moeten de balkons als privé worden gekwalificeerd, omdat zij exclusief ter beschikking staan van het appartement dat erop uitgeeft. Anderen gaan ervan uit dat ze gemeenschappelijk zijn als accessoria van het ruwbouwwerk van de gevel.
- **beplantingen en gazons**: beplantingen, waaronder planten, struiken, heesters en bomen, aangelegd op gemeenschappelijke grond, zijn gemeenschappelijk. Hetzelfde geldt voor gazons. Het feit dat hierop exclusieve gebruiksrechten zijn toegekend ten voordele van bepaalde privatieve kavels doet niets af aan hun kwalificatie als gemeenschappelijk.

---

[45] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 137.

- **bestratingen en verhardingen** ter ontsluiting van het gebouw zijn gemeenschappelijk.
- **binnenmuren van de private gedeelten** zijn privé in zoverre er geen sprake is van een dragende muur.
- **binnenmuren die twee privégedeelten afscheiden** zijn beperkt gemeenschappelijk tussen deze twee privatieven.
- **binnenplaatsen en binnenpleinen**: zij worden geacht gemeenschappelijk te zijn, tenzij de basisakte ze uitdrukkelijk aanmerkt als privatief. Het kan ook dat de basisakte ze kwalificeert als gemeenschappelijk en er exclusieve gebruiksrechten aan toekent ten voordele van een bepaald privatief.
- **bliksembeveiliging**: de bliksembeveiliging op het dak is gemeenschappelijk.
- **brandbestrijding**: brandblussers, branddekens, brandslangen en muurhaspels die in de gemene delen zijn opgesteld, zijn gemeenschappelijk. Zijn eveneens gemeenschappelijk: de in de gangen geplaatste branddetectie, brandalarm, pictogrammen en noodverlichting, net zoals de tegen de gevel, op de terrassen of op het dak geplaatste brandladders.
- **brievenbussen**: brievenbussen die in de toegangshal van het gebouw worden opgesteld, zijn te beschouwen als gemeenschappelijk. Wordt een brievenbus expliciet ter hoogte van een kantoor of winkel geplaatst en zo gebruikt, dan is ze als privatief te bestempelen.
- **buitenmuren** die private kavels afscheiden van gemeenschappelijke ruimten moeten als gemeenschappelijk worden bestempeld.
- **buizennet en riolering** voor de afvoer van afval- en hemelwater zijn gemeenschappelijk.
- de **centrale verwarmingsinstallatie** heeft een gemengd statuut: de brander en brandstofketel worden principieel als gemeenschappelijk beschouwd, net als de toevoerleidingen, zelfs wanneer ze in de privégedeelten zijn gelegen of in de vloer van de privégedeelten zijn ingewerkt. De statuten zouden daarvan kunnen afwijken. De radiatoren en warmtemeters zijn natuurlijk privatief.
- **daken, dakbedekking, dakkapellen, kroonlijsten en zonnepanelen** zijn gemeenschappelijk.
- **dakterrassen**: dakterrassen vormen één van de moeilijkste problemen want zij zouden kunnen worden aangemerkt als 'privatief', 'gemeenschappelijk' of 'gemeenschappelijk maar waarop een exclusief gebruiksrecht is toegekend'. Doorgaans wordt het dakterras als gemeenschappelijk beschouwd omdat zij voor een groot stuk deel uitmaakt van de ruwbouw van het gebouw. De scheidingsmuren van het privatief waaraan het gebouwd is, zijn immers vervlochten met de dakbedekking zelf, de dakwaterafvoer en het onderdak.

  Dus puur als privatief kan men een dakterras in feite nooit kwalificeren. Een mogelijke tussenoplossing zou erin kunnen bestaan het dakterras als gemeenschappelijk te blijven beschouwen, maar er een exclusief gebruiksrecht op toe te kennen aan de eigenaar van de hoogste verdieping.

  Wat de gewone terrassen betreft die aan de privatieve appartementen zijn aangebouwd, zal men moeten nagaan hoe deze beschreven zijn in de basisakte. Worden deze beschouwd als privatief, dan zal men dat moeten aanvaarden. Heeft de eigenaar van het aansluitend appartement enkel een exclusief gebruiksrecht, dan moeten die terrassen als gemeenschappelijk worden beschouwd en enkel de bevloering als privatief.

  Voorziet de basisakte niets, dan moeten de terrassen worden beschouwd als een structureel element van het gebouw, en dus als gemeenschappelijk.

- **dakverdieping, dakkappen, mansarde-, meiden- en zolderkamers**: ofwel bepalen de statuten of ze gemeenschappelijk of privatief zijn. Ofwel wordt niets bepaald en zal het feitelijk gebruik doorslaggevend zijn.
- **deuren en deurkozijnen**: de deuren die vanaf de straatzijde toegang geven tot de gemeenschappelijke inkomhal of tot andere gemene delen zijn gemeenschappelijk. De deuren die behoren tot het privégedeelte en toegang geven tot de gemene delen (gangen, overlopen, zolders), zijn privatief.
- **leidingen voor transport van gas, water, elektriciteit, telefoon en internet**: de leidingen voor transport van gas, water, elektriciteit, telefoon en internet, en andere pers- of pijpleidingen, zijn gemeenschappelijk, voor zover ze meerdere of alle kavels bedienen en zijn privé in zoverre ze één enkele kavel bedienen, ongeacht het traject dat ze volgen.
- **dragende en zware muren** zijn uiteraard gemeenschappelijk.
- **elektrische uitrusting:** in zoverre ze de gemene delen bedient, is ze gemeenschappelijk.
- **energieruimten:** dit zijn plaatsen waar de installaties voor de nutsvoorzieningen zijn geplaatst en ze worden normaal beschreven als gemeenschappelijk.
- **ingang, hallen en atrium:** zijn gemeenschappelijk tenzij het een inkom betreft die enkel kan worden gebruikt ten voordele van één welbepaald privatief, bijvoorbeeld een gelijkvloers kantoor.
- **funderingen, kolommen en steunbalken**: gemeenschappelijk.
- **galerijen, gaanderijen, gangen, traphuizen en trappen:** gemeenschappelijk tenzij ze slechts één privatief bedienen.
- **garages**: ook hier zijn drie kwalificaties mogelijk. Privatief, gemeenschappelijk en dus in gemeenschappelijk gebruik door alle mede-eigenaars, of gemeenschappelijk maar met een exclusief gebruiksrecht in het voordeel van één bepaald privatief. Mij lijkt privatief een normale keuze.

  De afhellende inrit van een garage is gemeenschappelijk. Indien de inrit toegang verleent tot één welbepaalde garage, blijft hij gemeenschappelijk, maar wordt hij geacht bezwaard te zijn met een exclusief gebruiksrecht ten voordele van deze garage, uitgezonderd het recht van de andere mede-eigenaars om de inrit als voetpad te gebruiken.
- **geraamte gebouw**: uiteraard gemeenschappelijk.
- **gevels en gevelbeplatingen**: de gevel is de dragende muur van het gebouw en bijgevolg een gemeenschappelijk deel, net zoals alles wat daarbij hoort zoals de buitengevelisolatie, de beplatingen, de bezettingswerken, de sierpleisters en de vooruitspringende elementen. Zelfs wanneer een mede-eigenaar een gemeenschappelijke gevel op eigen kosten bekleedt, wordt deze bekleding door incorporatie gemeenschappelijk.
- **goederenlift:** de goederenlift die alle privégedeelten bedient, is gemeenschappelijk; bedient hij exclusief één privatief, dan is hij privé.
- **hoogspanningscabine**: is gemeenschappelijk.
- **kelderruimtes**: zijn in principe gemeenschappelijk, in tegenstelling uiteraard tot de privatieve kelders.
- **liften en liftschachten**: zijn gemeenschappelijk.
- **meterkasten, warmtemeters en watertellers**: zijn gemeenschappelijk in zoverre ze de vaststelling van het gemeenschappelijk verbruik meten en zijn privatief in zoverre ze enkel het verbruik van een privatieve kavel meten en aldus in een individueel appartement zijn geplaatst.

- **ramen en vensters**: zijn privatief, tenzij ze zich in de gemene delen bevinden.
- **schouwen en schoorstenen**: zijn gemeenschappelijk.
- **tuinen**: zijn gemeenschappelijk, zelfs al is er een exclusief gebruiksrecht op gevestigd.

2.2.5 EXCLUSIEVE GEBRUIKSRECHTEN

Een eigenaardigheid in het appartementsrecht zijn de gemene delen waarover een mede-eigenaar **exclusieve gebruiksrechten** verwerft in de basisakte. Een typevoorbeeld is het exclusief gebruiksrecht van de eigenaar van het gelijkvloers over de aanpalende tuin.

Het recht ontleent zijn oorsprong aan de statuten van het gebouw. Het is verbonden met de privatieve kavel zelf, en niet met zijn eigenaar. Het privatief gebruiksrecht verleent nooit het recht om op het voorwerp ervan opstallen op te richten, zoals garages of tuinhuisjes.

Wat de draagwijdte van het exclusieve gebruiksrecht betreft, bevestigt de wet van 18 juni 2018 de visie in de rechtsleer waarbij het recht als een erfdienstbaarheid wordt gekwalificeerd, waardoor het een zakenrechtelijk karakter wordt toegeschreven[46]. De wet stelt dat de mede-eigenaars een proportioneel gebruiksrecht van de gemene delen hebben, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule[47].

2.2.6 DE BEPALING VAN HET AANDEEL BIJ IEDER PRIVATIEF

De wet schrijft voor dat de basisakte het aandeel moet bepalen van de gemene delen die aan een privatief deel zijn verbonden. Criterium hiertoe is 'de waarde' van het privatief. Vroeger bestond er onzekerheid over hoe deze waarde diende te worden bepaald. Met de wet van 2 juni 2010 werd deze onzekerheid weggenomen.

---

[46] TORDOIR, Quelques réflexions sur le droit de jouissance exclusive attribué sur les parties communes, *T.App.* 2008, 8.
Opmerking van de redactie: Toch is dit standpunt voor betwisting vatbaar. De vraag rijst immers of hier wel sprake kan zijn van een zakelijk recht gezien de wetgever de zakelijke rechten limitatief (exhaustief) wettelijk heeft vastgelegd en er geen mogelijkheid is om 'aanverwante' of 'nieuwe' zakelijke rechten in het leven te roepen. Om die reden wordt elders in de syllabus verdedigd dat een exclusief gebruiksrecht geen zakelijk recht is, maar wel een persoonlijk genotsrecht. Het onderscheid is wel belangrijk. Catalogeert men het exclusief gebruiksrecht als zakelijk recht, dan moet dit recht in de basisakte geregeld worden en zal een wijziging ervan een meerderheidsbeslissing vergen van vier vijfde in de algemene vergadering. Catalogeert men het exclusief gebruiksrecht echter als een persoonlijk genotsrecht, dan kan de regeling in het reglement van mede-eigendom gebeuren (onder de rubriek 'rechten en plichten van partijen') en vergt een wijziging aan deze rechten slechts een drie vierde meerderheid in de algemene vergadering.
Zie hierover uitgebreid: S. VAN DEN HOVE, "Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *Not.Fisc.M.* 2008, 325-348.

[47] Artikel 577-4, §1, lid 4 BW.

Volgens de wet van 2010 moet de waarde van het privatief worden bepaald in functie van de nettovloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privatieve kavel. Uit de voorbereidende werken tot de wet van 2 juni 2010 blijkt duidelijk dat deze opsomming limitatief is, en dit om 'de objectiviteit en vastheid' te bewerkstelligen in de waardering van deze kavels. Andere criteria mogen niet meer in aanmerking worden genomen.
Daarbij is het duidelijk dat de 'nettovloeroppervlakte' van een kavel een eenvoudig en objectief criterium is, terwijl 'bestemming' en 'ligging' veeleer als subjectief kunnen worden bestempeld.

- Nettovloeroppervlakte betekent de begrenzing van een kavel door de muren die tot het privatief behoren. Privatieve terrassen zijn inbegrepen, terrassen waarop exclusieve gebruiksrechten zijn gevestigd niet.[48] Wel dient men gradaties in te bouwen naargelang de aard van het privatief: de nettovloeroppervlakte van bergingen en garages kunnen niet zonder meer worden gelijkgeschakeld met die van een appartement.
- Met bestemming bedoelt men hoe een privatief zal worden gebruikt, bijvoorbeeld voor bewoning, voor handelsdoeleinden, voor parkeren, enz.
- Het begrip ligging behoeft geen verdere uitleg.

De waardering moet gebeuren op grond van een 'met redenen omkleed' verslag van een notaris, landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Het verslag moet worden opgenomen in de basisakte.

De vaststelling van de aandelen in de gemene delen is belangrijk, want deze heeft verregaande gevolgen, waarvan de belangrijkste de bijdrage betreffen in de gemeenschappelijke lasten, alsook de toetsing van het aanwezigheidsquorum en de meerderheidsvereiste bij stemming op de algemene vergadering van mede-eigenaars.

2.2.7 VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DEELVERENIGINGEN

2.2.7.1 Inleiding

Sinds de wet van 1994 was het onduidelijk of bij een mede-eigendom bestaande uit een groep van gebouwen, elk gebouw zijn eigen rechtspersoonlijkheid kon genieten met inbegrip van eigen organen, zijnde algemene vergadering en syndicus. In 2004 heeft het Hof van Cassatie een einde gemaakt aan deze onzekerheid door duidelijk te stellen dat de toen heersende wet (lees: de wet van 1994) dit niet mogelijk maakte, en er dus voor de groep van gebouwen slechts één algemene vergadering en één syndicus kon bestaan.

Een van de pluspunten van de wet van 2 juni 2010 was dat de mogelijkheid werd geschapen omdeelverenigingen te creëren met of zonder rechtspersoonlijkheid. Met de wetswijziging in 2018 heeft de wetgever gesleuteld aan de bepalingen met betrekking tot de oprichting van deelverenigingen.

---

[48] V. SAGAERT, De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010, *RW* 2010-2011, nr. 5, p. 182.

2.2.7.2 Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid

Om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid te kunnen oprichten heeft de wet een kwantitatief en een kwalitatief criterium vooropgesteld.

- Het kwantitatief criterium stelt dat deelverenigingen enkel kunnen worden opgericht als de hoofdvereniging uit twintig kavels of meer bestaat.
- Het kwalitatief criterium stelt dat enkel deelverenigingen kunnen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen.

Met de aanpassing van het kwalitatief criterium heeft de wetgever meer flexibiliteit willen inbouwen bij de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten. De wetswijziging maakt het mogelijk om deelverenigingen op te richten binnen een gebouw, ook als dit gebouw deel uitmaakt van een groep van gebouwen. Het wordt tevens mogelijk dat binnen één gebouw van een groep wel deelverenigingen worden opgericht, terwijl dat niet het geval is binnen een ander gebouw.

Om die deelverenigingen te kunnen oprichten moet de mogelijkheid hiertoe voorzien zijn in de basisakte.

- Voor nieuwe mede-eigendommen kan dat natuurlijk onmiddellijk in de statuten worden voorzien.
- Voor bestaande mede-eigendommen is een wijziging van de statuten nodig en dient de beslissing in de algemene vergadering hiertoe met een vier vijfde meerderheid te worden genomen.

Bij oprichting van de deelverenigingen moet in de basisakte worden vastgesteld over welke gemene delen de deelvereniging bevoegd zal zijn, want de overige (algemene) gemene delen blijven ressorteren onder de bevoegdheid van de hoofdvereniging. De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

De belangrijkste gevolgen van de creatie van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zijn dat voor iedere vereniging statuten moeten worden opgesteld die worden overgeschreven op het hypotheekkantoor en dat iedere deelvereniging de organen heeft die een hoofdvereniging moet hebben, namelijk in ieder geval de algemene vergadering, de syndicus en de commissaris van de rekeningen, en – naargelang de individuele situatie – een raad van mede-eigendom.
De deelvereniging is natuurlijk enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide gemene delen. Ook hier kunnen de statuten uiteraard worden gewijzigd.

2.2.7.3 Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

In de wet van 2 juni 2010 werd de mogelijkheid voorzien om naast de deelverenigingen mét rechtspersoonlijkheid ook deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten. Dat zijn feitelijke verenigingen die enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de gemene delen waarvoor ze statutair zijn opgericht.

Uit de praktijk is gebleken dat deze deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid geen enkele meerwaarde bieden en dat dit stelsel de zaak zelfs ingewikkelder maakt. Om die reden wordt het concept van de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid dan ook worden afgeschaft te meer daar met de hervorming van de wet in 2018 het principe van 'de betaler beslist' [49] wordt geïntroduceerd.

2.3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

2.3.1 VOORWERP

Zoals reeds vermeld, bestaan de statuten van een gebouw uit de basisakte enerzijds en het reglement van mede-eigendom anderzijds. Daar waar de basisakte het zakenrechtelijk statuut van het gebouw beschrijft met de vaststelling en omschrijving van de privatieve en gemene delen, bevat het reglement van mede-eigendom eerder de spelregels waaraan de mede-eigenaars zich in hun onderlinge relaties en in hun relatie met de collectiviteit moeten houden.

In wet van 2 juni 2010 werd duidelijk bepaald wat er allemaal in het reglement van mede-eigendom moet worden opgenomen. Artikel 577-4, § 1, 4e lid BW somt op wat het reglement minimaal moet bevatten:

1. de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen;
2. de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3. de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
4. alle spelregels die betrekking hebben op de syndicus;
5. het vaststellen van de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

[49] Zie infra

In 2010 streefde de wetgever ernaar om de statuten van een mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken. Hoewel het doel lovenswaardig was, bracht het door de wetgever ingevoerde systeem niet het gewenste resultaat[50]. Het systeem bracht daarentegen veel onduidelijkheid en verwarring met zich mee wat er in de praktijk heeft toe geleid dat veel mede-eigendommen hun statuten evenwel niet, of slechts op een zeer oppervlakkige of incoherente wijze hebben gecoördineerd.

Door het herzien van het evenwicht tussen de statuten en het reglement van interne orde alsook de afslanking van het reglement van mede-eigendom door diverse bepalingen uit het reglement van mede-eigendom te verplaatsen naar het reglement van interne orde tracht de wetgever tot een duurzame oplossing te komen.

Volgens de wet van 18 juni 2018 dient het reglement van mede-eigendom minimaal volgende punten te bevatten:

1. de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen;
2. de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten.

De punten 3, 4 en 5 worden uit het reglement van mede-eigendom gelicht en in het reglement van interne orde opgenomen. Dit houdt in dat elke vereniging van mede-eigenaars verplicht over een reglement van interne orde zal moeten beschikken.

Door de statuten los te koppelen van de wetgevende teksten zou in de toekomst niet elke wetswijziging de vereniging van mede-eigenaars moeten dwingen tot aanpassing van de statuten. De verplaatsing van diverse bepalingen van het reglement van mede-eigendom naar het reglement van interne orde brengt daarenboven met zich mee dat een aanpassing onderhands kan gebeuren waarbij de kost van een authentieke akte wordt uitgespaard.

---

[50] Conform (het meermaals gewijzigde) artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010 moest de syndicus uiterlijk op 1 september 2013 een aan de artikelen 577-3 tot 577-14 BW aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering. Voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbracht aan de basisakte, is voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist.

2.3.2 DE BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

2.3.2.1 De privatieve delen

Zoals artikel 544 BW voorschrijft, heeft iedere mede-eigenaar met betrekking tot het privatief waarvan hij eigenaar is 'een exclusief en onverdeeld eigendomsrecht'. Omdat er rekening moet worden gehouden met de andere mede-eigenaars, is dat eigendomsrecht onderhevig aan een aantal beperkingen die in het reglement van mede-eigendom moeten worden vastgelegd.
We overlopen even welke rechten verbonden zijn aan dit eigendomsrecht en welke beperkingen het reglement van mede-eigendom zoal kan opleggen.

- *Het vrije beschikkingsrecht*

Algemeen kan worden gesteld dat zelfs in mede-eigendom het vrije beschikkingsrecht van de eigenaar van een appartement absoluut is, zodat hij zijn privatief in principe vrij moet kunnen verkopen, schenken, ruilen of inbrengen in vennootschap. Met het privatief zal de mede-eigenaar uiteraard ook het aandeel vervreemden dat het privatief vertegenwoordigt in de gemene delen van het hele complex.
Aanvaardbare beperkingen aan dit vrije beschikkingsrecht kunnen zijn dat het reglement van mede-eigendom stipuleert dat aanhorigheden (kelders – bergingen) enkel aan mede-eigenaars kunnen worden verkocht en niet aan derden, of zelfs dat de aanhorigheden niet apart kunnen worden verkocht.

- *De opdeling*

In principe moet iedere mede-eigenaar zijn kavel vrij kunnen opdelen. Aanvaardbare belemmeringen in het reglement van mede-eigendom kunnen administratieve onverenigbaarheden zijn of in het reglement van mede-eigendom ingeschreven beperkingen omwille van de standing of configuratie van het gebouw. Op die manier wordt vermeden dat grote standingvolle appartementen in minuscule onleefbare studio's worden opgesplitst.
Soms kan het reglement van mede-eigendom de splitsing onderwerpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering en wordt iedere situatie apart door dit orgaan beoordeeld. De eigenaar moet zich dan aan deze beslissing houden.
Een opdeling kan slechts geoorloofd zijn wanneer volgende voorwaarden vervuld zijn[51]:

- de opdeling moet materieel mogelijk zijn en elke nieuw gecreëerde kavel moet rechtstreeks toegang hebben tot de gemene delen;
- de opdeling moet verenigbaar zijn met de bestemming van het gebouw;
- na splitsing moeten de aandelen in de gemene delen op een correcte manier worden herverdeeld.

[51] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 166.

- *De samenvoeging*

In principe moet samenvoeging mogelijk zijn van verschillende aan één eigenaar toebehorende privatieven, wanneer ze horizontaal of vertikaal aan elkaar palen. Ook moeten de drie voormelde voorwaarden, opgesomd bij opdeling, vervuld worden.
Uiteraard kan het reglement van mede-eigendom ook hier vastleggen dat voor iedere samenvoeging de goedkeuring van de algemene vergadering nodig is.

- *Het aanbrengen van bouwkundige veranderingen*

Het recht van beschikking impliceert uiteraard het recht van de eigenaar om binnen zijn kavel kleine veranderingen of verbeteringen aan te brengen, zoals het plaatsen van een nieuwe keuken of het vervangen van de vloer van een appartement.[52] Beperking hierop is uiteraard dat er niet aan de gemene delen mag worden geraakt.
Wenst een mede-eigenaar op zijn terras een veranda te bouwen, dan zal hij hiervoor eerst een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben, maar ook de toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars.
Wijzigt men aan het privatief zaken die waarneembaar zijn vanaf de buitenkant van het complex of die een invloed hebben op het uitzicht en de uniformiteit van het gebouw, dan zal het reglement ook deze wijzigingen nagenoeg steeds afhankelijk maken van een goedkeuring van de algemene vergadering.

Maar opgelet!

> In een geval waar een mede-eigenaar haar balkon met kippengaas had afgesloten omdat de bestaande afsluiting onveilig was voor haar kind, eiste de vereniging van mede-eigenaars de verwijdering wegens aantasting van de stijl van het gebouw. De vrederechter stelde de vereniging in het ongelijk op basis van een belangenafweging waarbij de veiligheid van het kind belangrijker werd geacht dan het belang van de overige mede-eigenaars die bezorgd waren over het uitzicht van het gebouw.[53]

De bouwkundige stabiliteit overstijgt doorgaans het privébelang en kan een obstakel zijn voor het uitvoeren van bepaalde veranderingswerken aan de privatieve kavel.
Elke verandering zal dus uiteindelijk moeten worden getoetst aan de bepalingen van het reglement om te bekijken of dit laatste zich hier niet tegen verzet. Ook zal steeds moeten worden bekeken of de rechten van andere mede-eigenaars niet worden geschaad. Het zou bijvoorbeeld best kunnen dat het dichtmaken van een raam aan andere mede-eigenaars licht ontneemt.

---

[52] Voorzichtigheid is echter geboden nu de statuten of het huishoudelijk reglement beperkingen kunnen opleggen wat betreft de vloerbekleding omwille van redenen van geluidsisolatie.

[53] Rb. Brussel 26 april 2004, *Res Jur.Imm.* 2004, afl.3, 220.

Waar de bepalingen van het reglement van mede-eigendom duidelijk zijn, is er geen probleem. Zijn ze onduidelijk dan moeten ze worden geïnterpreteerd, en dit zoals het Burgerlijk Wetboek dit heeft vastgelegd in de bepalingen die betrekking hebben op de interpretatie van overeenkomsten.[54]
Een gevoelig punt is de plaatsing van een schotelantenne op een dak of terras, omdat daar fundamentele rechten van iedere individu in conflict kunnen komen met de belangen van de gemeenschap.
Volgens artikel 10 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, heeft eenieder de vrijheid om inlichtingen of denkbeelden te ontvangen […] zonder inmenging van enig openbaar gezag en ongeacht grenzen.[55] Natuurlijk kan dit beginsel botsen op esthetische bezwaren van de vereniging van mede-eigenaars die voor de harmonie van het gebouw niet graag zien dat er op elk terras een paraboolantenne wordt geplaatst. Als hier geen compromis kan worden gevonden tussen individu en gemeenschap, zal het uiteindelijk de vrederechter zijn die moet beslissen.

- Zo oordeelde de vrederechter van Sint-Joost-ten-Node dat een statutair plaatsingsverbod in elk concreet geval moet worden afgetoetst aan het recht op vrije meningsuiting. Zo kan het gerechtvaardigd zijn om aan een welbepaalde mede-eigenaar een tolerantie toe te staan (beperkt en discreet gebruik van een schotelantenne), terwijl het verbod wel blijft gelden voor andere mede-eigenaars die dezelfde rechtvaardiging niet kunnen inroepen.[56]
- De vrederechter van Tienen oordeelde dan weer dat een statutair verbod op paraboolantennes niet meer van deze tijd is.[57]

- *Hypotheek – vestigen van zakelijke rechten van vruchtgebruik, erfpacht en opstal*

Het hoeft weinig commentaar om te bevestigen dat een hypotheek kan worden gevestigd op een appartement en dat het reglement van mede-eigendom hierop geen beperkingen kan inbouwen. Hetzelfde geldt voor het vestigen van de zakelijke rechten van vruchtgebruik, erfpacht en opstal.

- *Aanwending volgens contractuele bestemming*

Iedere eigenaar van een appartement is zowel gerechtigd als verplicht zijn eigendom aan te wenden volgens de contractuele bestemming die in het reglement van mede-eigendom staat beschreven en bijgevolg statutair is vastgelegd. Primordiaal hiervoor zijn natuurlijk de administratieve (stedenbouwkundige) voorschriften waarmee rekening moet worden gehouden. Als de stedenbouwkundige regels bepalen dat in een welbepaalde zone enkel residentiële appartementen mogen worden gebouwd, dan kan het reglement van mede-eigendom geen gebruik als kantoor of kleinhandel toestaan.

---

54 Artikelen 1134-1135 BW en artikelen 1156-1164 BW.

55 R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op individuele ontvangst door middel van schotelantenne in flatgebouwen, *T.App.* 2000, afl. 1, 1-11.

56 Vred. Sint-Joost-ten-Node 20 mei 2009, *T.App.* 2010/2, 36: In dit concrete geval ging het om een leraar musicologie die enkel via schotelantenne toegang kon krijgen tot een educatief kanaal van BBC.

57 Vred. Tienen 2 juni 2009, *T.App.* 2009/4, 40.

De opsteller van het reglement van mede-eigendom moet dus eerst nazien wat qua bestemming stedenbouwkundig mogelijk is, en zal dan zijn eigen regels kunnen opleggen die daar rekening mee houden. Deze laatste regels kunnen dan als de privaatrechtelijke regels worden bestempeld.
Wordt er voor de bestemming niets bepaald en beperkt de opsteller van de statuten er zich toe dat er 10 appartementen worden gecreëerd, dan is het duidelijk dat de appartementen enkel voor bewoning mogen worden gebruikt.

Meestal zal de opsteller van het reglement van mede-eigendom voor wat het gebruik en de bestemming van de privatieven betreft wel duidelijkheid proberen te scheppen door hiervoor speciale bedingen in te lassen.
De meest gebruikte zijn:

- **Beding van exclusieve bewoning**: uit dit beding vloeit voort dat de privatieve kavel enkel voor privébewoning mag worden gebruikt, en dat enig ander gebruik (handel – kantoor) is uitgesloten.
- **Beding van hoofdzakelijke bewoning**: dit beding maakt de combinatie mogelijk van privégebruik met uitoefening van een vrij beroep, maar sluit handel en commerciële activiteiten uit. Probleem is dat de term 'vrij beroep' voor interpretatie vatbaar is, omdat niet iedereen het eens is wat daar wel of niet onder valt. Een opsomming in het reglement van mede-eigendom van wat men verstaat onder de term vrij beroep kan een oplossing bieden.
- **Beding van gemengd gebruik:** hier staat de opsteller van het reglement van mede-eigendom de combinatie toe van privébewoning met alle vormen van werken (vrij beroep + commerciële activiteit + kleinhandel). Dikwijls wordt hier dan aan toegevoegd dat welbepaalde handelsactiviteiten zijn uitgesloten (horeca, begrafenisonderneming), of dat bijvoorbeeld vervuilende activiteiten niet zijn toegelaten. Een duidelijke libellering is hier natuurlijk heel belangrijk.
- **Bedingen die bepaalde activiteiten, die lawaai of geurhinder veroorzaken verbieden,** zijn natuurlijk altijd voor interpretatie vatbaar. Hier zal altijd de situatie in concreto moeten worden bekeken, dus de vraag is of dergelijke bedingen wel efficiënt zijn.
- **Bedingen van uitsluitend commercieel gebruik** of **bedingen van onbeperkt gebruik** vragen geen commentaar.

Wenst men de bestemming van een kavel te wijzigen of zelfs de bestemming van het hele complex, dan kan dat uiteraard. Men zal dan eerst meestal een stedenbouwkundige vergunning moeten aanvragen, voor zover onze decretale wetgeving dat vereist. Noteer dat ook de wijziging van het aantal wooneenheden, zowel bij samenvoeging als bij splitsing, de aanvraag van een vergunning vereist.
Privaatrechtelijk zal een bestemmingswijziging doorgaans ook de goedkeuring van de algemene vergadering nodig hebben, die overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 2°, b BW een vier vijfde meerderheid van de stemmen vereist.

Hieronder volgt een overzicht van rechtspraak met betrekking tot de bestemming van een privatieve entiteit.

- Het reglement van mede-eigendom verbiedt de uitbating van een supermarkt in een winkel die paalt aan een grootwarenhuis in het gebouw. In de winkel wordt een drogisterij ingericht, waarna het grootwarenhuis zich beroept op het statutair concurrentiebeding om deze activiteit te verbieden. De vrederechter meent dat het begrip 'supermarkt' strikt moet worden geïnterpreteerd en een drogisterij hier niet onder valt.[58]
- De statuten voorzien een verbod tot uitbating van een vishandel. De uitbating van een visrestaurant met specialiteit mosselen valt hieronder. Er wordt een uitbatingsverbod opgelegd.[59]
- De statuten voorzien dat de appartementen bestemd zijn voor privébewoning, met uitsluiting van handelsuitbating, uitgezonderd een vrij beroep of kantoor. Voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt, kan een kinderopvang in een minicrèche als een niet handelsmatige dienstactiviteit worden beschouwd en is de activiteit in principe toelaatbaar.[60]
- De statuten bevatten naast een lijst van verboden exploitaties ook een algemeen verbod van activiteiten die overlast veroorzaken. De beslissing van de algemene vergadering waarbij de exploitatie als funerarium wordt verboden, terwijl er geen bewijs van overlast is, moet worden vernietigd.[61]
- De vereniging van mede-eigenaars kan geldig een procedure opstarten tegen de huurder in ontbinding van een handelshuurcontract m.b.t. een privatief deel dat statutair tot bewoning is bestemd.[62]
- De statuten laten de uitoefening toe van een vrij beroep. Een prostitué beroept zich op deze bepaling om haar 'activiteiten' in een privatieve kavel te kunnen uitoefenen. De vrederechter oordeelt echter dat geen sprake is van activiteiten van intellectuele aard, zodat prostitutie niet valt onder de noemer vrij beroep.[63]
- Een mede-eigenaar die zijn appartement verhuurt voor prostitutiedoeleinden kan worden veroordeeld tot het verbreken van de huurovereenkomst.[64]
- Een kavel met als bestemming kantoorruimte kan niet worden ingericht als 'erotheek'.[65]
- Aangezien de uitbating van een restaurant strijdig is met de statuten, wordt er de restauranteigenaar een uitbatingsverbod opgelegd, alsook de verplichting om de kavel in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.[66]
- De basisakte bepaalt dat het gebouw tot residentieel gebruik is bestemd, maar het gelijkvloers dient voor de uitoefening van vrije beroepen en winkels. Het gebruik van een winkel op het gelijkvloers voor loutere bewoning is strijdig met de statuten zodat de rechtbank hieraan een einde kan maken.[67]

---

58 Vred. Veurne 16 december 2010, *T.App.* 2011, afl.2, 51.
59 Rb. Brugge 9 januari 2009, *T.App.* 2009/4, 25.
60 Vred. Mechelen 18 maart 2009, *T.App.* 2009/4, 29.
61 Vred. Sint-Joost-ten-Node 18 juni 2009, *T.App.* 2009/4, 34.
62 Vred. Antwerpen 12 maart 2004, *T.App.* 2006, afl. 1, 57.
63 Vred. Antwerpen 17 juli 1996, *T.App.* 1998, afl. 3, 12.
64 Vred. Sint-Joost-ten-Node 30 juni 2004 *T.App.,* 2006/2, 41.
65 Vred. Mechelen 15 oktober 2003, *T.App.* 2006, afl. 1, 54.
66 Vred. Brugge 14 april 2000, *T.App.* 2000, afl. 4, 39.
67 Vred. Anderlecht (1e kanton) 18 juli 2007, *T.App.* 2009/2, 32.

- *Genotsrecht*

Bovenop het beschikkingsrecht geeft het eigendomsrecht aan de eigenaar van het appartement uiteraard ook het genot. Met andere woorden, hij kan het appartement zelf bewonen, maar uiteraard ook verhuren.
Het reglement van mede-eigendom kan bijgevolg nooit een verbod van verhuur opleggen. Het kan wel beperkingen opleggen zoals het verbod om slechts gedeelten (bijvoorbeeld kamers) van een privatief te verhuren. Verdergaand maar aanvaardbaar is het beding waarbij een privatieve entiteit enkel kan worden verhuurd aan een huurder die door alle andere mede-eigenaars wordt aanvaard.

2.3.2.2 De gemene delen

- *Inleiding*

Een eigenaar van een appartement is natuurlijk ook mede-eigenaar van de gemene delen van het gebouw waarin het appartement is gevestigd.
Waar hij exclusieve eigendomsrechten bezit op zijn privatief, deelt hij de eigendomsrechten over de gemene delen met de andere mede-eigenaars. Het is dan ook noodzakelijk dat het gemeenschappelijk eigendomsrecht over de gemene delen strikt wordt gereglementeerd, en dat gebeurt uiteraard in het reglement van mede-eigendom. Het reglement van mede-eigendom zal dus nauwgezet bepalen waarvoor de gemene delen wèl en niet kunnen worden gebruikt.

- *Materieel gebruik*

Elke eigenaar van een appartement kan de gemene delen gebruiken voor zover dit gebruik in overeenstemming is met de rechten van de andere mede-eigenaars. Uiteraard mag hij de inkomdeur, de lift en de trappen gebruiken om zich toegang te verschaffen tot zijn appartement. Maar dit gebruik moet natuurlijk rekening houden met de gelijke rechten die de andere mede-eigenaars hebben. Zo kan een individuele eigenaar de toegang tot bepaalde gemene delen niet blokkeren omwille van de veiligheid van zijn eigen kavel.
Positief betekent dit natuurlijk ook dat het gebruik van de gemeenschappelijke tuin voorbehouden is aan alle mede-eigenaars. Op- en onderbouw door een privé-eigenaar aan gemene delen is uiteraard verboden.
Wel kan een privé-eigenaar, als de algemene vergadering van mede-eigenaars zou weigeren, aan de vrederechter toestemming vragen om op kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan gemene delen.

- *Genotsrecht*

De individuele mede-eigenaar heeft natuurlijk geen genotsrechten op gemene delen.
Huurcontracten met betrekking tot gemene delen kunnen enkel door de vereniging van mede-eigenaars worden afgesloten.

- *Vrijwaring in rechte*

Vrijwaring in rechte van gemene delen, dit zijn de vorderingen die betrekking hebben op het behoud en beheer van het gebouw, horen toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

2.3.3 DE CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE LASTENVERDELING

Onder de de wet van 30 juni 1994 diende het reglement van mede-eigendom reeds te vermelden hoe de gemeenschappelijke lasten over de verschillende privatieve delen werden opgesplitst. Hoe dat moest gebeuren stond vermeld in artikel 577-2, § 9 BW waarin de 'criteria' werden opgesomd volgens dewelke deze lasten dienden te worden verdeeld. Onder 'criteria' werd de verdeelsleutel verstaan die gebruikt werd om deze lasten om te slaan over de verschillende mede-eigenaars.
De criteria waren:

- waarde van de privatieve kavel;
- objectief nut dat iedere kavel heeft van de gemene delen die deze gemene kosten veroorzaken;
- de combinatie van beide, zijnde waarde en objectief nut.

Het hoofdcriterium was echter de waarde van de kavel. Wegens het dwingend karakter van de wet waren andere criteria niet geoorloofd.
Voor elke kostencategorie kon een welbepaalde verdeelsleutel volgens genoemde criteria worden voorzien. Werd geen bijzondere verdeelsleutel gebruikt, dan werden de lasten omgeslagen volgens het aandeel dat een kavel bezat in de gemene delen, aangezien dat werd vastgelegd volgens de waarde van elke kavel.

Aan de genoemde criteria alsook het opnemen van de verdeelsleutels in het reglement van mede-eigendom werd door de wetgever in 2010 niets gewijzigd.

Nieuw in 2010 was echter wel dat in het reglement iedere verdeelsleutel van gemene kosten moet worden gemotiveerd. Dus voor iedere kostencategorie die men in het reglement van mede-eigendom creëert, hoort de opsteller ervan te motiveren volgens welk door de wet toegestaan criterium de verdeling gebeurt. Wordt een kostencategorie niet uitdrukkelijk in het reglement van mede-eigendom vermeld, dan wordt deze volgens de waarde van het privatief omgeslagen.
Wanneer in het reglement van mede-eigendom een wijziging in de verdeling van de gemeenschappelijke kosten wordt aangebracht, dan moet deze eveneens worden gemotiveerd.
Ingevolge de wet van 2 juni 2010 kan een mede-eigenaar die zich onrechtvaardig behandeld voelt bij de statutaire verdeling van de lasten een beroep doen op de vrederechter. Het feit dat een welbepaalde verdeling van de gemene lasten in het reglement van mede-eigendom moet worden gemotiveerd, maakt de controle door de vrederechter een stuk eenvoudiger.
Door het dwingend karakter van de wet zijn conventionele afwijkingen niet mogelijk en kan men bijvoorbeeld geen andere criteria gebruiken dan wat hierboven werd vermeld.

Bij wijze van overgangsregeling voorzag de wetgever in 2010 dat de genoemde motiveringsplicht slechts van toepassing was op de gebouwen waarvan de verdeling in aparte privatieve kavels plaatsvindt na haar inwerkingtreding, in casu sinds 1 september 2010.

2.3.4 DE BEDINGEN EN SANCTIES MET BETREKKING TOT DE NIET-BETALING VAN DE LASTEN[68]

In de praktijk worden schadebedingen in geval van laattijdige betaling van de lasten hoofdzakelijk teruggevonden in besluiten van de algemene vergadering, die niet altijd de weg vinden naar de statuten, ofwel in het reglement van interne orde.

In de praktijk is transparantie en de doelmatigheid van deze bepalingen niet verzekerd, hoewel het voor de mede-eigenaars wel van groot belang is ervan op de hoogte te zijn.

Met de wet van 18 juni 2018 stelt de wetgever dat schadebedingen in het kader van laattijdige betaling van de lasten, hetzij vanaf het begin, hetzij na een besluit van de algemene vergadering, in het reglement van mede-eigendom moeten worden opgenomen[69].

De wetgever viseert hierbij alle bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten. Het maakt daarbij niet uit of het om forfaitaire schadebedingen of interestbedingen gaat. Eventuele sancties gekoppeld aan de miskenning van andere verplichten kunnen daarentegen in het reglement van interne orde worden opgenomen.

Bij wijze van overgangsbepaling voorziet de wet van 18 juni 2018 dat de schadebedingen die bij de inwerkingtreding van de wet (i.c. 1 januari 2019) reeds in het reglement van interne orde zijn opgenomen, hun uitwerking met inachtneming van artikel 577-10, §4 behouden.

2.4 DIVERSE STATUTAIRE BEDINGEN

2.4.1 INLEIDING

De opsteller van de statuten van een vereniging van mede-eigenaars heeft natuurlijk niet de vrijheid om daarin om het even wat op te nemen. De bedoeling is om in dit hoofdstuk te bespreken waar het appartementsrecht of enige andere rechtsregels beperkingen opleggen aan deze redactievrijheid.

2.4.2 BEPERKINGEN RECHTSTREEKS VOORTVLOEIEND UIT HET APPARTEMENTSRECHT

2.4.2.1 Dwingend recht

Aangezien de artikelen die het appartementsrecht regelen van dwingend recht zijn, kan daarvan in de statuten conventioneel niet worden afgeweken. Bepalingen die hier tegen zondigen, worden dan ook voor niet-geschreven gehouden. De clausule waarbij de opsteller van de statuten zichzelf als

[68] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001*
[69] Artikel 577-4,§1, 2° BW

onafzetbaar syndicus benoemt, is niet geldig. Hetzelfde geldt voor de statutaire clausule waarin wordt voorzien in strengere of mildere aanwezigheidscriteria en meerderheidsvereisten bij stemming.

2.4.2.2 Arbitragebeding

De in de rechtsleer gevoerde betwisting om geschillen die betrekking hebben op het appartementsrecht te onderwerpen aan arbitrage is sinds de wet van 2 juni 2010 van de baan. Dat betekent dat het arbitragebeding op zich niet meer geldig in de statuten kan worden opgenomen, maar verhindert niet dat mede-eigenaars zich na het ontstaan van het geschil vrijwillig aan arbitrage onderwerpen.

Bemiddelingsovereenkomsten, waarbij partijen zich door een bemiddelaar laten bijstaan om zelf tot de oplossing van hun probleem te komen, zijn en blijven wel geldig. Met de wetswijziging in 2018 wordt uitdrukkelijk gesteld dat de artikelen 1724 e.v. Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling alsook de artikel 1738 e.v. Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen niet uitgesloten worden.

Artikel 577-4, § 4 BW bepaalt:

Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 17387 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzale collaboratieve onderhandelingen.

Opgelet!

Opgepast met bindende derdenbeslissingen. Dat zijn bedingen waarbij partijen zich in geval van geschil vrijwillig en definitief onderwerpen aan de beslissing van een daartoe aangezochte derde. Ogenschijnlijk vallen deze niet onder het formeel verbod van artitel 577-4, § 4 BW. Professor Sagaert waarschuwt evenwel dat deze bedingen ingevolge de geest van genoemde bepaling daar toch zouden kunnen onder vallen.[70] Het is dus onwenselijk zulke bedingen in de statuten van een vereniging van mede-eigenaars op te nemen.

2.4.2.3 Beheer privatieve kavel

Artikel 577-4, § 3 BW verbiedt bovendien in de statuten (alsook in het reglement van interne orde) bepalingen op te nemen die aan een mede-eigenaar een beperking opleggen in zijn vrijheid om het beheer van zijn privatieve kavel toe te kennen aan de persoon van zijn keuze.

[70] V. SAGAERT, 'De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010', *RW* 2010-11, p. 183-184.

2.4.3 STATUTAIRE BEDINGEN EN GRONDRECHTEN

De redacteur van de statuten van een vereniging van mede-eigenaars moet natuurlijk ook oog hebben voor de grondrechten van de mede-eigenaars. Timmermans somt er in zijn handboek enkele op waarmee rekening moet worden gehouden, telkens geïllustreerd met een van zijn voorbeelden om het duidelijk te maken.[71]

- **Gelijke behandeling** en dus verbod op discriminatie op het vlak van geslacht, ras, nationaliteit, seksuele geaardheid en burgerlijk staat. Een statutair beding waarbij wordt bepaald dat een privatieve kavel niet mag worden verkocht of verhuurd aan een mindervalide vormt hierop een duidelijke inbreuk.
- **Privacy:** het is uiteraard ongeoorloofd dat in de statuten bepalingen worden ingeschreven die een inbreuk maken op de privacy van een mede-eigenaar. Het inlassen van een statutaire bepaling waarbij camera's in privégedeelten worden geïnstalleerd omwille van veiligheidsoverwegingen, is uiteraard ongeoorloofd.
- **Gezinsleven:** een categoriek statutair verbod betreffende het houden van huisdieren in de privatieve gedeelten is niet geoorloofd. Stellen in de statuten dat er maatregelen kunnen worden genomen ingeval van overdreven hinder van deze dieren is wel toelaatbaar.
- **Gezondheid:** een absoluut rookverbod in de privéruimten lijkt te vergaand. Het rookverbod opleggen in de gemene delen lijkt toelaatbaar.

2.4.4 BESPREKING VAN ENKELE ANDERE COURANTE BEDINGEN

In zijn handboek bespreekt Timmermans nog enkele bedingen en de mate waarin zij kunnen worden opgenomen in de statuten van een vereniging van mede-eigenaars. Hieronder bevindt zich het belangrijkste wat daarover in dit handboek wordt gezegd.[72]

- **Gebruikbeperkende bedingen**: bedingen opgenomen in een reglement van mede-eigendom mogen niet in strijd zijn met de conventionele bestemming van de privatieven. Een absoluut circulatieverbod in de gemene delen van de parkeergarage kan natuurlijk niet door de beugel.
- **Hoofdelijkheidsbedingen:** wanneer een privatieve kavel toebehoort aan meerdere personen staat niets een statutair beding in de weg dat bepaalt dat alle eigenaars van die kavel hoofdelijk gehouden zijn tot betaling van de gemeenschappelijke lasten.

---

[71] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 230.
[72] R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 233.

Noot

Aan de heerende problematiek met betrekking tot inning van de lasten in geval van een kavel bezwaard met een vruchtgebruik heeft de wetgever met de recente hervorming van 2018 een oplossing geboden door een hoofdelijkheid in te schrijven tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

Artikel 577-5, § 3, 4° BW bepaalt:

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

- **Kostenvrijstellingsbedingen:** in zoverre in de statuten bepalingen worden opgenomen waarbij wordt afgeweken van het in de wet ingeschreven principe om de gemeenschappelijke kosten op objectieve wijze te verdelen, zijn deze onaanvaardbaar. Het beding waarbij de bouwpromotor niet of weinig moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten verbonden aan de niet-verkochte privatieve kavels, schendt de dwingende bepalingen van het appartementsrecht en moet voor niet-geschreven worden gehouden.

- **Niet-concurrentiebedingen:** dergelijke bedingen waarbij statutair wordt bepaald dat er zich in het gebouw slechts één bepaalde soort handelsactiviteit mag vestigen, worden in de rechtspraak aanvaard op voorwaarde dat ze beperkt zijn in voorwerp, ruimte en tijd.[73]

- **Solidariteitsbedingen:** deze bepalen dat de koper van een privatieve kavel in mede-eigendom met de verkoper solidair gehouden blijft tot betaling van zijn achterstallige bijdragen in de kosten van de mede-eigendom. Zulke bedingen opgenomen in de statuten van een gebouw blijken volgens rechtspraak én rechtsleer ongeldig, aangezien ze tegenover de andere bevoorrechte schuldeisers een voorrecht in het leven roepen dat geen juridische grondslag heeft.

- **Huuroverdrachtsbedingen:** dit zijn bedingen die men in de statuten van een gebouw inlast ten einde – bij wanbetaling van een mede-eigenaar van de gemeenschappelijke kosten – het mogelijk te maken om deze kosten rechtstreeks te gaan innen bij de huurder van de mede-eigenaar in zijn hoedanigheid van schuldenaar van de mede-eigenaar. Het deel van de huurprijs dat overeenstemt met de achterstallige kosten wordt dan rechtstreeks door de huurder aan de vereniging van mede-eigenaars betaald. Deze delegatiebedingen zijn juridisch gecompliceerd en lijken enkel te werken wanneer de huurder daartoe zijn medewerking verleent.

[73] Kh. Leuven 2 december 1980, *RW* 1980-81, kol. 2131, noot NEELS (in deze zaak ging het over een beperking van de mededinging na overdracht van een handelszaak).

2.5 TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

Zowel onder de wetswijziging in 2010 als in 2018 is het artikel 577-10, §1 BW ongewijzigd gebleven. Zij het ietwat ongelukkig geformuleerd, komt het erop neer dat de statuten van een gebouw, met name basisakte en reglement van mede-eigendom, door hun overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor) [74], tegenstelbaar zijn aan de houders van zakelijke rechten op privatieven, alsook aan de houders van persoonlijke rechten (huurders - gebruikers).
Deze tegenstelbaarheid wordt dus gecreëerd door het enkele feit van de overschrijving van de statuten op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor). En aangezien enkel notariële akten kunnen worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor) is het logische gevolg hiervan dat de statuten in notariële vorm dienen te worden opgemaakt.

Artikel 577-10, § 1 BW leidt ertoe dat door de overschrijving van de statuten op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor), iedere houder van zakelijke en persoonlijke rechten op een privatieve kavel verplicht is om alle rechten en plichten die opgenomen zijn in de basisakte en het reglement van mede-eigendom te volgen. Wordt het eigendoms- of gebruiksrecht overgedragen aan een derde, dan zal die derde ingevolge het voorgaande op zijn beurt gehouden zijn tot naleving van de rechten en plichten die voortvloeien uit de statuten.

Belangrijke wijziging in de wet van 2 juni 2010 is de bepaling opgenomen in artikel 577-13/1 BW. In het verleden was het aanbrengen van een wijziging aan de statuten van een gebouw voor de instrumenterende notaris een kalvarieberg. Hij moest namelijk voor alle houders van zakelijke rechten op een privatieve kavel de volledige identificatie opnemen van deze personen, met vermelding van alle gegevens die voorgeschreven zijn in de hypotheekwet. Daarenboven moest hij van elke kavel de dertigjarige eigendomsoorsprong opnemen in de akte. Oorzaak daarvan was te vinden in het feit dat de overschrijving van de basisakte op het hypotheekkantoor moest terechtkomen in twee registers. Eén register op naam van de individuele eigenaars zelf en een bijzonder register op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De wet van 2 juni 2010 heeft dit aanzienlijk vereenvoudigd door te stellen dat akten die betrekking hebben op de gemene delen en die op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie dienen te worden overgeschreven, nog enkel worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Als binnen een vereniging van mede-eigenaars deelverenigingen zijn opgericht, dan moeten de akten die betrekking hebben op de bijzondere gemene delen worden overgeschreven op naam van de deelverenigingen, daar waar de akten die betrekking hebben op de algemene gemene delen moeten worden overgeschreven op naam van de hoofdvereniging.[75]

---

[74] Wijziging ingevolge de Wet van 11 juli 2018 in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie Rechtszekerheid

[75] V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, p. 195.

2.6 WIJZIGING EN COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN

2.6.1 STATUTENWIJZIGING

2.6.1.1 Procedure bij een statutenwijziging

Het is niet ondenkbaar dat er in de statuten van het appartementsgebouw schrijffouten zijn opgenomen, of dat de statuten niet of niet meer aan de realiteit beantwoorden.

Meester Timmermans heeft in zijn 'Handboek Appartementsrecht' uitvoerig geschreven over wijzigingen aan de statuten van een gebouw.[76] Hieronder worden de belangrijkste stappen opgesomd die moeten worden gevolgd bij een statutenwijziging:

1. Beslissing van de algemene vergadering
   In tegenstelling tot het Wetboek van Vennootschappen, bevat de wet geen opsomming van bevoegdheden die exclusief zijn toegekend aan de algemene vergadering. Uit de stemquota die zijn opgesomd in de artikelen 577-6, § 6 en 577-7 BW kan men evenwel de diverse competenties afleiden die de wet aan de algemene vergadering toekent.

   Daaruit kan men afleiden dat elke wijziging van de statuten van een gebouw de goedkeuring vereist van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

2. Meerderheden
   Uit voormelde artikelen kan men afleiden dat er door de wet bijzondere (gekwalificeerde) meerderheden worden opgelegd al naargelang de aard van de beslissing waarbij men de statuten wijzigt.

   Hieronder worden kort de verschillende situaties geschetst.

   - Aanpassingen van de statuten die betrekking hebben op een wijziging aan het genot, gebruik en beheer van de gemene delen kunnen worden genomen met een twee derden meerderheid.

     Noot
     Teneinde meer soepelheid in te bouwen heeft de wet van 18 juni 2018 de gekwalificeerde meerderheid van drie vierden naar twee derden teruggebracht[77].

   - Elke andere wijziging aan de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van mede-eigendom vereist een vier vijfde meerderheid.

   - Wijzigt men iets aan de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, dan vergt dit besluit de éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

---

[76] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010.

[77] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001*

Noot

De wet van 18 juni 2018 voorziet tevens in een flexibilisering van de éénparigheidsvereiste. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

3. Authentieke akte

Artikel 577-4, § 1 BW is ongewijzigd gebleven en stelt dat **elke** wijziging die wordt aangebracht in de statuten van het gebouw het voorwerp moet zijn van een authentieke akte.

Artikel 1 van de Hypotheekwet legt uitdrukkelijk de overschrijving op van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-3 tot en met 577-14 BW.

Dat betekent dat de algemene vergadering die wijzigingsbeslissingen neemt ertoe gehouden is:

- de wijzigingsbesluiten te notuleren en op te nemen in het notulenregister;
- de besluiten tot wijziging van de statuten op te nemen in een notariële akte en te laten overschrijven in de openbare registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor) [78].

Wat het opnemen in een authentieke akte betreft zijn er twee mogelijkheden:

- wanneer een algemene vergadering van plan is de statuten op één of meer punten te wijzigen, nodigt zij een notaris uit ten aanzien van wie de vergadering wordt gehouden en die een notarieel proces-verbaal opstelt waarin hij verklaart dat naar zijn constatering, de algemene vergadering geldig is samengesteld, gedelibereerd heeft over het betrokken agendapunt en met de vereiste meerderheid tot wijziging van de statuten heeft besloten. Dat proces-verbaal heeft authentieke vorm en kan als zodanig worden overgeschreven bij het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor).
- een andere mogelijkheid bestaat erin dat de algemene vergadering plaatsvindt in afwezigheid van de notaris en dat de syndicus ter uitvoering van de wijzigingsbeslissing van de algemene vergadering voor de notaris verschijnt met de volgende documenten:

[78] Wijziging ingevolge de Wet van 11 juli 2018 in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie Rechtszekerheid.

- het afschrift van de notulen waarin de beslissing tot wijziging is opgenomen, ondertekend door alle aanwezige mede-eigenaars en hun vertegenwoordigers;
- de aanwezigheidslijst zodat de notaris kan nagaan of de aanwezigheids- en meerderheidsquorums werden gehaald;
- de volmachten, die onderhands mogen zijn;
- het aanstellingsbesluit van de syndicus.

Gezien de notaris uit de voorgelegde stukken niet altijd met zekerheid kan uitmaken of alle wettelijke of statutaire verplichtingen werden gerespecteerd, is het volgens meester Timmermans raadzaam te wachten tot de beroepstermijn van vier maanden is verstreken alvorens de notariële akte te verlijden.

4. De overschrijving bij het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor).
Zoals gesteld legt artikel 1 van de Hypotheekwet op dat iedere wijziging van statuten die betrekking heeft op een mede-eigendom die valt onder de artikelen 577-3 t.e.m. 577/14 BW, moet worden overgeschreven bij het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor).

De overschrijving van de authentieke akte die betrekking heeft op gemene delen in de mede-eigendom moet worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Voor de wet van 2 juni 2010 diende er een overschrijving in twee registers te gebeuren, namelijk het register van de individuele mede-eigenaars en het register van de vereniging van mede-eigenaars. Het feit dat de inschrijving op naam van de vereniging van mede-eigenaars dient te gebeuren betekent een grote vereenvoudiging voor het notariaat, aangezien de notaris in dit soort van akten niet langer de identiteit van iedere individuele mede-eigenaar zal moeten vermelden, noch de dertigjarige eigendomsoorsprong.

2.6.1.2 Projectontwikkelaars-clausules

Bij de bespreking van de wijziging van de statuten dient ook te worden verwezen naar de 'projectontwikkelaars'-clausules. Het betreft clausules die aan het begin van de bouw van een gebouw de auteurs van het project (i.c. de projectontwikkelaar of ruimer gezien de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten) de toelating geven om éénzijdig wijzigingen aan het gebouw of aan de statuten aan te brengen.

In de praktijk worden deze clausules betwist, omdat ze in strijd zijn met bepaalde dwingende bepalingen van de wet van mede-eigendom. Zoals reeds beschreven beschikt enkel de algemene vergadering over de bevoegdheid om de statuten te wijzigen.

In bepaalde situaties en onder bepaalde voorwaarden kan het nochtans verantwoord zijn dat er in het belang van de mede-eigendom wijzigingen aan het gebouw en aan de statuten door de projectontwikkelaar worden aangebracht.

Om deze reden heeft de wetgever met de hervorming van de wet in 2018 de mogelijkheid gecreëerd dat de partijen die de oorspronkelijke statuten ondertekend hebben, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, zonder goedkeuring van de algemene vergadering wijzigingen aan de statuten kunnen aanbrengen.

Dit kan slechts voor zover

- dit door technische omstandigheden of het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven *(bijv. het niet kunnen realiseren om technische redenen van een voorziene parkeerplaats)*,

- er niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatief gedeelte wordt geraakt, en

Noot

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat enkel niet mag worden geraakt aan het privatief gedeelte. Aan de 'kavel' (d.i. het privatieve gedeelte en de quotiteiten in de gemene delen) kan wel worden geraakt doordat de eenzijdige wijziging aanleiding kan geven tot een aanpassing van de qoutiteiten in de gemene delen. Indien aan één of bepaalde privatieve gedeelten wordt geraakt maar niet aan andere, volstaat de toestemming van de eigenaars van de privatieve gedeelten waaraan wordt geraakt[79].

- dit de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart.

Noot

Concreet: de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten van de reeds verkochte kavels daardoor niet verhogen. Dat de aandelen in de gemene delen wijzigen, betekent niet dat ook de bijdrageplicht moet wijzigen[80].

Hierbij dienen deze partijen, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, aan alle andere mede-eigenaars per aangetekende zending een ontwerp van de wijzigende statuten te verzenden, waarin tevens de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld.

Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De wet voorziet tevens dat de kost voor deze statutenwijziging ten laste is van de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend.

---

[79] V. Sagaert; Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen, Intersentia, 2018.

[80] V. Sagaert; Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen, Intersentia, 2018.

2.6.2 COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN

2.6.2.1 Historiek

De wet van 2 juni 2010 heeft ertoe geleid dat bijna alle statuten van gebouwen moesten worden aangepast.

Met de wet van 30 juni 1994 werden in het Burgerlijk Wetboek de artikelen 577-3 tot en met 577-14 ingevoerd die een dwingende regeling omvatten voor gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen. Meteen werd een wettelijk kader geschapen voor wat men vanaf dan 'de statuten' van een gebouw is gaan noemen. Belangrijk was dat in artikel 577-4 BW meteen werd vastgelegd wat de statuten zijn en wat ze minimaal dienen te bevatten. Met de wet van 2 juni 2010 werd verder gesleuteld aan de minimale inhoud van de statuten.

Teneinde de transparantie en de coherentie van de statuten te garanderen ingevolge de vrij substantiële hervorming door de wet van 2010 had de wetgever een coördinatieplicht ingevoerd. De syndicus kreeg hierbij de opdracht om binnen het jaar van de inwerkingtreding van de wet een aangepaste versie van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde ter goedkeuring aan de algemene vergadering voor te leggen. Voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of op een later tijdstip geen wijzigingen aanbracht aan de basisakte, was voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist. Dit impliceerde dat wanneer men niet raakte aan de basisakte, een coördinatie bij onderhandse akte volstond.

De beruchte coördinatieplicht van 2010 heeft redelijk wat stof doen opwaaien. Hierbij volstond het niet om de tekst van de wet van 2 juni 2010 als bijlage aan de statuten te hechten. De wettelijke bepalingen dienden in het reglement van mede-eigendom zelf geïncorporeerd te worden. In de rechtspraak werd nog geoordeeld dat dit een wettelijke taak is van de syndicus die ter zake een resultaatsverbintenis heeft. Derhalve kon de algemene vergadering de syndicus niet geldig ontslaan van deze coördinatieplicht.[81]

Hierbij diende rekening gehouden te worden met het feit dat, voor zover de algemene vergadering geen wijzigingen aanbracht aan de basisakte, er voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte nodig was. De coördinatie kon dan volledig door de syndicus gebeuren. De wetgever wou aldus vermijden dat de vereniging van mede-eigenaars notariële kosten zou moeten betalen voor de loutere aanpassing van het reglement van mede-eigendom overeenkomstig de wet van 2 juni 2010. Het spreekt natuurlijk voor zich dat als de aanpassing van het reglement van mede-eigendom verderging dan het coördineren, er wel een formele statutenwijziging via notariële akte dienden te gebeuren.[82]

---

[81] Vred. Sint-Truiden 24 januari 2012, *T.App.* 2013/1, 56.

[82] Zo wordt in de praktijk vastgesteld dat veel algemene vergaderingen in het verleden wijzigingen aan de statuten hebben doorgevoerd zonder hierbij de formele procedure van de statutenwijziging te volgen (dus geen notariële akte met overschrijving op het hypotheekkantoor), dit om de kostprijs te drukken. Sommige syndici hebben deze oude beslissingen thans in de statuten verwerkt onder de noemer 'coördinatie'. Nochtans kadert dit niet binnen de wettelijk toegelaten 'onderhandse coördinatie'.

Daar de aanpassingen van het reglement van mede-eigendom niet diende te gebeuren door middel van een authentieke akte, kon er ook aangenomen worden dat een overschrijving van dit aangepaste reglement van mede-eigendom in de registers van het hypotheekkantoor niet meer nodig was.[83] Een onderhandse akte kan immers niet overgeschreven worden.

Wel dient te worden opgemerkt dat in geval de algemene vergadering wijzigingen aanbracht in de basisakte deze regeling niet geldt. Artikel 19, § 2 bepaalde immers dat deze regeling maar van toepassing was voor zover de algemene vergadering geen wijzigingen aanbracht aan de basisakte. In dit geval diende dan ook een wijzigende splitsingsakte door de notaris worden opgesteld.

De gecoördineerde versie van de statuten diende aanvankelijk binnen het jaar na de inwerkingtreding van de wet van 2 juni 2010 ter goedkeuring aan de algemene vergadering te worden voorgelegd. De termijn van één jaar om deze coördinatie door te voeren was praktisch niet haalbaar. Daarenboven mocht de inhoudelijke taak van de coördinatie ook niet onderschat worden. Het verzamelen, analyseren en aanpassen van de statuten was een delicate taak die met de nodige omzichtigheid diende te worden volbracht. Met de wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010 (publicatie *B.S.* 29 augustus 2011) werd de termijn voor de coördinatie van de statuten verlengd met twee jaar, wat maakte dat aan de syndici de coördinatie aldus tegen ten laatste 31 augustus 2013 ter goedkeuring moesten voorleggen aan een algemene vergadering.

Naar aanleiding van de laatste termijnverlenging lichtte de wetgever ook de draagwijdte toe van de onderhandse coördinatieplicht:

> *"DAMES EN HEREN,*
> *Deze wijziging strekt ertoe de termijn voor het in overeenstemming brengen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement aan de vigerende wetgeving voor een laatste maal uit te stellen. In de praktijk betekent dit dat de desbetreffende akten uiterlijk tegen 1 september 2014 moeten aangepast zijn.*
> *Deze verlenging is ingegeven doordat uit de praktijk blijkt dat heel wat verenigingen van mede-eigendom nog steeds hun statuten niet hebben aangepast aan de nieuwe bepalingen ondanks een eerdere verlenging van de aanpassingstermijn met twee jaar. Deels heeft dit te maken met de onduidelijkheid over de interpretatie van artikel 19, § 2, van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken. Deze bepaling stelt dat voor zover de algemene vergadering op hetzelfde of op een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist is. Er is verwarring of hieruit mag worden afgeleid dat er voor andere wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom dan deze die louter voortvloeien uit de wet ook geen authentieke akte vereist is.*
> *De regel van artikel 19, § 2 van de wet van 2 juni 2010 vormt een uitzondering op het algemene regime van artikel 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 577-4, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat iedere wijziging aan de basisakte en het reglement van*

[83] S. SNAET, "De Rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 83.

mede-eigendom het voorwerp moet uitmaken van een authentieke akte. De regel van artikel 19, § 2 geldt wel enkel in het kader van het coördineren van de statuten, dit is het aanpassen aan de nieuwe artikelen 577-3 tem 577-14 Burgerlijk Wetboek. Dit wil zeggen dat als er andere aanpassingen worden doorgevoerd aan het reglement van mede-eigendom die niet voortvloeien uit de wet, men de algemene regel van artikel 577-4, § 1 BW zal moeten toepassen, dit is de wijziging aan het reglement van mede-eigendom dient te gebeuren via authentieke akte.
Wanneer een authentieke akte vereist is, zal het niet verlijden ervan enkel de niet-tegenstelbaarheid aan derden tot gevolg hebben. Dit kan worden rechtgezet naar aanleiding van de eerstvolgende overdracht van een kavel."

Bij de uitvoering van de coördinatieplicht bleek echter al snel dat de wetgever in 2010 op heel wat vragen geen antwoord had geformuleerd. We hernemen er enkele: wat met de integratie van oude beslissingen van de algemene vergadering tot statutenwijziging die nooit notarieel werden verleden en overgeschreven op het hypotheekkantoor? Wat met taalkundige aanpassingen? Wat met de herformulering van bepaalde artikelen? Wat met de precisering van wettelijke bepalingen? Wat met manifest verouderde bepalingen die vandaag de dag elke betekenis missen? Wat met andere aanpassingen?

Het lovenswaardige doel van de wetgever in 2010 om de statuten te moderniseren en transparanter te maken werd bijgevolg niet gerealiseerd. De onderhandse coördinatie bracht daarentegen veel verwarring met zich mee, wat er in de praktijk toe heeft geleid dat veel mede-eigendommen hun statuten niet, of slechts op zeer oppervlakkige (incoherente) wijze hebben gecoördineerd. En dan hebben we het nog niet over het hoge kostenplaatje.

Het was alleszins erg betreurenswaardig dat de wetgever om betwistbare redenen de kern van een systeem, de authentieke akte en voornamelijk de overschrijving ervan, onderuit heeft gehaald. De gevolgen hiervan zijn nu nog altijd niet echt voorspelbaar.

Noot

Alle coördinaties die na deze datum worden uitgevoerd kunnen zich niet op de uitzonderingsregel beroepen en dienen via authentieke akte te gebeuren.

2.6.2.2 De wet van 18 juni 2018

In de praktijk is gebleken dat veel mede-eigendommen hun statuten niet hebben gecoördineerd of slechts op een zeer oppervlakkige manier hebben gedaan. Hoewel de hervorming van 2010 gericht was op transparantie, was het eerder de verwarring die heerste zoals reeds aangegeven.

Om een oplossing te vinden was het noodzakelijk om fundamenteler na te denken over de functie en de inhoud van de statuten en inzonderheid over de vraag of het überhaupt nuttig is dat de wet er in detail in wordt overgenomen, waardoor dan telkens bij een wijziging van het wettelijk kader een tijds- en kostenintensieve coördinatie vereist is.

Met de hervorming van 2018 wil de wetgever de werking van de verenigingen van mede-eigenaars

verder moderniseren en transparanter maken. Door de statuten los te koppelen van de wetgevende teksten zal in de toekomst niet elke wetswijziging de vereniging van mede-eigenaars dwingen tot aanpassing van de statuten. De verplaatsing van diverse bepalingen van het reglement van mede-eigendom naar het reglement van interne orde brengt daarenboven met zich mee dat een aanpassing onderhands kan gebeuren waarbij de kost van een authentieke akte wordt uitgespaard.
Daarop doordenkend kwam de wetgever tot de conclusie dat de te prefereren optie een deformalisering was van het reglement van mede-eigendom, waarbij diverse bepalingen uit het reglement van mede-eigendom naar het reglement van interne orde worden verplaatst[84].

Er is met andere woorden gekozen voor '*een afslanking van de statuten, zodat deze een grotere stabiliteit krijgen en niet telkens moeten worden aangepast bij wetswijzigingen*'. Het reglement van interne orde wordt daarbij als het ware 'gepromoveerd' als derde essentieel (grond)document binnen een vereniging van mede-eigenaars[85].

Het moet daarbij opgemerkt worden dat deze herwaardering van het reglement van interne orde een impact zal hebben op de werkzaamheden van de syndicus. Daar waar de algemene vergadering vroeger vrij kon beslissen om een reglement van interne orde op te stellen, wordt dit vanaf 1 januari 2019 verplicht. Bovendien zal de syndicus voortaan zonder verwijl het reglement van interne orde bij moeten werken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit[86].

Daarenboven heeft de syndicus de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de wettelijke regels wijzigen. Hiervoor is echter geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering vereist. Dit vergemakkelijkt dan weer de taak voor de syndicus daar de algemene vergadering haar zegen niet hoeft te geven en er dan ook geen discussie zal bestaan. Er zullen dus geen belemmeringen zijn vanwege de algemene vergadering om het reglement up-to-date te houden op vlak van de wetgeving.

Noot

Bij wijze van overgangsregeling heeft de wetgever beslist:

• dat de bedingen en sancties betreffende de betaling van de lasten die bij de inwerkingtreding van de wet in het reglement van interne orde staan hun uitwerking behouden overeenkomstig artikel 577-10, §4, lid 2 BW[87].

• dat de 1/ regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, 2/ de regels betreffende de syndicus en 3/ de jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering die bij de inwerkingtreding van de wet in het reglement van mede-eigendom bevinden, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde[88].

---

[84] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

[85] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

[86] Artikel 577-10, § 2 BW.

[87] Overgangsbepaling wet 18 juni 2018: "Niettegenstaande het nieuwe artikel 577-4, § 1, 2°, behouden de bedingen en sancties betreffende de betaling van deze lasten die bij de inwerkingtreding in het reglement van interne orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, § 4, tweede lid."

[88] Overgangsbepaling wet 18 juni 2018: "De bepalingen 1°, 2° en 3° van het nieuwe artikel 577-4, § 2 die zich bij de inwerkingtreding van deze wet nog in het reglement van mede-eigendom bevinden, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde."

Deze overgangsbepalingen ontslaan de syndicus niet van zijn wettelijke verplichting om het reglement van interne orde te actualiseren.

De tegenstelbaarheid van onderhands gecoördineerde statuten blijft wel nog een probleem. Bij een onderhandse coördinatie is er heden geen enkele vorm van publicatie/bekendmaking voorzien. In dat verband leeft in de praktijk al lang de vraag wat de houding zal zijn van de notarissen die worden gevraagd een statutenwijziging te acteren m.b.t. onderhands gecoördineerde statuten. Zal de notaris akkoord zijn om zich te baseren op de onderhands gecoördineerde versie of zal hij teruggrijpen naar de inhoud van wat het laatst op het hypotheekkantoor is overgeschreven?

3 REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

3.1 HERVORMING IN 2018: HERZIENING VAN HET EVENWICHT TUSSEN DE STATUTEN EN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Volgens artikel 577-3, lid 2 BW moet ieder gebouw of groep van gebouwen waarop het appartementsrecht van toepassing is, beheerst worden door een basisakte, een reglement van mede-eigendom alsook een reglement van interne orde.

Met de hervorming van 2018 wil de wetgever de werking van de verenigingen van mede-eigenaars verder moderniseren en transparanter maken. Door het herzien van het evenwicht tussen de statuten en het reglement van interne orde en door het reglement van interne orde te promoveren als derde essentieel document binnen een vereniging van mede-eigenaars tracht de wetgever tot een duurzame oplossing te komen.

Door de statuten los te koppelen van de wetgevende teksten zou in de toekomst niet elke wetswijziging de vereniging van mede-eigenaars moeten dwingen tot aanpassing van de statuten. De verplaatsing van diverse bepalingen van het reglement van mede-eigendom naar het reglement van interne orde brengt daarenboven met zich mee dat een aanpassing onderhands kan gebeuren waarbij de kost van een authentieke akte wordt uitgespaard.

Daar waar de algemene vergadering vroeger vrij kon beslissen om een reglement van interne orde op te stellen, wordt het opstellen van een reglement van interne orde met de wet van 18 juni 2018 verplicht.

3.1.1 VORM

De wet bepaalt dat het reglement van interne orde kan worden opgesteld bij onderhandse akte[89].

Aangezien de notariële vorm niet is vereist, is uiteraard de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor evenmin nodig.

[89] Artikel 577-3, lid 2 BW.

3.1.2 INHOUD

Het reglement van interne orde kan zich niet in de plaats stellen van de statuten of de statuten tegenspreken. Wel mag het reglement van interne orde het reglement van mede-eigendom aanvullen of verder uitwerken.

- *Voorbeeld:* Indien in het reglement van mede-eigendom is bepaald dat een flat enkel voor bewoning kan worden gebruikt, dan kan in het reglement van interne orde niet worden bedongen dat de flat als kantoorruimte mag worden in gebruik genomen.

Wat hieruit als algemeen principe kan worden afgeleid, is dat een bepaling van het reglement van interne orde een rechtsgeldig aanknopingspunt moet hebben. Dit aanknopingspunt kan liggen binnen de bepalingen van het reglement van mede-eigendom. Ook de algemene burgerrechtelijke principes (bijv. artikel 544 B.W.), kunnen als aanknopingspunt dienen.

- *Voorbeeld:* Wordt in het reglement van mede-eigendom bepaald dat in de appartementen de vloerbekleding van zodanige aard moet zijn dat contactgeluiden worden uitgesloten, mag het reglement van interne orde dienvolgens de aard van de vloerbedekking en de wijze van aankleding bepalen.

Het initële belang van een reglement van interne orde is dat het een reeks regels kan opleggen aan alle mede-eigenaars die de leefbaarheid van het gebouw ten goede komen.

Zo verloopt de verhuis naar of van een appartementsgebouw niet altijd op vlotte wijze. Mede-eigenaars gaan er nogal snel van uit dat een ladderlift niet nodig is en dat men de gewone lift kan gebruiken. Met alle gevolgen van dien. Schade aan de lift, schade in de trappenhal,… In veel gebouwen wordt in het reglement van interne orde een specifieke regeling bij verhuis opgenomen.

- Het komt veel voor dat de mede-eigenaars, bewoners en huurders verplicht worden om de exacte verhuisdatum tijdig, bijvoorbeeld minimaal een maand op voorhand, aan de syndicus te melden. Op die manier kan de syndicus vooraf samen met die eigenaar een plaatsbeschrijving opmaken. van de gemene delen van het gebouw. Na de verhuis kan de eventuele schade dan op basis daarvan precies worden vastgesteld.

- Daarnaast bestaan er reglementen van orde waarin de manier van verhuizen wordt vastgelegd. Zo kan men onder meer voorschrijven dat de meubels en andere grote stukken niet via de lift of de trappenzaal naar de verdiepingen gebracht mogen worden, maar uitsluitend via een ladderlift aan de buitenzijde van het gebouw.

Een aan te halen item is de rechtsgeldigheid van een verhuisvergoedingsbeding opgenomen in een reglement van interne orde. Dikwijls wordt in een reglement van interne orde een vergoeding gevraagd aan een mede-eigenaar die verhuist om de beschadigingen te vergoeden die mogelijks bij zulke activiteiten worden veroorzaakt. Het opleggen van zulke vergoedingen is niet verboden, maar deze moeten wel binnen redelijke perken worden gehouden. Deze vergoedingen mogen zelfs op forfaitaire basis worden bepaald.

Met de wetswijziging in 2018 heeft het reglement van interne orde aan belang gewonnen. Het moet minimaal volgende punten bevatten:

3.1.2.1 De regels over de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering

Het reglement van interne orde bevat de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is[90].

Voor de inhoudelijke aspecten betreffende van deze regels wordt verwezen naar het hoofdstuk dat handelt over de algemene vergadering.

3.1.2.2 De regels met betrekking tot de syndicus

Het reglement van mede-eigendom moet verplicht beschrijven:

- de wijze van benoeming van een syndicus;
- de omvang van zijn bevoegdheden;
- de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan;
- de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract;
- de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

Ook hier wordt voor de inhoudelijke toelichting bij deze regels verwezen naar een later hoofdstuk, zijnde datgene dat handelt over de syndicus.

3.1.2.3 De jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering

Met de wet van 2 juni 2010 werd de verplichting ingevoerd dat het reglement van mede-eigendom de periode van 15 dagen moet bepalen waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars moet worden gehouden. Aan deze verplichting moet nu middels de wetswijziging van 2018 voldaan worden via een expliciete clausule in het reglement van interne orde. De verplichting blijft dus, maar het precieze medium is veranderd.

Geldig is en blijft een (statutaire) bepaling waarin bijvoorbeeld wordt bepaald dat de algemene vergadering op de laatste werkdag van april moet worden gehouden.

---

[90] Artikel 577-7, § 1, 1° d BW

3.1.2.4 De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

In het kader van de afslanking van het reglement van mede-eigendom heeft de wetgever in 2018 beslist dat de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen vanaf nu in het reglement van interne orde dienen te worden opgenomen[91].

Voor de verder inhoudelijke duiding omtrent deze verplichtingen en bevoegdheden wordt verwezen naar het hoofdstuk dat aan de commissaris van de rekeningen is gewijd.

3.1.2.5 De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars

De syndicus moet de mede-eigenaars in de mogelijkheid stellen de documenten en gegevens te raadplegen die betrekking hebben op de mede-eigendom (artikel 577-8, § 4, 11° BW). Omwille van privacyredenen is deze verplichting natuurlijk beperkt tot de documenten die niet-privatief zijn. Ingevolge de hervorming van 2018 dient voortaan het reglement van interne orde de wijze te bepalen waarop de raadpleging in de praktijk kan gebeuren.

Noot

De wet van 2 juni 2010 voorzag in artikel 577-8, § 4, 11° BW dat deze raadpleging moest kunnen gebeuren 'met name via een website'. Hierdoor werd de indruk gecreëerd dat elke syndicus per beheerd gebouw een website diende te (laten) ontwikkelen, waardoor het iedere mede-eigenaar mogelijk zou worden gemaakt om langs deze weg de administratieve en financiële stukken van de vereniging van mede-eigenaars te raadplegen. Zeker wat betreft kleine verenigingen van mede-eigenaars en een beheer door niet-professionele syndici leek deze verplichting disproportioneel zwaar. Met de wet van 15 mei 2012 werd een wetswijziging doorgevoerd, waarbij in betrokken artikel de woorden 'en met name, via een internetsite' werden opgeheven. Steeds zal dus in het reglement van mede-eigendom moeten worden nagegaan op welke wijze de raadpleging kan gebeuren.

3.1.3 OPSTELLEN EN WIJZIGEN

Soms is het de oorspronkelijke opsteller van de statuten die ook het reglement van interne orde opmaakt. Is dat niet gebeurd dan kon het de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn die het reglement van interne orde opstelt en goedkeurt met volstrekte meerderheid van stemmen van de op de vergadering aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.[92] Met de hervorming van 2018 wordt de vereniging van mede-eigenaars echter verplicht om over een reglement van interne orde te beschikken.

---

[91] Artikel 577-8/2 BW

[92] Lees: 50% + 1 van de op de vergadering aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Wijzigingen en aanvullingen aan het reglement van interne orde gebeuren eveneens door een besluit van de algemene vergadering met eenzelfde meerderheid. De syndicus heeft de taak om zonder verwijl het reglement van interne orde bij te werken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Ingevolge de wetswijziging in 2018 heeft de syndicus ook de verplichting gekregen om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomende geval deelt de syndicus de wijzigingen mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De syndicus is op grond van artikel 577-10, § 2 BW verplicht om het reglement van interne orde (en wijzigingen daaraan) bekend te maken door de neerlegging ervan binnen de maand na opstelling, en dit op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Het reglement van interne orde kan op de zetel van het gebouw kosteloos worden ingezien door iedere belanghebbende.

4 VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Mr. Dominique Matthijs, advocaat in het kantoor MB-Advocaten, Oud-Stafhouder Orde van Advocaten te Gent, Plaatsvervangend rechter in de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

4.1 BEGRIP

4.1.1 LIDMAATSCHAP

De wet op de appartementsmede-eigendom maakt een wettelijke (en dus geoorloofde) uitzondering op het grondwettelijk principe van vrijheid van vereniging (artikel 27 GW), op basis waarvan niemand kan gedwongen worden om toe te treden tot een bepaalde vereniging. Elke mede-eigenaar in een gebouw waarop de appartementswetgeving van toepassing is, is wettelijk verplicht om toe te treden tot de vereniging van mede-eigenaars.

4.1.2 DOEL

Het doel van de vereniging bestaat uitsluitend in het behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen (artikel 577-5, § 3 BW).

4.1.3 NAAM

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming: ‘vereniging van mede-eigenaars’, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen. Niets belet dat een fantasienaam wordt toegevoegd (bijvoorbeeld ‘Residentie Sunshine’), doch dit kan nooit de officiële naam van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

4.1.4 ZETEL

Sinds de wet van 1994 is het zo voorgeschreven dat de vereniging van mede-eigenaars haar zetel heeft in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

4.1.5 STRUCTUUR

De vereniging van mede-eigenaars kent vier wettelijk voorziene organen:

- de algemene vergadering (artikelen 577-6 en 577-7 BW)
- de syndicus (artikelen 577-8 BW)
- de raad van mede-eigendom (artikel 577-8/1 BW)
- de commissaris van de rekeningen (artikel 577-8/2 BW)

De algemene vergadering, syndicus en commissaris van de rekeningen zijn verplichte organen in elke vereniging van mede-eigenaars, groot of klein. De raad van mede-eigendom moet verplicht worden opgericht in grotere gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen. In kleinere gebouwen is de oprichting van een raad van mede-eigendom facultatief. Wenst de vereniging van mede-eigenaars dergelijke raad te voorzien, dan moeten de voorschriften van artikel 577-8/1 BW gerespecteerd worden.

4.1.6 VERMOGEN

Inherent aan de toebedeling van rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigenaars, is het gegeven dat deze een eigen vermogen bekomt. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars is dus enerzijds beperkt, anderzijds doelgebonden.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

- Onder ‘werkkapitaal’ wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

- Onder ‘reservekapitaal’ wordt verstaan 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 een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

→ **Moet een reservekapitaal verplicht worden aangelegd?**

Ja. Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever het aanleggen van een reservefonds naar de toekomst toe verplicht. Deze verplichting geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe gebouwen. Een 'bestaand gebouw' in de zin van het appartementsrecht is een gebouw waarvoor de termijn van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw reeds is verstreken.
Betreft het een 'nieuw' gebouw, dan beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een bepaalde termijn om een reservefonds op te richten. Dat moet er met name uiterlijk zijn wanneer het nieuw gebouw een 'bestaand gebouw' wordt. Het reservefonds moet dus uiterlijk opgestart/aangelegd worden vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Wel heeft de wetgever een mogelijkheid tot opt-out voorzien: de algemene vergadering kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om het (verplicht) reservekapitaal niet aan te leggen. Hoewel dergelijke keuze met het oog op onvermijdelijke latere kosten zelden verstandig zou zijn heeft de wetgever deze opt-outregeling toch willen inschrijven. Dat valt te betreuren, doch vormt het resultaat van politiek overleg. Belangrijkste realisatie is dat er voor het eerst een wettelijke verankering is van een verplicht reservekapitaal, hetgeen op zich bijzonder positief is.

Noot

Met deze verplichting wil de wetgever het progressief sparen door de mede-eigenaars bevorderen zodat zij niet voor verrassingen zouden komen te staan door plotse en aanzienlijke uitgaven.

In de praktijk is men het erover eens dat het percentage van 5% op de gewone gemeenschappelijke lasten evenwel onvoldoende is om de noodzakelijke renovatie- en herstellingswerken te bekostigen. Zo zal er na 20 jaar slechts 12.000€ reservekapitaal opgebouwd zijn in een appartementsgebouw van 10 wooneenheden (bij een jaarlijks globale gemeenschappelijke kost van 12.000 € per jaar). Dit komt neer op een maandelijkse bijdrage van 5€ per maand per wooneenheid. De herbouwwaarde van het gebouw zoals vastgelegd in de verplichte brandverzekering zou een betere heffingsbasis zijn. Dit zou het voordeel geven van duidelijkheid en zou niet voor interpretatie vatbaar zijn.

Bij de voorbereidende werkzaamheden van de wet was het belangrijk om een goed evenwicht te vinden bij de bepaling van de minimumbijdrage. Enerzijds dient de uitvoering van toekomstige renovatie- en herstellingswerken zoveel als mogelijk te worden gegarandeerd door het aangelegde reservekapitaal. Anderzijds moeten we er ons van bewust zijn dat een te hoog grijpen aanleiding kan geven tot betalingsproblemen dan wel kan leiden tot opstand binnen de vereniging van mede-eigenaars waarvoor de kans

zeer reëel wordt dat men alsdan met een vier vijfde meerderheid teruggrijpt naar de opt-out.

Men houdt er wel rekening mee dat de Wet enkel een minimum voorschrijft voor de jaarlijkse bijdrage aan het reservekapitaal. Het percentage van 5% op de gewone gemeenschappelijke lasten is geen richtlijn of aanbeveling vanwege de overheid, doch enkel een minimumvereiste. Niets staat de vereniging in de weg om een meer redelijke bijdrage voorop te stellen, die op termijn resulteert in een significanter reservekapitaal. In de meeste verenigingen zal dit zonder meer aangewezen zijn. De algemene vergadering is dus perfect vrij om de bijdrage toch te bepalen aan de hand van een fractie van de herbouwwaarde, eerder dan een percentage van de gewone gemeenschappelijke lasten, zolang de wettelijke minimumomvang van de bijdrage gerespecteerd wordt. Dit is een lat waar men niet onder mag, maar waar men wel gerust boven kan uitstijgen, en dit los van de wijze waarop de bijdragen worden berekend.

Aangezien het aanleggen van het reservekapitaal een wettelijke verplichting inhoudt, dient dit principe an sich niet nog eens ter goedkeuring aan de algemene vergadering te worden voorgelegd, behoudens wanneer door een wakkere mede-eigenaar de vraag wordt gesteld om beroep te doen op de opt-outregeling en deze kwestie als dusdanig te agenderen. Wordt er echter geen initiatief genomen om de opt-outregeling aan te wenden, dan volstaat het om in de agenda een punt te voorzien met betrekking tot de op te vragen bijdrage voor het reservekapitaal. De algemene vergadering zal zich immers uiteraard wel dienen uit te spreken over de hoegrootheid van de bijdrage.

Bij wijze van overgangsregeling is de verplichting tot samenstelling van een reservekapitaal onmiddellijk van toepassing voor de volledige boekjaren die na de inwerkingtreding van de wet vallen, ook op (bestaande) gebouwen waarvan de gemene delen op 1 januari 2019 sinds minstens vijf jaar voorlopig opgeleverd zijn.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de gelden en andere roerende goederen die nodig zijn om het gebouw te beheren, zoals schoonmaakgerief voor de gemene delen, materiaal voor tuinonderhoud, een voorraad kleine vervangstukken (bouten, lampen, enz.), strooizout, … De gelden zijn afkomstig van de door de mede-eigenaars gestorte bijdragen in het werk- en reservekapitaal, eventueel ook de inkomsten uit verhuur van gemene delen (bijvoorbeeld de verhuur van een gemeenschappelijke buitenruimte als terras van een horecazaak of de verhuur van een buitengevel voor publicitaire doeleinden).

Onroerende goederen kunnen nooit onderdeel zijn van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, dat immers enkel kan bestaan uit roerende goederen. Het is dan ook totaal verkeerd te stellen dat de gemene delen van het gebouw onderdeel zijn van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. De eigendom van deze gemene delen ligt bij de individuele eigenaars: bovenop de exclusieve eigendom van hun privatieve kavel, zijn zij mede-eigenaar in de gemene delen van het gebouw, elk ten belope van het aantal quotiteiten dat aan het eigen privatief werd toebedeeld.

De vraag stelt zich of een vereniging van mede-eigenaars haar vermogen kan beleggen in kasbons, aandelen of obligaties. Men kan stellen dat zolang de belegging kadert binnen een 'normaal beheer' van het vermogen dit in principe toelaatbaar is, in zoverre de belegging geen speculatief karakter vertoont en het geïnvesteerde bedrag niet hoger ligt dan de behoefte van de vereniging van mede-eigenaars gedurende de looptijd van het effect.[93]

→ **Kunnen schuldeisers van de vereniging van mede-eigenaars voor de betaling van hun schulden enkel verhaal nemen op het vermogen van de vereniging?**
Neen. De rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars heeft niet tot gevolg dat schuldeisers zich enkel zouden kunnen verhalen op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Er is in die zin slechts sprake van een onvolkomen rechtspersoonlijkheid.[94] De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het (ganse) vermogen van iedere mede-eigenaar, doch niet ten belope van de ganse schuld. De mede-eigenaar kan enkel worden aangesproken voor het deel van de schuld, dat overeenstemt met diens aandeel in de gemene delen dan wel diens aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6, lid 2 BW (artikel 577-5, § 4 BW). Dit laatste is een nieuwigheid in de wet van 18 juni 2018 . Het betreft de invoering van het principe 'de betaler beslist'. Om betaling van dit bedrag te bekomen, kan de schuldeiser echter wel het ganse vermogen van de betrokken mede-eigenaar aanspreken. Wil de betrokken mede-eigenaar in weerwil van een veroordelend vonnis niet betalen, dan zou de schuldeiser bijvoorbeeld beslag kunnen laten leggen op het voertuig van de mede-eigenaar.

→ **Kan de vereniging van mede-eigenaars een lening aangaan voor financiering van grote werken?**
In talrijke mede-eigendommen is de nood aan uitvoering van grote werken aan de gemene delen een prangend probleem. De vraag stelt zich echter hoe deze werken moeten worden betaald? Veel, maar lang niet alle verenigingen van mede-eigenaars hebben tijdig een reservekapitaal aangelegd voor de financiering van noodzakelijke en te voorziene grote onderhoudswerken. De aangelegde reservekapitalen zijn doorgaans zo laag dat deze zelfs niet volstaan om de kosten van de stelling bij een gevelrenovatie te betalen[95]. Op dat moment stelt zich de vraag of de werken kunnen gefinancierd worden met een krediet bij een financiële instelling?
Voor zover dit in overeenstemming is met het doel van de vereniging van mede-eigenaars en de algemene vergadering hiertoe beslist, is er geen wettelijk beletsel.[96]

---

93 T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 81. Terecht stelt de auteur de vraag in hoeverre er in aandelen kan belegd worden zonder speculatief karakter.

94 A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Maklu, 2008, 26.

95 Met de wet van 18 juni 2018 wil de wetgever het progressief sparen door de mede-eigenaar bevorderen door een reservekapitaal verplicht te stellen zodat men niet voor verrassingen komt te staan door plotse en aanzienlijke uitgaven.

96 T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 82.

De beslissing om al dan niet een lening aan te gaan kan worden genomen met een gewone meerderheid van stemmen.[97] De syndicus kan de vereniging van mede-eigenaars geldig vertegenwoordigen bij de ondertekening van de kredietakte. Hij hoeft hiertoe als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars geen bijzondere volmacht voor te leggen. De lening zal moeten worden afbetaald uit het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. In geval van betalingsachterstand zal de bank in eerste instantie de vereniging van mede-eigenaars moeten uitwinnen. Pas als blijkt dat dit vermogen ontoereikend is, heeft de bank de mogelijkheid om de mede-eigenaars individueel aan te spreken. De mede-eigenaars zijn onbeperkt (met hun ganse vermogen), maar slechts deelbaar gehouden (elk ten belope van zijn aandeel in de mede-eigendom).
Veelal is het zo dat de bank maar bereid is de lening toe te staan mits alle individuele mede-eigenaars hoofdelijk gehouden zijn tot integrale aanzuivering van eventuele achterstallen (dus niet deelbaar). Het inlassen van dergelijke hoofdelijkheidsclausule is maar mogelijk als alle mede-eigenaars hiermee akkoord gaan. Het spreekt voor zich dat veel mede-eigenaars op dit punt afhaken en weigeren het risico te lopen om te moeten opdraaien voor het financieel onvermogen van andere mede-eigenaars.
Om dit probleem te ondervangen, bestaan er vandaag de dag wel verzekeringsproducten die dekking bieden voor het risico op wanbetaling door een mede-eigenaar.

Hoewel kredietverstrekking aan verenigingen van mede-eigenaars dus perfect mogelijk is, blijkt er in de praktijk veel onduidelijkheid en onwetendheid over dergelijke leningen te bestaan.
De bankier die van de syndicus of een mede-eigenaar de vraag krijgt of er voor de financiering van een gevelrenovatie een lening kan worden verkregen, weet niet direct welk bankproduct hij moet voorstellen. Een hypothecaire lening kan niet, want er is niets om een hypotheek op te vestigen. Theoretisch gezien is een hypotheek op de gemene delen wel mogelijk, maar de uitwinningsprocedure bij wanbetaling is dermate ingewikkeld dat de meeste banken hiervoor terugdeinzen.
Niet alleen de banken zijn argwanend, ook het wantrouwen tussen de mede-eigenaars onderling blijkt zeer groot. Bij de bespreking van renovatiewerken op een algemene vergadering wordt uiteraard ook de financiering besproken en wordt aan de syndicus de vraag gesteld of er een lening kan worden afgesloten. En dan begint al snel de discussie tussen die mede-eigenaars die geen lening wensen en diegenen die echt een lening nodig hebben. Diegenen die geen lening wensen of nodig hebben, zien op tegen de interesten. Daarnaast vrezen ze ook dat indien sommige mede-eigenaars de lening niet afbetalen zij dan mee zullen opdraaien voor deze niet betaalde kapitaalaflossingen en interesten. En welk soort leningen zijn er mogelijk? Kan de vereniging een lening aangaan enkel voor die mede-eigenaars die een lening nodig hebben en wie staat er dan borg voor de terugbetaling? Kan het risico van niet-terugbetaling door sommige mede-eigenaars worden verzekerd hetzij in het voordeel van de bank, hetzij in het voordeel van de vereniging van mede-eigenaars? Al deze heikele

[97] Merk op dat ook de beslissing om een lening aan te gaan ter financiering van grote werken moet genomen worden met een gewone meerderheid van stemmen (50% + 1). De beslissing om de werken zelf uit te voeren moet echter worden genomen met een bijzondere meerderheid van twee derden der stemmen.

vraagstukken leiden ertoe dat het bijzonder moeilijk is om binnen de algemene vergadering een beslissing te forceren over externe financiering.
Nu veel mede-eigendommen toe zijn aan een groot onderhoud met doorgaans kostelijke renovaties van daken, gevels, ramen en technische installaties is toegang tot een betaalbare financiering meer dan gewenst. De financiële sector kan haar steentje bijdragen aan het goed onderhoud van een belangrijk deel van het onroerend patrimonium. Het is echter duidelijk dat hiertoe aangepaste bankproducten moeten worden uitgewerkt en er nood is aan een duidelijke informatieverstrekking vanuit de banksector zelf over de kredietverstrekking aan verenigingen van mede-eigenaars. Op vandaag kan gesteld worden dat er reeds enkele financiële instellingen bestaan die een financieringsproduct op maat van de vereniging van mede-eigenaars aanbieden.

→ **Kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen tot de aankoop van kunst ter versiering van de gemeenschappelijke inkomhal?**
Neen. Aangezien het vermogen van de vereniging doelgebonden is, mag het enkel worden aangewend voor het behoud en het beheer van het gebouw. De aankoop van kunst kadert niet binnen dit doel. Evenmin kan de beslissing tot aankoop van kunst door de algemene vergadering worden genomen. Logischerwijze heeft de algemene vergadering slechts bevoegdheden op die punten waarvoor de vereniging van mede-eigenaars zelf bevoegd is, namelijk het behoud en het beheer van het gebouw. Hiermee zijn de grenzen van de bevoegdheid van de vereniging én de algemene vergadering aangegeven. De beslissing tot aankoop van kunst zal dan ook geen beslissing zijn van de algemene vergadering, maar wel een beslissing van alle of een deel van de mede-eigenaars buiten de algemene vergadering om. Ingevolge de gezamenlijke aankoop zal de kunst de mede-eigenaars toebehoren in (vrijwillige) mede-eigendom, waarbij het aandeel van elke mede-eigenaar vrij kan worden overeengekomen en niet noodzakelijk overeenstemt met de aandelenverdeling in de mede-eigendom. Aangezien deze aankoop losstaat van de mede-eigendom heeft de syndicus hier geen enkele rol te spelen. Het zal dan weer wel aan de algemene vergadering toekomen om (bij gewone meerderheid van stemmen) te beslissen over de opportuniteit om kunst te hangen in de gemene delen van het gebouw. Uit veiligheidsoverwegingen (diefstalpreventie) zou een meerderheid van de mede-eigenaars zich hier immers tegen kunnen verzetten.

→ **Kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen tot de aankoop van een aangrenzende grond om deze als gemeenschappelijke tuin te gebruiken?**
Ja. Deze mogelijkheid wordt trouwens uitdrukkelijk voorzien in artikel 577-7, § 1, 2°, d BW: de beslissing tot de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden, moet worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfde der stemmen van de op de algemene vergadering aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde mede-eigenaars. De mede-eigenaars die 'tegen' gestemd hebben kunnen alzo door de vereniging van mede-eigenaars verplicht worden om mee te investeren in de aankoop van onroerend goed, bestemd om gemeenschappelijk te worden. De vereniging van mede-eigenaars zal rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de syndicus die de aankoopakte zal ondertekenen. Als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars moet de syndicus geen bijzondere volmacht hebben. Niet de vereniging van mede-eigenaars, maar wel de individuele eigenaars zullen – volgens hun respectievelijk aandeel in de gemene delen

– mede-eigenaars worden van het aangekochte onroerend goed. De koopprijs zal moeten betaald worden door de mede-eigenaars en zal tussen hen worden omgeslagen volgens de quotiteiten.

Noteer dat de vereniging van mede-eigenaars wel met een gewone meerderheid van stemmen zou kunnen beslissen om de aankoop te financieren uit het door de mede-eigenaars opgebouwde reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars.

→ **Kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen tot de verkoop van een gemeenschappelijk openluchtzwembad?**
Ja. Ook deze mogelijkheid wordt uitdrukkelijk voorzien in artikel 577-7, § 1, 2°, e BW: de beslissing over alle daden van beschikking aangaande gemeenschappelijke onroerende goederen moet worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfde der stemmen van de op de algemene vergadering aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde mede-eigenaars. De mede-eigenaars die 'tegen' gestemd hebben kunnen alzo door de vereniging van mede-eigenaars verplicht worden om tegen hun zin een gemeenschappelijk onroerend goed van de hand te doen. De vereniging van mede-eigenaars zal rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de syndicus die de verkoopakte zal ondertekenen. Als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars moet de syndicus geen bijzondere volmacht voorleggen. De verkoopprijs valt niet in het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, maar zal tussen de mede-eigenaars verdeeld worden volgens eenieders quotiteiten.

Noteer dat de vereniging van mede-eigenaars wel met een gewone meerderheid van stemmen zou kunnen beslissen om de verkoopprijs aan te wenden ter versterking van het reservekapitaal.

→ **In een gebouw dat oorspronkelijk via een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie in een chauffagekelder werd verwarmd, wordt er omgeschakeld naar een individueel verwarmingssysteem per appartement. De chauffagekelder komt leeg te staan. Kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen om deze kelder te verhuren?**
Ja. Verhuring is geen daad van beschikking zodat deze beslissing geen vier vijfde meerderheid vereist, maar kan worden genomen met een gewone meerderheid der stemmen. De syndicus zal rechtsgeldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen en heeft hiertoe geen bijzondere volmacht nodig (wettelijke vertegenwoordiging). De verhuurders zijn de individuele mede-eigenaars, niet de syndicus, noch de vereniging van mede-eigenaars. De huurprijs komt toe aan de individuele mede-eigenaars volgens hun respectievelijke quotiteiten, tenzij de algemene vergadering met een gewone meerderheid van stemmen zou beslissen om de huuropbrengst aan te wenden om het werkkapitaal of reservekapitaal te spijzen. De vraag stelt zich of vanuit fiscaal oogpunt een verschil uitmaakt of de huurgelden uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, dan wel opgenomen worden in het vermogen van de vereniging? In principe zou men geneigd zijn deze vraag positief te beantwoorden (belasting van de rechtspersoon op het moment van opname van de huurgelden in het kapitaal). Evenwel geldt hier het principe van de 'fiscale transparantie', waarbij de fiscus als het ware door de rechtspersoon heen kijkt. Fiscaal speelt het dan ook geen rol of de huur toekomt aan de

rechtspersoon, dan wel aan de mede-eigenaars. Fiscaal wordt het geld geacht te zijn uitgekeerd aan de mede-eigenaars, die dan ook de huurinkomsten in hun individuele inkomstenbelasting zullen moeten aangeven. De fiscale transparantie leidt dus enerzijds tot een vrijstelling van belasting in hoofde van de vereniging van mede-eigenaars, maar anderzijds een belasting bij de individuele mede-eigenaars. Het in de praktijk soms gehoorde argument dat het beter is om huurgelden op te nemen in het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars om belasting in hoofde van de mede-eigenaars te vermijden, is niet correct.

4.1.7 RECHTSPERSOONLIJKHEID

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn (artikel 577-5, § 1, 1e lid BW), ongeacht de volgorde waarin deze voorwaarden zich realiseren:

- Het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel,
- De overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor)[98].

Bedingt de bouwpromotor in de verkoopovereenkomsten dat de eigendom pas overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke verkoopakte ('clausule van uitgestelde eigendomsoverdracht'), dan zal de mede-eigendom dus ten vroegste op dat moment kunnen ontstaan (mits op dat moment ook al de statuten op het hypotheekkantoor werden overgeschreven).

Bij nieuwbouwprojecten moet wel rekening worden gehouden met de dwingende bepalingen van de Wet Breyne, onder meer wat betreft de eigendomsoverdracht. In een verkoopovereenkomst die valt onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne zal een clausule van uitgestelde eigendomsoverdracht 'voor niet geschreven worden gehouden'. De grond en de opstallen gaan op de koper over bij het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst (compromis). De mede-eigendom zal hier dus ontstaan bij ondertekening van de compromis.

Voorziet de verkoopovereenkomst in een opschortende voorwaarde, dan zal de mede-eigendom pas kunnen ontstaan wanneer deze voorwaarde is vervuld.

Zolang de statuten niet werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen. Deze derden zijn echter wel gerechtigd om de rechtspersoonlijkheid in te roepen tegen de vereniging (artikel 577-5, § 2 BW).

De deelverenigingen kunnen daarenboven maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

---

[98] Wijziging ingevolgde de Wet van 11 juli 2018 in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie Rechtszekerheid.

4.1.8 KRUISPUNTBANK VOOR ONDERNEMINGEN (KBO)

Sinds 2010 verplicht de wet de syndicus om op alle uitgaande documenten van de vereniging van mede-eigenaars het ondernemingsnummer van de vereniging te vermelden (artikel 577-5, § 1, laatste lid BW).

Bij de nieuw op te richten mede-eigendommen zal de instrumenterende notaris de nodige stappen ondernemen met betrekking tot de toekenning van het ondernemingsnummer aan de verenigingen van mede-eigendom. Voor bestaande mede-eigendommen is hiertoe een inspanning van de syndicus vereist.

- *Bestaande vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid die nog niet bij de Kruispuntbank van Ondernemingen is ingeschreven*

Sinds de invoering van de KBO wordt elke vereniging van mede-eigenaars geacht een ondernemingsnummer te hebben, maar het nummer werd pas toegekend als zich een rechtsfeit voordeed, zoals de overschrijving op het hypotheekkantoor (nu het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie) van een statutenwijziging. Bij gebrek aan rechtsfeiten kregen talloze bestaande verenigingen van mede-eigenaars dus nog geen ondernemingsnummer.[99] Artikel 577-5, § 1 BW maakt hier komaf mee door te bepalen dat alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars het ondernemingsnummer van die vereniging moeten vermelden.

Er bestaat geen specifiek aanvraagformulier voor het bekomen van een ondernemingsnummer. Artikel 9 van het KB van 26 juni 2003 duidt de FOD Financiën aan als gegevensbeheerder voor de verenigingen van mede-eigenaars bedoeld in artikel 577-5 BW. De FOD Financiën heeft deze bevoegdheid destijds aan de hypotheekbewaarders gedelegeerd. De syndicus moet de aanvraag tot het verkrijgen van het ondernemingsnummer dus schriftelijk richten aan het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor) van de ligging van het appartementsgebouw.

De aanvraag moet voorzien zijn van de gegevens van de basisakte en een beschrijving van het onroerend goed. Na controle van de verschillende gegevens wordt het nummer door de het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor) aangevraagd aan de KBO. Na toekenning van het ondernemingsnummer wordt dit aan de syndicus ter kennis gebracht. De procedure is volledig kosteloos.

---

[99] R. TIMMERMANS, “Vernieuwde appartementsrecht”, *NJW* 2010, nr. 224, p. 439.

- *Nieuwe vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid*

Naar aanleiding van de overschrijving van de statuten van het gebouw op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor), wordt het ondernemingsnummer aangevraagd. Alleen de verenigingen waarop de artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 BW van toepassing zijn, krijgen een ondernemingsnummer. Zij worden vooreerst juridisch gecreëerd (datum van de statuten = datum juridische creatie). Onmiddellijk na de toekenning van het ondernemingsnummer wordt dit per gewone brief meegedeeld aan de vereniging. Ook hier is de procedure kosteloos.

Naar aanleiding van de overschrijving van een overdracht van een kavel wordt de vereniging van mede-eigenaars in de KBO actief gezet. Alleen het ondernemingsnummer van een actieve KBO kan opgezocht worden via de website van de KBO. Bij twijfel kan met het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor) contact worden opgenomen.

4.1.9 GEEN CONSUMENT

In haar overeenkomsten met derden zal de vereniging van mede-eigenaars nooit als consument kunnen worden beschouwd. In navolging van de Europese wetgeving inzake consumentenbescherming wordt het begrip 'consument' beperkt tot natuurlijke personen. Rechtspersonen worden aldus uitgesloten van de toepassing van boek VI van het Wetboek Economisch Recht (WER).

4.2 DEELVERENIGING

4.2.1 HISTORIEK

Vooral in grote appartementencomplexen konden en kunnen gemakkelijk problemen rijzen in verband met beslissingen die betrekking hebben op aangelegenheden die enkel een bepaald gedeelte van het gebouw of een groep van gebouwen aanbelangen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een complex bestaande uit blok A, blok B en blok C, elk met een eigen ingang en lift. Wat betreft het ten laste nemen van de kosten van de liften bepaalt het reglement van mede-eigendom in dergelijk scenario nagenoeg steeds dat enkel de mede-eigenaars van blok A moeten tussenkomen in de kosten van de lift in blok A, enkel de mede-eigenaars van blok B voor de lift in blok B en enkel de mede-eigenaars van blok C voor de lift in blok C. Wanneer de lift in blok B defect raakt is het niet aangewezen dat de mede-eigenaars van blokken A en C kunnen meebeslissen over het lot van de lift in blok B, temeer nu enkel de mede-eigenaars van blok B de financiële last dragen van werken aan deze lift.

Om dergelijke problemen het hoofd te bieden heeft de notariële praktijk in het verleden creatieve juridische constructies uitgewerkt.

1. Zo voorzagen veel basisaktes bijvoorbeeld in de oprichting van één of meerdere deelverenigingen binnen de hoofdvereniging van mede-eigenaars.[100] Er werd hierbij een onderscheid gemaakt tussen 'algemene' en 'bijzondere' gemene delen. De algemene gemene delen hadden dan betrekking op die delen van het gebouw die van belang waren voor alle mede-eigenaars, terwijl de bijzondere gemene delen betrekking hadden op de delen van het gebouw die slechts voor een bepaalde groep mede-eigenaars van belang waren. Enkel deze laatste mede-eigenaars hadden dan eigendomsrechten op deze bijzondere gemene delen.[101] Deze praktijk werd echter door het Hof van Cassatie afgestraft, nu het Hof in 2004 oordeelde dat de oprichting van deelverenigingen met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid in de vereniging van mede-eigenaars uitgesloten was[102]:

   > *"Bij een groep van gebouwen hebben subverenigingen per gebouw geen juridisch bestaansrecht. De vereniging van mede-eigenaars moet integendeel integraal samenvallen met de complete bouwkundige situatie van een groep van gebouwen. De besluitvorming over gemeenschappelijke zaken moet derhalve uitsluitend uitgeoefend worden in het door de wet gecreëerde beslissingsorgaan, namelijk de plenaire algemene vergadering."*

   Deze cassatierechtspraak werd met gemengde gevoelens onthaald, gelet op het feit dat tal van constructies die in de praktijk werden opgezet om het beheer gemakkelijk te maken, plots niet meer konden functioneren.[103] Gevolg hiervan was dat elke mede-eigenaar kon beslissen over aangelegenheden die hem eigenlijk niet aanbelangden, alsook dat een zeer logge structuur ontstond met enkel één grote vereniging van mede-eigenaars en alle problemen van dien (misbruik van meerderheid, quorum, enz.).[104]

2. Een andere oplossing die in de praktijk werd toegepast, bestond uit de oprichting van feitelijke deelverenigingen die dan beslissingen namen dewelke nadien door een algemene vergadering konden worden bekrachtigd.[105] Deze praktijkoplossing heeft de wetgever in 2010 ongetwijfeld geïnspireerd bij het voorzien van de mogelijkheid om feitelijke deelverenigingen (zonder rechtspersoonlijkheid) op te richten.

3. Een derde oplossingspiste bestond erin om elk gebouw in een afzonderlijke basisakte op te nemen en tussen de gebouwen erfdienstbaarheden tot stand te brengen. Het probleem met dit alternatief was dan weer dat de onderlinge coherentie tussen de gebouwen niet kon worden gewaarborgd.[106]

---

[100] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht", *RW* 2010-11, p. 179.

[101] H. CASMAN en C. VAN VLIET, "Bijzondere onverdeeldheden", *Not.Fisc.M.* 1996, 1.

[102] Cass. 3 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, afl. 6-8, 969.

[103] Noot R. TIMMERMANS, *Not.Fisc.M.*, 2005, afl. 5, 137; *NJW* 2004, afl. 81, 953, noot R. TIMMERMANS; noot C. VAN HEUVERSWYN, *RABG* 2006, afl. 10, 721; noot V. SAGAERT, *RW* 2005-06, afl. 4, 143; noot K. VANHOVE, *TBO* 2004, afl. 3, 134.

[104] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht", *RW* 2010-11, p. 179.

[105] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., Praktische leidraad voor de syndicus, herwerkte editie 2011, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 125.

[106] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht", *RW* 2010-11, p. 179.

Toch is deze piste (tot op de dag van vandaag) interessant voor groepen van gebouwen waar de gemeenschappelijke elementen zeer beperkt zijn (bijvoorbeeld enkel een gemeenschappelijke groenvoorziening). Eerder dan voor deze collectiviteit één grote vereniging van mede-eigenaars op te richten, kan het interessanter zijn om het geheel in afzonderlijke percelen op te splitsen en over en weer erfdienstbaarheden te creëren (bijvoorbeeld een toegangsrecht voor de mede-eigenaars van beide gebouw tot elkanders groenvoorziening). [107] Deze piste is echter enkel opportuun wanneer over de gemeenschappelijke infrastructuur weinig beslissingen moeten worden genomen.[108]

De gevolgen van het cassatiearrest van 3 juni 2004 hebben de wetgever in 2010 toe gebracht om de problematiek van de beslissingen die slechts betrekking hebben op bepaalde delen van het appartementencomplex wettelijk te regelen, met name in artikel 577-3 BW.[109] De wetgever heeft een einde willen maken aan de discussies in rechtspraak en rechtsleer over het onderscheid tussen enerzijds de gemene delen die zonder onderscheid aan alle mede-eigenaars worden toebedeeld, en anderzijds de particulier gemene delen die slechts aan een beperkte groep van mede-eigenaars worden toebedeeld. Zo heeft hij in de wet van 2 juni 2010 uitdrukkelijk de mogelijkheid voorzien tot oprichting van deelverenigingen (met of zonder rechtspersoonlijkheid).

Noot

Uit de praktijk is gebleken dat deze deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid geen enkele meerwaarde boden en dat dit stelsel de zaak zelfs ingewikkelder maakte. Om die reden heeft de wetgever met de hervorming van de wet in 2018 het concept van de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid dan ook afgeschaft.

4.2.2 DEELVERENIGING MET RECHTSPERSOONLIJKHEID

4.2.2.1 Begrip

Het creëren van deelverenigingen heeft tot gevolg dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds particuliere gemeenschappelijke aangelegenheden (particuliere gemene delen) waarover de deelverenigingen exclusief bevoegd zijn, en anderzijds algemene gemeenschappelijke aangelegenheden (algemene gemene delen) die onder de exclusieve bevoegdheid vallen van de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars.

In de wet van 2 juni 2010 heeft de wetgever ervoor gekozen om in beginsel rechtspersoonlijkheid toe te kennen aan de deelvereniging. Hierdoor kan de deelvereniging aan het rechtsverkeer deelnemen onder dezelfde voorwaarden als de hoofvereniging van mede-eigenaars, maar beperkt tot de particuliere gemene delen, die exclusief onder haar bevoegdheid vallen. De deelvereniging van mede-eigenaars heeft eigen organen, onder meer een algemene vergadering en een eigen syndicus, die niet noodzakelijk dezelfde is als deze van de hoofdvereniging of één van de andere deelverenigingen van

---

[107] R. TIMMERMANS en S. SNAET "Groep van gebouwen, een bouwsel met schurende krachten", *T.App.*, 2000, 6.

[108] A. WYLLEMAN "Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, 109.

[109] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus,* Story Publishers, herwerkte editie 2011, 122.

mede-eigenaars. Elke deelvereniging van mede-eigenaars kan zelfstandig in rechte optreden, zelfs tegen de hoofdvereniging of een andere deelvereniging.

Ieder mede-eigenaar van een deelvereniging van mede-eigenaars is lid zowel van de deelvereniging als van de hoofdvereniging van mede-eigenaars, maar niet ieder lid van de hoofdvereniging is lid van een deelvereniging van mede-eigenaars.[110]

4.2.2.2 Oprichtingsvoorwaarden

Opdat in een gebouw of in een groep van gebouwen een deelvereniging 'met rechtspersoonlijkheid' kan worden opgericht, moet wel aan drie cumulatieve voorwaarden voldaan zijn:

1. De hoofdvereniging moet minstens uit twintig kavels bestaan (numeriek criterium):

   Het begrip kavel vergt een zekere autonomie. Aldus kan men bij de optelling rekening houden met appartementen, winkelruimten, garages, enz., in de mate dat ze door de statuten niet aan een privatieve kavel zijn verbonden. Men mag echter niet afzonderlijk rekening houden met privatieve kavels als bijzaak, zoals bergingen die onlosmakelijk aan een bepaalde kavel zijn gekoppeld.[111]

   Dit numeriek criterium moet niet alleen worden afgetoetst wanneer sprake is van een groep van gebouwen, maar ook wanneer sprake is van maar één gebouw.[112] Aan de controverse die in de rechtsleer bestaat heeft de wetgever met de hervorming in 2018 een einde gemaakt door het artikel 577-3, lid 3 als volgt te wijzingen: *"**Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen.** Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemene delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemene delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen."*
2. Het appartementencomplex bestaat uit verschillende gebouwen of binnen één enkel gebouw is sprake van een fysisch duidelijk te onderscheiden entiteit (fysiek criterium)

---

[110] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 434.

[111] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht", *RW* 2010-11, p. 179.

[112] Contra: R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 434. Ten onrechte meent Timmermans dat het numeriek criterium enkel zou gelden voor groepen van gebouwen en niet voor één enkel gebouw. In dit laatste geval zou er zijn inziens alleen moeten gekeken worden of een verdeling mogelijk is in duidelijk onderscheiden onderdelen. Dit verschil in interpretatie is natuurlijk vergaand. In de visie van Timmermans is immers de creatie van deelverenigingen mogelijk voor elk appartementsgebouw, zolang er maar duidelijke onderdelen kunnen onderscheiden worden. Bij het onderscheiden van bouwonderdelen hanteert hij bovendien een functioneel criterium dat veel verder reikt dan een fysiek criterium 'in enge zin' (zie hierna ook de bespreking van het fysiek criterium onder 2).
Deze interpretatie wordt echter (unaniem) in de rechtsleer verworpen en is ook in strijd met de parlementaire voorbereiding (P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Overzicht van de belangrijkste wijzigingen voor de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.*, 2010, afl. 9, 237-266; Wetsontwerp, *Parl.St.,* Senaat, 2009-10, nr. 4-1409/8, 12-14). De wetgever heeft bovendien het standpunt van R. Timmermans met de wetswijziging in 2018 nu ook uitdrukkelijk in het appartementsrecht zelf verworpen.

Is er sprake van een groep van gebouwen, dan kunnen deelverenigingen opgericht worden per gebouw.
Wat betreft de mogelijkheid tot oprichting van deelverenigingen in één enkel gebouw, heeft de wetgever duidelijk gekozen voor een fysieke autonomie en niet voor een functionele autonomie.[113] Het feit dat een bepaald deel van het gebouw bijvoorbeeld voor commerciële uitbating wordt aangewend, terwijl de rest van het gebouw voor residentiële doeleinden wordt gebruikt, rechtvaardigt niet de toekenning van afzonderlijke rechtspersoonlijkheid aan deze onderdelen.[114]

Volgens een bepaalde strekking in de rechtsleer betekent fysieke autonomie dat het betrokken onderdeel van buiten uit autonoom toegankelijk moet zijn. Dit is de toepassing van de 'footprint-theorie': het betrokken onderdeel moet een 'voetafdruk' in de vorm van een in- en uitgang op de begane grond hebben. Is dat niet het geval, dan lijkt de oprichting van een deelvereniging met een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid uitgesloten.[115] Een andere strekking in de rechtsleer verzet zich tegen deze (al te beperkende) interpretatie en acht de ondersplitsing mogelijk van zodra de constructieve zelfstandigheid van bepaalde onderdelen in het gebouw kan worden aangetoond.[116] Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een gebouw met een gemeenschappelijke ingang, doch dat binnenin duidelijk in twee vleugels met onderscheiden liften is opgesplitst. Het lijkt inderdaad logisch en verantwoord dat ook in dergelijk geval tot oprichting van twee deelverenigingen kan worden overgegaan.

→ **Kunnen beide ondersplitsingsscenario's worden gecombineerd?**
Bijvoorbeeld, in een groep van gebouwen A, B en C, wordt er per gebouw een deelvereniging opgericht, terwijl er in gebouw A (dat zowel een ingang/lift heeft 'kant zeedijk', als een ingang/lift 'kant stadscentrum') nog eens twee deelverenigingen worden opgericht.

De vrederechter van Anderlecht verwierp deze mogelijkheid en wordt hierin ook gevolgd door een gezaghebbende strekking in de rechtsleer die een restrictieve interpretatie van artikel 577-3, lid 4 BW verdedigt om een wildgroei aan deelverenigingen te voorkomen.[117] De wetgever heeft met de wet van 18 juni 2018 afstand genomen van de heersende rechtspraak en rechtsleer door het mogelijk te stellen om een sub-deelvereniging van mede-eigenaars op te richten. Het is hierbij de wil van de wetgever om zo flexibel mogelijk te blijven in de structuur van vastgoedprojecten. Het is wel van belang dat in de praktijk wordt nagegaan of de oprichting van sub-deelvereniging binnen de gegeven situatie wel opportuun is.[118] Zo moet er immers rekening mee worden gehouden dat de oprichting van deelverenigingen weliswaar bedoeld is om de interne werking van een gebouwencomplex efficiënt te laten verlopen, doch

---

[113] Contra: R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 434.
[114] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 122.
[115] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht", *RW* 2010-11, p. 179.
[116] A. WYLLEMAN, Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, 109.
[117] Vred. Anderlecht 18 april 2012, *T.App.* 2012, 53; A. WYLLEMAN, Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, 108.
[118] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

ook aanleiding kan geven tot interne bevoegdheidsconflicten (hoe ingewikkelder de ondersplitsingen, hoe groter ook de kans op dergelijke conflicten). Gezien elke deelvereniging over eigen organen moet beschikken, een eigen boekhouding moet voeren, eigen statuten moet hebben, eigen algemene vergaderingen moet organiseren, enz., is ook het kostenplaatje beduidend hoger.

3. Zowel wat betreft de nieuw op te richten vereniging van mede-eigenaars, als deze die al bestaan, dient het oprichten van deelverenigingen uiteraard opgenomen te worden in de statuten (conventioneel criterium):

   Voor nieuwe mede-eigendommen kan deze mogelijkheid onmiddellijk bij het opstellen van de statuten worden voorzien. Bij reeds bestaande gebouwen dient dit te gebeuren door een statutenwijziging waarbij een vier vijfde meerderheid binnen de overkoepelende algemene vergadering is vereist (artikel 577-7, § 1, 2°, f BW). Indien de creatie van de deelverenigingen aanleiding geeft tot een herverdeling van de aandelen in de gemene delen, dan zal over deze herverdeling met dezelfde meerderheid kunnen worden beslist (artikel 577-7, § 3, lid 3 BW). De oprichting van de deelverenigingen houdt tevens in dat in de basisakte moet worden bepaald wat de particuliere gemene delen zijn.

De voorwaarden voor het oprichten van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zijn vrij streng, nu ook de rechtsgevolgen verbonden aan de oprichting ervan vergaand zijn. De wetgever wilde een wildgroei aan deelverenigingen vermijden en het is zeker niet de bedoeling dat een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid zou worden opgericht telkenmale bepaalde mede-eigenaars wensen te beslissen over zaken die hen alleen aangaan.

4.2.2.3 Gevolgen

De deelverenigingen zijn onderworpen aan de artikelen 577-3 en volgende BW. Dit betekent onder meer:

1. dat er voor de deelverenigingen statuten moeten worden opgesteld die worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Directie van de Patrimoniumdocumentatie (voorheen hypotheekkantoor)[119] (artikel 577-4, § 1, 1e lid BW en artikel 1 Hyp.W.).
2. dat de deelvereniging rechtspersoonlijkheid verkrijgt onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging, namelijk van zodra de basisakte en het reglement van mede-eigendom van de deelvereniging zijn overgeschreven (zie artikel 577-5, § 1, 1e lid BW).
3. dat de deelvereniging afzonderlijke procesbevoegdheid heeft (ook tegenover de hoofdvereniging of andere deelverenigingen van mede-eigenaars[120]).

---

[119] Wijziging ingevolgde de Wet van 11 juli 2018 in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren In de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie Rechtszekerheid.

[120] Zo kan de deelvereniging de hoofdvereniging dagvaarden in vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering van de hoofdvereniging, wanneer de deelvereniging meent dat haar beslissingsbevoegdheid werd miskend. Deze

4. dat er een algemene vergadering is, een syndicus, een commissaris van de rekeningen en desgevallend een raad van mede-eigendom.
5. dat er een eigen werkkapitaal en reservekapitaal moet worden opgericht, via een afzonderlijke inbreng van de mede-eigenaars van de deelvereniging.
6. dat de deelvereniging een eigen boekhouding zal moeten voeren.

De deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particuliere gemene delen. De hoofdvereniging blijft echter exclusief bevoegd voor de algemene gemene delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

De mede-eigenaars die geen deel uitmaken van een deelvereniging verliezen door de oprichting van een deelvereniging hun onverdeeld aandeel in de particuliere gemene delen.[121]
De onderlinge verhouding tussen de aandelen van de mede-eigenaars die deel uitmaken van eenzelfde deelvereniging, moet identiek zijn aan die tussen de aandelen in de overkoepelende vereniging.[122]

4.2.2.4 Akte

In de praktijk zullen twee splitsingsaktes moeten worden opgesteld, meer bepaald een splitsingsakte (hoofdvereniging) en een ondersplitsingsakte (deelvereniging). In zo'n geval promoveert de gewone splitsingsakte tot een hoofdsplitsingsakte en wordt de ondersplitsingsakte een annex van de hoofdsplitsingsakte.[123]

Hoewel dat voor de notariële praktijk wellicht eenvoudiger zou zijn, is het conceptueel niet evident om twee of meer rechtspersonen met een onderscheiden 'aandeelhoudersstructuur' in één oprichtingsakte te doen ontstaan.[124]

Tijdens de parlementaire bespreking van de wet van 2 juni 2010 lichtte Minister van Justitie Stefaan De Clerck in de Senaat toe dat een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid afzonderlijke statuten moet hebben. *'Dit betekent een tweede authentieke akte. Men moet immers de basisakte aanpassen om de particulier gemene delen te beschrijven die de oprichting van de deelvereniging toelaten. Verder moet er een authentieke akte worden opgemaakt voor de nieuwe rechtspersoon. Meerdere deelverenigingen betekenen meerdere authentieke akten. Artikel 577-3 en volgende zijn immers van toepassing op de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid. Zij moet eigen statuten hebben opdat zij deze later zelf ook zou kunnen wijzigen. De notariskosten zullen vooral oplopen naargelang het juridisch*

---

vernietigingsvordering is niet aan een termijn onderworpen (tenzij de gemeenrechtelijke 10-jarige verjaringstermijn). De termijn van vier maanden voor een vordering van een mede-eigenaar tot vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering geldt hier dus niet. De deelvereniging is immers geen mede-eigenaar in de zin van artikel 577-9, § 2 BW.

[121] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 180

[122] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 181: *'Immers, de onderlinge verhouding tussen de waarde van de privatieve kavels blijft, in het licht van de drie limitatieve criteria, ook gelijk, ongeacht of men die waarde berekent voor de algemeen gemeenschappelijke delen of voor de particulier gemeenschappelijke delen.'*

[123] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr.224, p.435.

[124] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010, *RW* 2010-11, p. 181.

denkwerk, dat in elke hypothese dient te worden verricht; voor de opstelling van een authentieke akte bedragen zij slechts 75 euro tot 375 euro en ook de overschrijving kost niet veel.'[125]

In de hoofdsplitsingsakte moeten in de eerste plaats de vermeldingen voorkomen die voorgeschreven zijn in artikel 577-4 BW, met daarnaast ook een bijzondere aandacht voor[126]:

- het principe van de ondersplitsing
- de aanwijzing van de algemene (en particuliere) gemene delen
- de aanwijzing van de kavels en de leden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars
- de aanwijzing van de algemene (en particuliere) gemene aandelen
- de aanwijzing van de organen van de hoofdvereniging van mede-eigenaars
- bevoegdheidsregels
- stemrecht op de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars

In de ondersplitsingsakte moeten in de eerste plaats de vermeldingen voorkomen die voorgeschreven zijn in artikel 577-4 BW, met daarnaast ook een bijzondere aandacht voor[127]:

- het principe van de ondersplitsing
- de aanwijzing van de particuliere gemene delen
- de aanwijzing van de kavels en de leden van de deelvereniging van mede-eigenaars
- de aanwijzing van de particuliere gemene aandelen
- de aanwijzing van de organen van de deelvereniging van mede-eigenaars
- bevoegdheid van de deelvereniging van mede-eigenaars
- stemrecht op de algemene vergadering van de deelvereniging van mede-eigenaars

4.2.2.5 Rechtspersoonlijkheid

Met de hervorming van de wet in 2018 wordt uitdrukkelijk gesteld dat de deelverenigingen maar over rechtspersoonlijkheid kunnen beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

4.2.2.6 Vereffening

Wanneer het bestaan van de deelvereniging niet langer vereist of verdedigbaar is, kan zij worden vereffend volgens dezelfde wettelijk procedure die geldt voor de vereffening van een hoofdvereniging van mede-eigenaars. De vereffening van de deelvereniging heeft geen invloed op het voortbestaan van de hoofdvereniging. Wel zullen de particuliere gemene delen moeten worden geprivatiseerd of (algemeen) gemeenschappelijk gemaakt.[128]

---

[125] Verslag namens de Commissie voor de Justitie uitgebracht door de heer H. VANDENBERGHE, *Parl. St.*, Senaat, 2009-2010, nr. 4-1409/10, 107.

[126] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 435-436.

[127] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 435-436.

[128] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 122.

4.2.3 AFSCHAFFING DEELVERENIGING ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID

Naast de mogelijk tot oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid had de wetgever in 2010 het tevens mogelijk gemaakt om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ook gekend als 'feitelijke deelverenigingen', op te richten.

De van 2 juni 2010 voorzag dat de algemene vergadering met vier vijfde van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars kon beslissen tot oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen konden voorbereiden met betrekking tot de in de statuten aangeduide particuliere gemene delen.

Voor de oprichting van een feitelijke deelvereniging golden geen kwantitatieve of materiële criteria zoals het geval is voor de oprichting van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid.

Deze feitelijke deelverenigingen konden de beslissingen met betrekking tot de particuliere gemene delen enkel voorbereiden. De voorstellen van beslissing dienden op de algemene vergadering te worden bekrachtigd.

Met de deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid wou de wetgever het mogelijk maken om het bestuur van de mede-eigendom vlotter te laten verlopen, terwijl de structuur zelf niet verzwaarde en de eventueel bijkomende kosten zeer beperkt bleven (extra informele overlegmomenten van een beperkte groep mede-eigenaars).

Uit de praktijk is gebleken dat deze deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid geen enkele meerwaarde bieden en dat dit stelsel de zaak zelfs ingewikkelder maakt. Om die reden heeft de wetgever in 2018 beslist om het concept van de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid af te schaffen. In de plaats daarvan introduceert de wet van 18 juni 2018 het principe van 'de betaler beslist'.

Het principe houdt in dat indien het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, enkel die mede-eigenaars deelnemen aan de stemming. Dit op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

4.2.4 BEVOEGDHEIDSCONFLICTEN

De deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particuliere gemene delen, met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemene gemene delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren (artikel 577-3, 4e lid BW).

Het spreekt voor zich dat in de praktijk bevoegdheidsconflicten denkbaar zijn. Bij blijvende onenigheid tussen de hoofdvereniging en een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid, zal één van beide verenigingen naar de rechtbank moeten stappen om het geschil te laten beslechten.

5 ALGEMENE VERGADERING

Mr. Dominique Matthijs, advocaat in het kantoor MB-Advocaten, Oud-Stafhouder Orde van Advocaten te Gent, Plaatsvervangend rechter in de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

5.1 OVERGANGSBEPALINGEN BIJ DE HERVORMING VAN DE WET IN 2018

Ook met de hervorming van de wet in 2018 heeft de wetgever gesleuteld aan de bepalingen met betrekking tot de algemene vergadering.

Teneinde de rechtszekerheid niet in het gedrang te brengen heeft de wetgever bij wijze van overgangsbepaling voorzien dat alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering of haar beslissingen gelden alleen voor de algemene vergaderingen die worden gehouden na de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2018.

5.2 BEGRIP

De algemene vergadering en de syndicus zijn en blijven ook na de wetswijziging van 18 juni 2018 de belangrijkste organen binnen een vereniging van mede-eigenaars.

Het is op de algemene vergadering dat de mede-eigenaars met elkaar overleggen en beslissingen nemen in het belang van de vereniging. Bij het doorvoeren van talrijke wijzigingen over de jaren heen heeft de wetgever de essentiële rol van de algemene vergadering nog meer willen benadrukken alsook de transparantie ervan willen verbeteren.

De algemene vergadering blijft het ultieme beslissingsorgaan. Hoofdprincipe is dat de algemene vergadering van mede-eigenaars bevoegd is tot het nemen van alle beslissingen, behalve deze waarvoor de syndicus bevoegd is. De algemene vergadering heeft met andere woorden de meest uitgebreide bevoegdheid tot het nemen van beslissingen inzake de mede-eigendom.

De wetgever heeft aan de algemene vergadering ook exclusieve bevoegdheden toegekend, die dus niet kunnen gedelegeerd worden aan de syndicus of de raad van mede-eigendom. Wanneer de wet voorziet dat een bepaalde beslissing door de algemene vergadering wordt genomen, dan is dit een exclusieve bevoegdheid. Dit is dus alleszins het geval voor alle beslissingen die met een bijzondere meerderheid van stemmen moeten worden genomen.

Bijvoorbeeld
De algemene vergadering heeft met een twee derden meerderheid de principiële beslissing genomen om renovatiewerken te laten uitvoeren aan de buitengevels. De syndicus heeft de wettelijke taak om op grond van een vooraf opgemaakt bestek meerdere offertes op te vragen. Om de materiële werklast beheersbaar te houden, belet niets dat de raad van mede-eigendom de syndicus bijstaat bij de materiële invulling van deze taken. Het is echter uitgesloten dat de raad van mede-eigendom of de syndicus zou gemachtigd worden om finaal ook de keuze te maken tussen de opgevraagde offertes. Deze beslissing (keuze van de aannemer die de werken zal uitvoeren) komt exclusief toe aan de algemene vergadering, zelfs al betekent dit dat hiertoe een bijzondere algemene vergadering moet worden samengeroepen of er moet worden gewacht tot de volgende statutaire vergadering.

→ **Als er in een mede-eigendom zowel een hoofdvereniging bestaat als één of meerdere deelverenigingen, zijn de bevoegdheden van de algemene vergaderingen van die verenigingen dan gelijk?**
De bevoegdheden van de algemene vergadering van de hoofdvereniging en deze van de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid zijn identiek, met dien verstande dat met de bevoegdheidsverdeling tussen beiden rekening moet worden gehouden.[129]

5.3 SAMENSTELLING

5.3.1 WIE MOET UITGENODIGD WORDEN?

Met de wet van 2 juni 2010 heeft de wetgever er werk van gemaakt om op een duidelijke en transparante wijze te bepalen wie aan de algemene vergadering mag deelnemen.

Artikel 577-6, § 1 BW voorziet dat iedere eigenaar van een kavel lid is van de algemene vergadering en deelneemt aan de beraadslagingen. Hieruit zou men kunnen afleiden dat alle mede-eigenaars moeten uitgenodigd worden om deel te nemen aan de algemene vergadering. Toch is dit niet het geval. Er moet immers een onderscheid gemaakt worden tussen de stemgerechtigde en de niet stemgerechtigde mede-eigenaars.

[129] P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Overzicht van de belangrijkste wijzigingen voor de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 9, p. 246.

Het tweede lid van artikel 577-6, § 1 BW voert een bijzondere regeling in voor het geval een kavel eigendom is van meerdere eigenaars of bezwaard is met een zakelijk genotsrecht. Hierbij gaat het dus over de volgende situaties:

- vrijwillige mede-eigendom (vb. een gezamenlijke aankoop)
- gedwongen mede-eigendom (vb. een schenking of nalatenschap)
- eigenaar en erfpachter
- eigenaar en opstalhouder
- blote eigenaar en vruchtgebruiker
- eigenaar en houder van een recht van gebruik of bewoning

De wet voorziet dat de uitoefening van het recht om deel te nemen aan de beraadslaging en stemming, geschorst wordt tot op het ogenblik dat de titularis van het stemrecht (de 'lasthebber') is aangewezen.

De belanghebbenden moeten de identiteit van de aangewezen lasthebber schriftelijk aan de syndicus meedelen. In de praktijk is het opportuun dat de syndicus per kavel een inlichtingenfiche laat invullen op basis waarvan dan kan worden bepaald welke mede-eigenaars op de algemene vergadering moeten worden uitgenodigd.

Gevolg van de aanduiding is dat enkel de lasthebber zal kunnen deelnemen aan de beraadslaging en stemming. Enkel deze persoon zal uitgenodigd worden voor de algemene vergadering en alle documenten ontvangen die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

→ **Kan de stemgerechtigde mede-eigenaar zelf nog een volmacht geven?**
Ja.
Niets belet dat de stemgerechtigde mede-eigenaar een volmacht zou verlenen aan een derde, de andere mede-eigenaar of houder van een zakelijk recht om in zijn naam en voor zijn rekening deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming.

→ **Heeft de syndicus een controleverplichting?**
De vraag stelt zich of de syndicus een eigen verificatieplicht heeft wat betreft de juistheid van de door de mede-eigenaars verstrekte gegevens, dan wel of hij blindelings mag vertrouwen op de door de mede-eigenaars verstrekte informatie. Zo moet in de praktijk toch worden vastgesteld dat vele mede-eigenaars niet vertrouwd zijn met de juridische realiteit en vaak onwetend zijn over de aard van hun precieze rechten m.b.t. een onroerend goed. Ook gesjoemel valt niet uit te sluiten.
Nu de wet voorziet dat het de belanghebbenden toekomt om de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee te delen, zou kunnen geoordeeld worden dat er geen verificatieplicht rust op de syndicus.
Nochtans moet gewezen worden op het reglement van plichtenleer van vastgoedmakelaars waarin wordt gesteld dat de syndicus binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificaties dient over te gaan.

→ **Geldt deze regeling ook in de relatie eigenaar en huurder?**

Neen.

De wet spreekt enkel over een 'zakelijk' genotsrecht, niet van een 'persoonlijk' genotsrecht zoals een huurrecht. In de relatie eigenaar-huurder moet er dus geen titularis van het stemrecht worden aangewezen. Enkel de eigenaar heeft het recht om de vergadering bij te wonen en te stemmen, niet de huurder. Dit zou slechts anders zijn mocht de eigenaar aan de huurder een volmacht gegeven hebben om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergadering.

→ **Geldt deze regeling ook voor een rechtspersoon die eigenaar is van een kavel?**

Neen. Het eigendomsrecht m.b.t. de kavel komt hier immers toe aan één enkele juridische entiteit, namelijk de rechtspersoon. Er is dus geen aanleiding tot aanwijzing van een belanghebbende. Deze rechtspersoon is natuurlijk een abstracte entiteit, zodat zich de vraag stelt wie voor deze rechtspersoon zal aanwezig zijn op de algemene vergadering. In principe is dit het 'orgaan' dat bevoegd is om de rechtspersoon rechtsgeldig te vertegenwoordigen (en beslissingen te nemen via deelname aan de beraadslagingen en de stemming). Strikt gezien zal de syndicus dus moeten tolereren dat de rechtspersoon op de vergadering aanwezig is met alle personen die gezamenlijk de rechtspersoon geldig kunnen vertegenwoordigen. Gezien dit orgaan als één en ondeelbaar geheel optreedt, zou de syndicus wel kunnen eisen dat slechts één van de aanwezigen voor dit orgaan deelneemt aan de beraadslagingen en de stemming. Vanuit praktisch oogpunt is het alleszins aangewezen dat de rechtspersoon aan één persoon een volmacht toekent om namens de rechtspersoon deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming.

→ **Geldt deze regeling ook in de relatie tussen echtgenoten?**

- Neen, wanneer de privatieve kavel onderdeel is van het gemeenschappelijk huwelijksvermogen.

  Het gemeenschappelijk vermogen tussen echtgenoten is geen gewone onverdeeldheid, maar wel een onverdeeldheid met een speciaal statuut, bepaald door de artikelen 1415 e.v. BW. Het bestuur van het gemeenschappelijk vermogen wordt op dwingende wijze geregeld door artikel 1416 BW, dat voorziet in de samenlopende bevoegdheid van de echtgenoten:

  Het gemeenschappelijk vermogen wordt bestuurd door de ene of door de andere echtgenoot die de bestuursbevoegdheden alleen kan uitoefenen, onder gehoudenheid voor ieder van hen om de bestuurshandelingen van de andere te eerbiedigen.

  De echtgenoten kunnen dus vergadering per vergadering beslissen wie van hen de vergadering zal bijwonen. Eventueel kunnen zij beiden de vergadering bijwonen, doch vanzelfsprekend kunnen zij maar één stem uitbrengen.

  Om dezelfde reden wordt ook algemeen aanvaard dat echtgenoten geen volmacht moeten hebben.[130] Een echtgenoot mag van rechtswege zijn andere echtgenoot op de algemene vergadering vertegenwoordigen zonder een volmacht te moeten voorleggen.[131]

---

[130] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 95.

[131] Vred. Ixelles 21 november 2006, *T.App.* 2008/3, 33.

- Ja, wanneer de privatieve kavel de echtgenoten in onverdeeldheid toebehoort.
  Zo kan gedacht worden aan de gezamenlijke aankoop van een onroerend goed door twee echtgenoten die gehuwd zijn onder het stelsel van scheiding van goederen. Of de situatie waarbij de echtgenoten het goed gezamenlijk hebben aangekocht vóór het huwelijk. Beide echtgenoten zijn in dat geval mede-eigenaar van het goed (vrijwillige mede-eigendom).

- Neen, wanneer de privatieve kavel eigendom is van één der echtgenoten ingevolge huwelijkscontract, scheiding van goederen, erfenis of gift, eigendomsverwerving vóór het huwelijk. Enkel de echtgenoot die eigenaar is van het goed heeft het recht de beraadslagingen bij te wonen en te stemmen op de algemene vergadering.

→ **Wat bij toewijzing van het appartement door de rechter in het kader van voorlopige maatregelen (echtscheidingsprocedure)?**

- Gaat het om een goed van de huwgemeenschap dan is het logisch dat diegene die het voorlopig gebruik erover krijgt via een rechterlijke uitspraak (dringende en voorlopige maatregelen), ook het stemrecht moet kunnen uitoefenen.

- Gaat het om een eigen woning dan primeert het eigendomsrecht. Diegene die de echtelijke woonst moet verlaten, maar exclusief eigenaar is, behoudt dan ook zijn stemrecht.[132]

→ **Wat als één van de belanghebbenden niet kan deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber?**

In dat geval voorziet artikel 577-6, § 1 BW dat wanneer één van de belanghebbenden (of zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger) niet kan deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, de andere belanghebbenden rechtsgeldig de lasthebber kunnen aanwijzen.

Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de complexe situatie van een appartement dat ingevolge nalatenschap in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere erfgenamen, waarvan sommigen niet bekend zijn of zonder gekend adres in het buitenland vertoeven. In dat geval volstaat het dat de aanduiding gebeurt door de gekende in België wonende erfgenamen.

→ **Wat als de syndicus vergeet om één of meerdere mede-eigenaars uit te nodigen?**

In een zaak waarbij een mede-eigenaar het niet uitnodigen van een andere mede-eigenaar inriep als argument om een beslissing van de algemene vergadering te laten vernietigen, weigerde de rechtbank van eerste aanleg te Brussel hierop in te gaan. De rechtbank argumenteerde dat de mede-eigenaar niet aantoonde dat zijn belangen waren geschaad door de afwezigheid van de niet opgeroepen mede-eigenaar.[133]

Deze rechtspraak moet kritisch in vraag gesteld worden. Zo kan de mede-eigenaar onmogelijk een effectieve belangenschade aantonen (niemand kan immers met zekerheid weten hoe de afwezige mede-eigenaar tijdens de vergadering zou gestemd hebben). Wel is er steeds sprake van een potentiële belangenschade. Dit is duidelijk het geval wanneer het stemgewicht van de niet

---

[132] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, 95.

[133] Rb. Brussel 10 februari 2006, *T.App.* 2006/6, p. 56.

geconvoceerde mede-eigenaar tot een andere beslissing had kunnen leiden. Doch ook wanneer de stemkracht van de niet uitgenodigde mede-eigenaar onvoldoende gewicht in de schaal had kunnen leggen, blijft er sprake van belangenschade. Zo moet rekening gehouden worden met de overtuigingskracht van de niet uitgenodigde mede-eigenaar. Mogelijks had deze de vergadering kunnen overtuigen om een andere beslissing te nemen.[134] Van belangenschade is dus eigenlijk altijd sprake. Door het niet uitnodigen van een mede-eigenaar op de algemene vergadering, zijn de aldaar genomen beslissingen dus steeds behept met nietigheid.

→ **Moet de syndicus uitgenodigd worden op de algemene vergadering?**

Ja.

Als uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars wordt de syndicus geacht ambtshalve te zijn uitgenodigd op de algemene vergadering. Doorgaans stelt dit geen probleem aangezien de syndicus bijna steeds degene is die de algemene vergadering samenroept. Is hij niet aanwezig op de algemene vergadering, dan is dit zijn eigen keuze. Wel moet opgemerkt worden dat de syndicus in dat geval tekortschiet aan zijn wettelijke verplichting tot het bijwonen van de vergadering. Ook verplicht artikel 577-6, § 10 BW de syndicus tot het notuleren van de beslissingen van de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die hebben tegengestemd of die zich hebben onthouden.

De syndicus kan natuurlijk maar geacht worden aanwezig te zijn op de algemene vergadering in de mate dat hij ook weet dat er een algemene vergadering doorgaat. Om die reden zullen de mede-eigenaars die zelf de algemene vergadering samenroepen omdat de syndicus nalaat dit te doen (artikel 577-6, § 2, 3e lid BW), er goed aan doen om de syndicus uitdrukkelijk uit te nodigen.

5.3.2 WIE MOET VERWITTIGD WORDEN?

De wet voorziet dat sommige derden door de syndicus moeten worden verwittigd dat een algemene vergadering zal doorgaan, niet met de bedoeling dat deze personen aan de vergadering zouden deelnemen (zij mogen ook niet deelnemen aan de vergadering), maar enkel om hen de kans te geven om eventuele vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te formuleren. Het is dan de opdracht van de syndicus om de geformuleerde vragen mee te delen aan de algemene vergadering. Deze rubriek vormt dus een vast agendapunt voor elke vergadering.

Krachtens artikel 577-8, § 4, 8° BW moet de syndicus aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergadering meedelen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn opmerkingen met betrekking tot de gemene delen te formuleren.

Op te merken valt dat enkel de mededeling van de datum, en niet van de agenda, wordt opgelegd, al is dit laatste wel wenselijk.[135]

---

[134] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 83.

[135] Vred. Veurne 6 maart 2003, *T.App.* 2004/1, p. 31.

Artikel 577-8, § 4, 8° BW bepaalt daarbij dat de mededeling van de datum van de vergadering moet gebeuren door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw, bijvoorbeeld de inkom(deur), de deur van de lift, de trapzaal, enz. Het is dus niet vereist dat de kennisgeving ook nog eens persoonlijk of op een andere wijze zou gebeuren.[136] Deze regeling werd al vóór de wetswijziging van 2010 aanvaard in de rechtspraak omdat de syndicus in de praktijk vaak moeilijkheden ondervond om de persoonsgegevens te achterhalen van alle personen die bij de mede-eigendom betrokken zijn.[137] Zo werd geoordeeld dat een aanplakking op een plaats die door iedereen gebruikt kan worden, bijvoorbeeld een lift, volstaat.[138]

Deze aanplakking moet het mogelijk maken om vragen en/of opmerkingen m.b.t. de gemene delen te formuleren. In dit verband moet worden opgemerkt dat wettelijk gezien enkel de volgende personen moeten verwittigd worden:

- de niet stemgerechtigde mede-eigenaars en houders van een zakelijk genotsrecht die een privatieve kavel bewonen,
- de houders van een persoonlijk genotsrecht die een privatieve kavel bewonen.

Vallen dus niet onder deze wettelijke omschrijving:

- de niet stemgerechtigde mede-eigenaars en houders van een zakelijk genotsrecht die geen bewoner zijn van een privatieve kavel,
- de houders van een persoonlijk genotsrecht m.b.t. een kavel die niet tot bewoning is bestemd.

Hierbij passen twee bedenkingen:

1. De huurder van een handelspand moet blijkbaar niet op de hoogte gesteld worden van de datum van de algemene vergadering, maar nog belangrijker: heeft dus geen wettelijk recht om vragen of opmerkingen m.b.t. de gemene delen aan de algemene vergadering mee te delen…

2. Hoe verhoudt deze regeling in artikel 577-8, § 4, 8° BW zich tot het tweede lid van artikel 577-6, § 1 BW, op grond waarvan een lasthebber moet worden aangeduid voor deelname aan de algemene vergadering, wanneer de privatieve kavel eigendom is van meerdere eigenaars, dan wel bezwaard is met een zakelijk genotsrecht? Enkel de aangewezen lasthebber moet uitgenodigd worden voor de algemene vergadering en de documenten ontvangen die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. Enkel hij heeft het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen en de stemming.
   Op grond van artikel 577-8, § 4, 8° BW zal de niet stemgerechtigde mede-eigenaar, die houder is van een zakelijk genotsrecht en een privatieve kavel bewoont, echter toch het recht hebben om schriftelijk zijn opmerkingen mee te delen m.b.t. de gemene delen.

---

[136] In die zin: R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet", *NJW* 2010, nr. 224, p.446; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, p.185: maar contra: F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 86.

[137] Vred. Veurne 6 maart 2003, *T.App.* 2004, nr. 329.

[138] Vred. Vorst 6 augustus 1997, *T.App.* 1999, nr. 106.

Bijvoorbeeld
Een appartement wordt bewoond door de vruchtgebruiker, doch de blote eigenaar werd aangeduid als stemgerechtigd mede-eigenaar. Enkel hij wordt uitgenodigd voor de algemene vergadering. Toch zal ook de vruchtgebruiker (weliswaar via de publieke afichering) moeten verwittigd worden van het doorgaan van de algemene vergadering om hem in staat te stellen schriftelijk zijn opmerkingen te formuleren. Hierbij valt het niet uit te sluiten dat de vruchtgebruiker opmerkingen formuleert die strijdig zijn met het standpunt en stemgedrag van de blote eigenaar.

5.3.3 WIE MAG (NIET) GEWEIGERD WORDEN?

Mogen aanwezig zijn op de algemene vergadering:

- de stemgerechtigde mede-eigenaars of hun lasthebbers (artikelen 577-6, § 1 en 577-6, § 7 BW),
- de syndicus en zijn medewerkers.

Opgelet!

De aanwezigheid van een lasthebber veronderstelt dat de mede-eigenaar/lastgever zelf niet aanwezig is op de algemene vergadering.

→ **Mag een mede-eigenaar zijn advocaat meenemen naar de algemene vergadering?**
In de praktijk wordt de syndicus vaak geconfronteerd met de situatie waarin een mede-eigenaar zich op de algemene vergadering wil laten vergezellen door een advocaat of een technisch deskundige.

Wanneer niemand van de algemene vergadering enig bezwaar oppert, stelt zich geen probleem en kan in principe elke derde, ook een advocaat, toegelaten worden tot de algemene vergadering. Wat echter als sommige leden van de vergadering hiermee niet akkoord gaan?

Aangezien de algemene vergadering een besloten karakter heeft, kan zij in beginsel beslissen om de toegang te weigeren aan alle personen die geen toegangsrecht hebben op grond van het appartementsrecht. Let wel! Als een advocaat een volmacht heeft gekregen van een mede-eigenaar om hem te 'vertegenwoordigen' (lees: in zijn plaats te gaan) op de algemene vergadering, hij behoort tot de categorie van wettelijk toegelaten personen en hij dus sowieso niet kan worden geweerd.

De vraag die hier echter aan de orde is, is of de advocaat zijn cliënt mag 'bijstaan' (lees: vergezellen) op de algemene vergadering. Tegenover het besloten karakter van de algemene vergadering staat immers het recht van eenieder op bijstand van een advocaat. De vraag is hoe ver dit bijstandsrecht reikt?

De Raad van State heeft in een arrest van 17 februari 1988 in algemene bewoordingen gesteld dat elke rechtzoekende het recht heeft om door een advocaat te worden bijgestaan telkens

waar en wanneer hij de gelegenheid heeft zich te verdedigen.[139] Dit recht geldt dus niet alleen bij procedures voor rechtsprekende instanties, maar ook voor organen van bestuur. Het is bovendien niet beperkt tot het recht op verdediging maar geldt ook voor advisering.[140]

De vrederechter van Wolvertem oordeelde dat er geen enkele reden is om mede-eigenaars het recht op bijstand door een advocaat of ander technisch raadsman op de algemene vergadering te ontzeggen.[141] Dergelijke bijstand kan niet geweigerd worden, zelfs niet wanneer de statuten dat zouden verbieden.[142] De vereniging van mede-eigenaars is met andere woorden verplicht om de advocaat of technisch raadsman toegang te geven tot de vergadering. In de zaak waarvan zonet sprake, veroordeelde de vrederechter van Wolvertem de vereniging van mede-eigenaars tot betaling van een dwangsom van 2 500 euro per inbreuk op deze regel.

Met de hervorming van de wet in 2018 heeft de wetgever duidelijkheid geschapen in deze problematiek. In de wet staat nu bepaald dat iedere mede-eigenaar zich kan laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren[143].

Teneinde onevenwichtige machtsverhoudingen in de algemene vergadering te vermijden heeft de wetgever het aantal personen die de mede-eigenaar kunnen begeleiden beperkt tot één. Dit belet echter niet dat er per agendapunt een andere specialist de mede-eigenaar zou kunnen begeleiden[144].

→ **Wie betaalt het ereloon van de advocaat die door de syndicus wordt meegenomen naar de algemene vergadering?**

Er moet een onderscheid gemaakt worden naargelang de advocaat aanwezig is in het (persoonlijk) belang van de syndicus, dan wel in het belang van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit laatste zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de algemene vergadering een beslissing moet nemen om al dan niet een gerechtelijke procedure op te starten tegen een aannemer die werken uitvoerde aan de gemene delen van het gebouw. De advocaat kan de algemene vergadering dan objectief voorlichten over de slaagkansen van een procedure zodat de vereniging met kennis van zaken kan beslissen. In dit geval zal het ereloon van de advocaat lastens de vereniging van mede-eigenaars vallen.

Is de advocaat echter aanwezig om de syndicus bij te staan in het kader van een discussie met één of meerdere mede-eigenaars, dan is de situatie moeilijker. In zoverre betrokken mede-eigenaars de aansprakelijkheid van de syndicus opwerpen, zal hij vanzelfsprekend zelf de kost

---

139 RvS 17 februari 1988, *JT* 1988, p. 268.

140 R. TIMMERMANS, De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, in *O.G.P.*, I.H.4-61.

141 Vred. Wolvertem 2 oktober 1997, *T.App.* 1999/3, p. 14.

142 F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 92.

143 Artikel 577-6, §1 BW

144 *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

van zijn persoonlijke juridische bijstand moeten betalen. Gaat het echter over een discussie waarbij de mede-eigenaars onderling verdeeld zijn, dan is het antwoord genuanceerder. De syndicus die niet wil riskeren zelf te moeten opdraaien voor de kost van juridische bijstand, stelt zich dus best voorzichtig op door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering uit te lokken over de aanwezigheid en bekostiging van een advocaat op een volgende algemene vergadering.

→ **Kunnen de syndicus of één of meerdere mede-eigenaars een gerechtsdeurwaarder inschakelen tijdens een algemene vergadering?**

In turbulente mede-eigendommen kan het aangewezen zijn dat een gerechtsdeurwaarder aanwezig is tijdens de algemene vergadering om bepaalde feiten vast te stellen. De gerechtsdeurwaarder is een publiek ambt en zijn vaststellingen hebben dan ook bewijskracht. Hij is in principe ook in staat tot een objectieve verslaggeving over te gaan zonder druk van de één of de andere.

Overeenkomstig artikel 577-6, §1 BW heeft iedere mede-eigenaar aanwezig op de algemene vergadering het recht om zich te laten bijstaan door één persoon, in casu kan dit ook een gerechtsdeurwaarder zijn.

Het recht van de syndicus om een gerechtsdeurwaarder uit te nodigen op de algemene vergadering op grond van artikel 577-6, §1 BW is daarentegen betwistbaar aangezien de syndicus niet onder de toepassing van dit artikel valt. In zoverre de algemene vergadering zich niet verzet tegen de aanwezigheid van de gerechtsdeurwaarder, kan er dus een gerechtsdeurwaarder aanwezig zijn op verzoek van de syndicus.

→ **Wie is niet toegelaten op de algemene vergadering?**

- de niet stemgerechtigde mede-eigenaars en houders van een zakelijk recht
- de houders van een persoonlijk genotsrecht
- inwonenden die geen persoonlijk genotsrecht hebben
- alle andere derden

→ **Mogen huurders het woord eisen op de algemene vergadering?**

De huurders mogen niet aanwezig zijn op de algemene vergadering. De huurders hebben geen inspraak op de algemene vergadering. Zij kunnen dus niet het woord nemen, tenzij hen dat zou verleend worden door de algemene vergadering. Wel kunnen ze voorafgaandelijk aan de syndicus een aantal opmerkingen laten geworden met vraag deze mee te delen. Er is evenwel geen enkele verplichting voor de algemene vergadering om hierover een stemming te houden, zelfs niet om erover te beraadslagen. Er is alleen een mededelingsplicht in hoofde van de syndicus.

5.4 INITIATIEF TOT SAMENROEPING

5.4.1 OP VERZOEK VAN DE SYNDICUS

Dit wordt geregeld in artikel 577-6, § 2, 1e lid BW.

→ Jaarvergadering

Als uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus verplicht om de jaarvergadering samen te roepen.

In het verleden durfde het wel eens voorkomen dat de syndicus geen jaarvergadering organiseerde om lastige mede-eigenaars zo lang mogelijk de mond te snoeren. De wetgever heeft in de wet van 2 juni 2010 een einde gesteld aan die praktijk door te bepalen dat de syndicus wettelijk verplicht is om de jaarlijkse statutaire algemene vergadering samen te roepen tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde 15-daagse periode.

Noot

Met de hervorming van de wet in 2018 moet de jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering voortaan in het reglement van interne orde worden opgenomen.

Bijvoorbeeld

Het is de syndicus niet langer toegestaan om in maart 2012 de 'jaarvergadering 2012' op te roepen om vervolgens tot december 2013 te wachten om de 'jaarvergadering 2013' te convoceren. Strikt genomen werd de vergadering jaarlijks georganiseerd (2012 en 2013), maar feitelijk zit er tussen de twee vergadermomenten een tijdspanne van bijna twee jaar. Dit kan dus niet langer. De vergadering moet steeds binnen dezelfde vastgelegde periode van 15 kalenderdagen doorgaan.

→ Buitengewone algemene vergadering

De syndicus heeft een initiatiefrecht om een algemene vergadering samen te roepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Het is aan de syndicus om de afweging te maken of sprake is van een dringende situatie die de oproeping van een buitengewone algemene vergadering (en de daarmee gepaard gaande kosten) rechtvaardigt. Veiligheidshalve kan hij beroep doen op de raad van mede-eigendom om hierover een advies te verkrijgen, zodat hij bij zijn beslissing alleszins geruggesteund is.

5.4.2 OP VERZOEK VAN DE MEDE-EIGENAARS

Dit wordt geregeld in artikel 577-6, § 2, 2e lid BW.

De syndicus is wettelijk verplicht om een algemene vergadering samen te roepen wanneer één of meer mede-eigenaars die tenminste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, hierom verzoeken. Dit verzoek moet door de betrokken mede-eigenaar(s) per aangetekend schrijven aan de syndicus worden verstuurd. De syndicus beschikt dan over een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het verzoek om de bijeenroeping te verzenden aan alle mede-eigenaars. Dat betekent niet dat ook de algemene vergadering zelf binnen die dertig dagen moet gebeuren.[145]

Geeft de syndicus geen gevolg aan het verzoek, dan kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Vóór de Wet van 2 juni 2010 was reeds voorzien in de verplichting voor de syndicus om een algemene vergadering samen te roepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars die samen minstens één vijfde van de aandelen vertegenwoordigen, doch er was geen sanctie voorzien voor het geval de syndicus nalatig zou zijn. Met de wetswijziging in 2010 werd uitdrukkelijk in de wet voorzien dat bij gebrek aan tijdige actie vanwege de syndicus, de mede-eigenaars zelf de algemene vergadering kunnen bijeenroepen. In dat verband kan ook de link gelegd worden met artikel 577-8, § 4, 16° BW op grond waarvan de syndicus verplicht is om op eerste verzoek van een mede-eigenaar de lijst met persoonsgegevens van de mede-eigenaars mee te delen (naam, adres, de gedeelten en referenties van de kavels). Deze informatie moet de mede-eigenaars ook praktisch in staat stellen een algemene vergadering samen te roepen.

Op deze algemene vergadering moet ook de syndicus uitgenodigd worden zodat deze in de mogelijkheid wordt gesteld zijn wettelijke taak uit te oefenen.

5.4.3 OP VERZOEK VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – DE VOORZITTER VAN DE LAATSTE ALGEMENE VERGADERING – EEN OF MEER MEDE-EIGENAARS

De wet van 18 juni 2018 voorziet in een cascadesysteem waarbij het mogelijk wordt om bij gebrek aan een syndicus toch een algemene vergadering bijeen te roepen zonder dat hiervoor naar de rechter dient te worden gestapt.

Het door de wet voorziene cascadesysteem houdt in dat bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen.

---

[145] V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, p. 187.

Opgelet!

Het betreft hier de situatie waarbij er geen syndicus meer is ingevolge zijn ontslagneming/ontslag waarbij er geen nieuwe syndicus werd aangesteld en niet de situatie waarbij de syndicus in gebreke blijft om een algemene vergadering bijeen te roepen.

5.4.4 OP BEVEL VAN DE VREDERECHTER

Dit wordt geregeld in artikel 577-9, § 3 BW.

Elke mede-eigenaar kan afzonderlijk aan de rechter vragen om, binnen een termijn die de rechter vastlegt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te bevelen om te beraadslagen over een door de betrokken mede-eigenaar bepaald voorstel, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen. Aangezien de bijeenroeping van de algemene vergadering bij wet is opgedragen aan de syndicus, moet de eis ten aanzien van de syndicus zelf worden ingesteld en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.[146]

De mede-eigenaar zal ten overstaan van de vrederechter moeten kunnen bewijzen dat hij de syndicus voorafgaandelijk heeft verzocht een algemene vergadering samen te roepen om te beraadslagen over een bepaald punt, doch deze dit heeft geweigerd. Dit bewijs kan de mede-eigenaar leveren door voorlegging van een aangetekend schrijven waarin het verzoek aan de syndicus geformuleerd staat.

De vrederechter zal niet automatisch het verzoek van de mede-eigenaar inwilligen, doch enkel wanneer hij van oordeel is dat de syndicus *onrechtmatig* weigerde om een algemene vergadering bijeen te roepen. Strikt gezien heeft de syndicus vanzelfsprekend geen enkele bevoegdheid om te gaan bepalen welke voorstellen nu wel of niet de moeite waard zijn om ter bespreking voor te leggen aan de algemene vergadering. Dat neemt evenwel niet weg dat de syndicus *rechtmatig* kan weigeren een algemene vergadering samen te roepen, wanneer het door de mede-eigenaar voorgestelde agendapunt geen uitstaans heeft met het doel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 577-9, § 5 BW voorziet dat vanaf het instellen van vermelde vordering, en voor zover de eis van de mede-eigenaar niet afgewezen wordt, de betrokken mede-eigenaar bevrijd is van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Beveelt de vrederechter in zijn vonnis dat een algemene vergadering moet worden opgeroepen, dan is dit bevel gericht aan de syndicus die de nodige stappen zal moeten ondernemen.

---

[146] Vred. Luik 29 februari 2008, *T.App.* 2009, 19; D. SCHEERS, "Procedures binnen en buiten de vereniging van mede-eigenaars", in N. CARETTE, *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 209.

Casus 1

Wat als een mede-eigenaar de syndicus verzoekt om een bijzondere algemene vergadering op te roepen omwille van een persoonlijk belang waarvoor hij dringend de toestemming van de algemene vergadering nodig heeft? Zo kan gedacht worden aan de mede-eigenaar van de winkel op het gelijkvloers, die een rechtstreekse doorgang wil creëren naar zijn berging in de kelderverdieping. Hiertoe moeten werken aan de gemene delen worden uitgevoerd. Hieraan gekoppeld meent hij dat na uitvoering van de werken, hij niet langer kan gehouden zijn tot bijdrage in de lasten van de lift. Hij wenst deze twee punten voor te leggen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft slechts een initiatiefrecht om een algemene vergadering samen te roepen als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden. In het geschetste geval is echter enkel het persoonlijk belang van de vragende mede-eigenaar aan de orde. Wat dringend is voor hem als individuele mede-eigenaar is dit in principe niet voor de mede-eigendom. In die zin kan de syndicus de mede-eigenaar voorstellen om deze punten te agenderen op de jaarvergadering.

Casus 2

De vraag stelt zich of de syndicus recht in zijn schoenen wanneer hij weigert om een algemene vergadering samen te roepen over volgend punt: in de statuten staat gestipuleerd dat het verboden is om in een kantoor op het gelijkvloers een bankactiviteit te voeren. Reden is dat één van de oprichters van het gebouw reeds een bankagentschap heeft geopend op het gelijkvloers. De betrokken mede-eigenaar meent dat dergelijk concurrentiebeperkende regel nietig is (inbreuk op de vrijheid van handel) en wil dit voorleggen aan de algemene vergadering.
De syndicus zegt dat hij geen algemene vergadering moet oproepen omdat de clausule in de basisakte en het reglement van mede-eigendom betrekking heeft op een privé-kavel en dus niets te zien heeft met de gemene delen. De algemene vergadering zou zijn inziens zelfs niet bevoegd zijn.
In het kader van de wet van 2 juni 2010 heeft de syndicus geen enkel recht om te weigeren bepaalde punten te agenderen. Hij heeft dienaangaande geen beoordelingsbevoegdheid. Aangezien de beslissing enkel privébelangen van de betrokken mede-eigenaar raakt en niet die van de mede-eigendom, kan de syndicus rechtmatig weigeren hiertoe een buitengewone algemene vergadering op te roepen. Wel zullen de punten moeten geagendeerd worden voor de jaarvergadering.
Het argument van de syndicus dat de algemene vergadering ter zake zelfs geen beslissing zou kunnen nemen omdat enkel de rechten inzake een privatieve kavel aan de orde zijn, kan niet overtuigen. Het niet concurrentiebeding maakt een statutair bestemmingsvoorschrift uit dat wel degelijk kan worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het niet concurrentiebeding eigenlijk niet de belangen van de mede-eigendom dient, maar enkel het privébelang van één mede-eigenaar, is trouwens een argument om de kwestieuze clausule te laten schrappen uit de statuten.

5.5 AGENDA

5.5.1 INHOUD

We zagen reeds dat het initiatief tot het samenroepen van de algemene vergadering kan uitgaan van de syndicus, één of meer mede-eigenaars die samen minstens één vijfde van de aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigen of de vrederechter. Op dezelfde wijze zal de inhoud van de agenda vastgelegd worden door de syndicus, één of meer mede-eigenaars die samen minstens één vijfde van de aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigen of de vrederechter.

Behalve de door de syndicus voorgedragen punten, bevat de agenda ook de schriftelijke voorstellen die werden ontvangen van de mede-eigenaars of de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De syndicus verliest hierdoor zijn monopolie om exclusief de inhoud van de agenda te bepalen.[147]

Ook wordt herhaald dat de syndicus verplicht is om aan de niet stemgerechtigde mede-eigenaars en houders van zakelijke genotsrechten, alsook aan elke bewoner die een persoonlijk genotsrecht geniet, mee te delen wanneer de algemene vergadering doorgaat. Dat om hen in staat te stellen hun opmerkingen mee te delen inzake de gemene delen. Voor deze eventuele opmerkingen wordt best standaard een afzonderlijk agendapunt voorzien.

Deze punten kunnen zowel vraagpunten, discussiepunten als opmerkingen zijn.[148]

De inhoud van de agenda van de statutaire algemene vergadering wordt voor een groot stuk bepaald door de wet zelf. Zo kunnen de volgende punten alvast niet ontbreken, waarbij rekening wordt gehouden met het logisch verloop van de algemene vergadering:

(1) Kan de vergadering doorgaan?

- artikel 577-6, § 5 en artikel 577-6, § 7: opmaak van een aanwezigheidslijst, verzameling van de volmachten en nazicht aanwezigheidsquorum.

(2) Organisatorische beslissingen:

- artikel 577-6, § 5, 1e BW: aanduiden van de voorzitter van de vergadering.
- artikel 577-6, § 10, 2e BW: aanduiden van de secretaris van de vergadering.

---

[147] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 440.

[148] Wetsvoorstel, *Parl.St.*, Kamer, 2008-09, nr. 1334/04, 10 en nr. 1334/011, 17.

(3) De jaarrekening:

- artikel 577-8, § 4, 17° BW: toelichting over de jaarrekening.
- artikel 577-8/1: verslag van de (eventuele) raad van mede-eigendom inzake haar controle-opdracht m.b.t. de syndicus.
- artikel 577-8/2 BW: verslag van de commissaris van de rekeningen.
- artikel 577-8, § 4, 17° BW: goedkeuring van de jaarrekening.

(4) Beslissingen inzake kwijting:

- artikel 577-8, § 5 BW: aan de syndicus
- artikel 577-8/1 BW: aan de raad van mede-eigendom
- artikel 577-8/2 BW: aan de commissaris van de rekeningen

(5) Benoemingen en toekenning van bevoegdheden:

- artikel 577-8/2 BW: jaarlijkse aanduiding van de commissaris van de rekeningen.
- artikel 577-8/1 BW: (eventuele) benoeming van leden van de raad van mede-eigendom.
- artikel 577-8/1 BW: eventueel toekennen van specifieke opdrachten of delegatie van bepaalde bevoegdheden aan de raad van mede-eigendom.
- artikel 577-8, § 1 BW: (her)benoeming van de syndicus voor een periode van maximum drie jaar.

(6) Stand van zaken hangende rechtsgedingen

(7) Contracten leveranciers:

- artikel 577-8, § 4, 14° BW: toelichting evaluatierapport contracten voor geregeld verrichte leveringen.
- artikel 577-8, § 4, 15° BW: toestemming om (verder) te werken met leveranciers waarmee de syndicus een (familiale) band heeft.
- artikel 577-7, § 1, 1°, c BW: vastleggen van het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is.
- artikel 577-7, § 1, 1°, c BW en artikel 577-8, § 4, 13° BW: voorleggen van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek m.b.t. opdrachten en contracten boven een bepaald bedrag vastgesteld door de algemene vergadering.

(8) Gemene lasten:

- artikel 577-8, § 4, 18° BW: goedkeuring van de voorgelegde ontwerpbegrotingen voor het komende boekjaar.
- artikel 577-8, § 4, 18° BW: goedkeuring bedrag werkkapitaal en bedrag van de periodiek te innen provisies.
- artikel 577-5, §3, lid 4 BW: goedkeuring bedrag reservekapitaal en bedrag van de periodiek te innen provisies.

(9) Technisch beheer:

- artikel 577-7, § 1, 1°, b BW: bespreking en goedkeuring van de niet dringende doch noodzakelijke werken.
- artikel 577-8, § 4, 18° BW: in voorkomend geval de vraag aan gaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken.

(10)Bespreking van aangevoerde agendapunten:

- artikel 577-6, § 3, 1e BW: door de mede-eigenaars.
- artikel 577-6, § 3, 1e BW: door de raad van mede-eigendom.
- artikel 577-9, § 3 BW: door de vrederechter.
- artikel 577-8, § 4, 8° BW: door een niet stemgerechtigde bewoner krachtens een persoonlijk of zakelijk recht.

→ **Is het toegestaan om de goedkeuring van de rekeningen en de kwijting aan de syndicus als een gezamenlijk punt te agenderen?**
In de praktijk mag dit dan wel vaak gebeuren, toch is dit eigenlijk niet correct. Door beide punten samen te behandelen verengt men ten onrechte de vraag om kwijting tot het technisch kloppen van de rekeningen.[149] Toch dekken beide begrippen een andere lading. Goedkeuring van de rekeningen geldt als een algemene goedkeuring van het financiële en boekhoudkundig beheer van de syndicus, terwijl de kwijting aan de syndicus ruimer is en dus elke beheerstaak van de syndicus viseert (administratief-juridisch, financieel en technisch beheer). Het is niet omdat de rekeningen technisch in orde zijn, dat er de syndicus geen tekortkoming kan worden verweten op een ander vlak (bijvoorbeeld het niet uitvoeren van werken waartoe de algemene vergadering opdracht had gegeven). Het is dan ook aangewezen om beide punten afzonderlijk te agenderen[150], minstens erop toe te zien dat er inhoudelijk over beide punten een afzonderlijk debat wordt gevoerd.

5.5.2 HOE BINDEND IS DE AGENDA?

Er kan op de algemene vergadering maar een geldige beslissing genomen worden in zoverre het voorwerp ervan als agendapunt was opgenomen. Het feit dat een besluit aan de algemene vergadering ter stemming wordt voorgelegd dat niet overeenstemt met het in de dagorde opgenomen punt, vormt een onregelmatigheid, die de nietigverklaring van deze beslissing verantwoordt.[151]

→ **Is er een mogelijkheid om agendapunten toe te voegen tijdens de vergadering?**
Zelfs als alle aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars het eens zijn omtrent een bepaald punt dat tijdens de beraadslaging wordt opgeworpen, doch dat niet als agendapunt voor de vergadering was voorzien, dan nog kan hieromtrent geen geldige beslissing worden genomen.

---

149 T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 102.

150 R. TIMMERMANS, De appartementswet van 2 juni 2010, in *OGP*, XV.O-69.

151 Vred. Sint-Pieters-Woluwe 30 maart 2009, *T.App.* 2009/4, 49.

Uitzondering hierop is de situatie waarbij alle mede-eigenaars in persoon aanwezig zijn. Alsdan kunnen zij bij unanimiteit wel beslissen een agendapunt toe te voegen. Dit is dus niet het geval wanneer één of enkelen onder hen geldig vertegenwoordigd zijn. De volmacht is immers specifiek en heeft enkel betrekking op de agendapunten die bleken uit de oproepingsbrief. De gevolmachtigde heeft echter geen mandaat om te stemmen over de toevoeging van agendapunten.

In de rechtsleer wordt ook een uitzondering aanvaard wanneer er tussen het verzenden van de uitnodiging en de vergadering iets gebeurt dat dringend moet worden opgelost, zoals de aanpak van een ramp (brand, overstroming, stormschade, vernieling, …).[152] In zoverre dit nog materieel of praktisch haalbaar is, is het dan wel aangewezen dat de syndicus nog een aanvullende agenda toezendt.

→ **Is er een mogelijkheid om agendapunten toe te voegen onder het agendapunt 'varia'?**
Veelal is het laatste agendapunt getiteld als 'varia', een verzamelbegrip voor de bespreking van enkel praktische afspraken. Dit punt kan echter geen aanleiding geven tot principiële beslissingen of beslissingen die de mede-eigenaars op een bepaald punt kunnen binden.[153] Het gaat meestal over praktische zaken die moeten geregeld worden.

5.5.3 AGENDERINGSRECHT BUITEN DE TERMIJN VAN DE GEWONE AV

Artikel 577-6, § 4 BW voorziet dat mede-eigenaars en eventueel de raad van mede-eigendom ten allen tijde het recht hebben om aan de syndicus de punten mee te delen waarvan zij wensen dat deze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. De meegedeelde agendapunten zullen dan in aanmerking moeten genomen worden op de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 577-6, § 3, 1e lid BW voorziet dat de syndicus de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, zal agenderen ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Kunnen bepaalde punten niet meer op de agenda van de vergadering geplaatst worden, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende vergadering geplaatst (artikel 577-6, § 4 BW).

De syndicus heeft geen beoordelingsvrijheid, maar wel een gebonden bevoegdheid om de verzoeken op de agenda van de volgende algemene vergadering te plaatsen.[154]

---

[152] R. TIMMERMANS, De appartementswet van 2 juni 2010, in *OGP*, XV.N-417.
[153] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 87.
[154] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, p.184-185.

5.6 UITNODIGING

5.6.1 WIJZE VAN OPROEPING

Ongeacht wie het initiatief heeft genomen om de algemene vergadering samen te roepen, zal het in principe steeds de syndicus zijn die de vereiste uitnodigingen zal versturen ter bijeenroeping van de algemene vergadering (artikel 577-6, § 2 BW).

Op deze regel bestaat twee uitzonderingen:

- In het geval van artikel 577-6, § 2, 3e lid BW waarbij de syndicus weigert gevolg te geven aan het verzoek van één of meer mede-eigenaars wiens aandelen samen ten minste 20% vertegenwoordigen van het totale aandelenpakket om een algemene vergadering te beleggen. Vóór de wet van 2 juni 2010 waren de gedupeerde mede-eigenaars dan verplicht zich tot vrederechter te wenden teneinde de syndicus te horen veroordelen tot het bijeenroepen van een algemene vergadering. Thans kunnen zij de uitnodiging zelf versturen bij nalatigheid van de syndicus.
- In geval van artikel 577-6, § 2, 4e lid BW waarbij bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen.

In tegenstelling tot vroeger moet de bijeenroeping van de algemene vergadering sinds de wet van 2 juni 2010 bij aangetekende brief worden verstuurd (artikel 577-6, § 3, 3e lid BW). De oproeping moet worden verstuurd aan alle stemgerechtigde mede-eigenaars (artikel 577-6, § 1, 1e lid BW).

Noteer dat artikel 577-6, § 3, 3e lid BW voorziet in de mogelijkheid dat een geadresseerde individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk instemt met de mogelijkheid om de oproeping via een ander communicatiemiddel dan een aangetekend schrijven te ontvangen (gewone brief, afficherring, e-mail, fax, afgifte tegen ontvangstbewijs, enz.). Gezien de wet enkel spreekt van de mogelijkheid van een individuele en uitdrukkelijke schriftelijke toelating, is het uitgesloten dat dergelijke uitzondering in het algemeen zou worden voorzien in het reglement van interne orde. Praktisch kan deze werkwijze dus zeker niet genoemd worden nu het werk van de syndicus wel zeer complex wordt wanneer de mede-eigenaars niet op uniforme wijze worden opgeroepen.

Bovendien zal de syndicus de wens van de onderscheiden mede-eigenaars moeten respecteren. Zo zal hij er niet voor kunnen opteren om 'gemakshalve' iedereen per aangetekend schrijven op te roepen, op risico zelf te moeten opdraaien voor de hierdoor veroorzaakte meerkost. Evenwel zal dit geen reden kunnen zijn om de nietigheid op te werpen van de tijdens de vergadering genomen beslissingen. Het omgekeerde is echter wel waar: beslist de syndicus vanuit kostenperspectief om iedereen op te roepen via gewone brief in plaats van een aangetekende brief, terwijl de mede-eigenaars hier niet individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd, dan tast dit wel de rechtsgeldigheid aan van de genomen beslissingen.

De uitnodigingsbrief vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur, waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd (artikel 577-6, § 3, 1e lid BW).

De uitnodiging moet worden verstuurd door de syndicus die optreedt als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Om die reden zal ook artikel 577-5, § 1, 4e lid BW moeten worden nageleefd op grond waarvan alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars het ondernemingsnummer van de vereniging moeten vermelden.

Samengevat dient de bijeenroeping de volgende verplichte vermeldingen bevatten:

- de plaats van de algemene vergadering:
  De wet zegt niets over de plaats van de vergadering. Doorgaans wordt de algemene vergadering gehouden in de stad waar het gebouw is gelegen, behoudens andersluidende afspraak onder de mede-eigenaars. De algemene vergadering kan gehouden worden in een publieke plaats, bijvoorbeeld een café of feestzaal, of op een privé plaats, bijvoorbeeld het appartement van een mede-eigenaar.[155]

- de dag en het uur van de algemene vergadering:
  Het is gebruikelijk om 's avonds te vergaderen om rekening te houden met de mede-eigenaars die een dagactiviteit hebben. Men kan bijeenkomen elke dag van de week, zelfs op een zondag. Bij appartementsgebouwen gelegen in toeristische gebieden, worden de bijeenkomsten bij voorkeur op zaterdagnamiddag of op zondag georganiseerd om alle mede-eigenaars de kans te geven aanwezig te zijn.[156]

→ de agenda met de te bespreken punten (inclusief de agendering van de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars en de raad van mede-eigendom, die de syndicus ontvangt ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde 15-daagse periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden; inclusief de opmerkingen en vragen die de niet stemgerechtigde bewoners met een zakelijk of persoonlijk recht hebben meegedeeld aan de syndicus).

- de nadere regels m.b.t. de raadpleging van de documenten over de geagendeerde punten.

5.6.2 OPROEPINGSTERMIJN

Artikel 577-6, § 3, 4e lid BW voorziet dat de bijeenroeping tenminste 15 dagen vóór de datum van de algemene vergadering moet ter kennis gebracht worden. Noteer nog dat volgens ditzelfde artikel de termijn van 15 dagen niet geldt in geval van spoedeisendheid. Met dagen worden kalenderdagen bedoeld.[157]

---

[155] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 109.
[156] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 109.
[157] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 441.

Voorbeeld

De bijeenroeping op 7 oktober 2010 voor de algemene vergadering van 21 oktober 2010 is onregelmatig, daar zij slechts 14 dagen vóór de datum van de algemene vergadering ter kennis werd gebracht. De tijdens deze algemene vergadering genomen beslissingen moeten worden vernietigd op verzoek van de mede-eigenaar die door de onregelmatige oproeping niet aan de vergadering heeft kunnen deelnemen en zodoende het nadeel lijdt dat hij zijn rechten op die vergadering niet heeft kunnen veiligstellen.[158] *De vrederechter van Etterbeek ging nog een stap verder en oordeelde dat als de termijn voor de oproeping van de algemene vergadering niet gerespecteerd werd, alle beslissingen van die vergadering worden vernietigd. De mede-eigenaar die de vernietiging eist moet niet bewijzen dat hij niet aanwezig kon zijn of dat de beslissing anders zou zijn geweest als hij aanwezig was geweest.*[159]

Bij het versturen van de uitnodiging voor de statutaire algemene vergadering zal rekening moeten gehouden worden met de periode waarbinnen die vergadering volgens het reglement van interne orde moet plaatsvinden. Artikel 577-4, § 2, 3° BW voorziet immers dat het reglement van interne orde de jaarlijkse periode van 15 dagen moet vermelden waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt. Kortom: voor de oproeping van de jaarvergadering moeten twee termijnen gerespecteerd worden.

De uitzondering die de wet voorziet ter verkorting van de oproepingstermijn in geval van spoedeisendheid, kan in principe niet van toepassing zijn voor de gewone algemene vergadering, vermits men reeds een jaar op voorhand weet dat deze vergadering zal moeten worden gehouden.[160]

Volgens een strekking in de rechtsleer zou de termijn van 15 dagen niet moeten gerespecteerd worden voor de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering.[161] Deze interpretatie lijkt ietwat kort door de bocht in het licht van de duidelijke tekst van artikel 577-6, § 3, 4e lid BW: *'Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.'* Steeds zal dus moeten geëvalueerd worden of er bij de oproeping van een buitengewone algemene vergadering sprake is van spoedeisendheid, die noopt tot toepassing van een verkorte oproepingstermijn. Het feit dat de buitengewone algemene vergadering sowieso al 'onverwachts' valt, is een extra argument om de termijnvereiste in de mate van het mogelijke te eerbiedigen, kwestie van iedereen de kans te geven de vergadering voor te bereiden en zijn agenda te organiseren.

Ook wanneer een vergadering georganiseerd wordt op verzoek van één of meer mede-eigenaars die tenminste 20% van de aandelen in de gemene delen bezitten, zal een termijnverkorting tussen de uitnodiging en de vergadering mogelijk zijn, althans voor zover er sprake is van spoedeisendheid. Dit geldt tevens in de situatie waarbij bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen.

---

[158] Vred. Vorst 15 december 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 41.

[159] Vred. Etterbeek 7 maart 2011, *T.Vred.* 2013, afl. 1-2, 73.

[160] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 84.

[161] R. TIMMERMANS, *Praktische Gids voor de syndicus*, Kluwer, 2012, p. 199.

5.6.3 VERZENDING NAAR LAATST GEKENDE ADRES

Artikel 577-6, § 3, 3e lid BW voorziet uitdrukkelijk dat de uitnodigingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, geacht worden geldig te zijn. Op grond van artikel 577-10, § 1/1 BW moet elk lid van de algemene vergadering zijn adresverandering of wijzigingen in het persoonlijk en zakelijk statuut van het privatief deel (zoals erfdienstbaarheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning) onverwijld ter kennis brengen van de syndicus.

Met andere woorden, wanneer een mede-eigenaar van adres verandert, dit niet signaleert aan de syndicus en, ten gevolge van deze nalatigheid, geen uitnodiging ontvangt voor de algemene vergadering, dan is dit zijn verantwoordelijkheid. Hij zal niet de nietigheid van de beslissingen van de algemene vergadering kunnen inroepen omdat hij de oproeping niet ontving. De uitnodiging die werd verstuurd naar zijn oud adres wordt geacht geldig te zijn.

5.6.4 RAADPLEGING RELEVANTE DOCUMENTEN

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd (artikel 577-6, § 3, 2e lid BW).

5.6.5 KOSTEN VAN OPROEPING

De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-6, § 3, 3e lid BW).

5.7 FUNCTIES BINNEN DE ALGEMENE VERGADERING

5.7.1 VOORZITTER

Artikel 577-6, § 5 BW bepaalt dat de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

→ **Kan de syndicus die mede-eigenaar is, aangesteld worden als voorzitter van de algemene vergadering?**
Neen: de syndicus en voorzitter van de algemene vergadering kunnen niet één en dezelfde persoon zijn. De syndicus moet ten overstaan van de algemene vergadering immers rekenschap en verantwoording geven over zijn beleid, waarna de vergadering beslist over het al dan niet verlenen van décharge. Het is dan ook logisch dat de syndicus diezelfde vergadering niet kan leiden. Heeft de syndicus, ondanks het wettelijk verbod, toch de algemene vergadering voorgezeten, dan kan dit aanleiding geven tot de nietigverklaring van die vergadering en de aldaar genomen beslissingen.[162]

[162] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 96.

De beslissing tot aanduiding van de voorzitter wordt genomen met een volstrekte meerderheid der stemmen, dus 50% + 1.

Het voorzitterschap van de algemene vergadering is slechts een tijdelijke functie beperkt tot de algemene vergadering zelf. Dit betekent dat de voorzitter zal moeten gekozen worden uit de op de vergadering aanwezige mede-eigenaars. Voor het overige (benoemingswijze, bevoegdheden, …) zal een en ander in het reglement van interne orde moeten worden geregeld.[163]

Over de taak van de voorzitter bevat de wet maar drie bepalingen:

- hij moet op het einde van de algemene vergadering de notulen na lezing ondertekenen (artikel 577-6, § 10, 2e lid BW);
- de voorzitter van de laatste algemene vergadering moet bij de beëindiging van het mandaat van de syndicus, indien er geen opvolger zou zijn, het volledige dossier van het beheer van het gebouw in ontvangst nemen (artikel 577-8, § 4, 9° BW).
- bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen (artikel 577-6, § 2, 4e lid BW).

De vraag stelt zich in de praktijk naar de taakverdeling tussen de voorzitter en de syndicus tijdens het verloop van de algemene vergadering. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult. De syndicus zal dus:

- de aanwezigheidslijst laten ondertekenen
- volmachten verzamelen
- een stemming uitlokken over de aanduiding van de voorzitter en de secretaris
- het aanwezigheidsquorum nagaan
- de agendapunten toelichten
- eventuele vragen van mede-eigenaars beantwoorden
- per stembeurt een naamafroeping houden en de stemresultaten optekenen onder toezicht van de secretaris
- de stemresultaten berekenen en de uitslag meedelen aan de voorzitter
- de beslissingen notuleren

5.7.2 SECRETARIS

Artikel 577-6, § 10, 2e lid BW voorziet dat de notulen van de vergadering aan het einde van de zitting en na lezing worden ondertekend door de voorzitter, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

---

[163] P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken - Een overzicht", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 9, 237-266.

Voor het overige (benoemingswijze, bevoegdheden, …) zal een en ander in het reglement van interne orde moeten worden geregeld.[164]

→ **Kan de syndicus aangeduid worden als secretaris?**
Terwijl de voorzitter van de algemene vergadering onder geen enkel beding de syndicus mag zijn, geldt deze onverenigbaarheid niet voor de secretaris. De algemene vergadering kan met gewone meerderheid van stemmen beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris. In de praktijk komt dit vaak voor.[165] Evenmin is vereist dat de syndicus ook mede-eigenaar zou zijn.

→ **Is de aanstelling van een secretaris verplicht?**
In beginsel is het antwoord op deze vraag bevestigend gezien de aanstelling van de secretaris wettelijk is voorzien. In een geval waar er bij aanvang van de vergadering geen secretaris was aangeduid, oordeelde de vrederechter te Veurne echter: *'Uit niets blijkt dat dit ook maar op enige manier invloed heeft gehad op de besluitvorming, zodat een beslissing van de algemene vergadering op grond hiervan onmogelijk nietig kan verklaard worden.'*[166] Aangezien de wet hierover niets voorziet, stelt zich de vraag of het niet aanduiden van een secretaris wel enig gevolg kan hebben? Het feit dat geen secretaris werd aangesteld, zal in de praktijk immers nooit een impact hebben op het verloop van de vergadering, zodat deze onregelmatigheid in principe niet kan leiden tot een nietigverklaring van de besluitvorming.[167]

→ **Wat als niemand bereid is op te treden als voorzitter of secretaris?**
Meer dan eens komt het voor dat geen enkel lid van de vergadering zich geroepen voelt om op te treden als voorzitter of secretaris. Ook is denkbaar dat geen enkele kandidaat een voldoende aantal stemmen weet te halen. In dat geval doet de syndicus er goed aan om in zijn notulen uitdrukkelijk te vermelden dat er – bij gebrek aan kandidaten of de vereiste meerderheid – geen voorzitter en/of secretaris werden aangeduid.

---

164 P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken - Een overzicht", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 9, 237-266

165 V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 187.

166 Vred. Veurne 28 februari 2012, *onuitg.*, maar geciteerd en als bijlage opgenomen in N. CARETTE en K. SWINNEN, "(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 24.

167 Tenzij men terzake een zeer formalistisch standpunt zou hanteren, op grond waarvan de minste onregelmatigheid leidt tot de nietigheid van de besluitvorming, waarbij niet moet bewezen worden dat de onregelmatigheid een impact heeft gehad op de aangevochten beslissing, noch dat de onregelmatigheid nadeel heeft berokkend aan de eisende mede-eigenaar.

5.8 AANWEZIGHEIDSQUORUM

5.8.1 AANWEZIGHEIDSLIJST

De syndicus zal zich een bewijs moeten verschaffen dat de algemene vergadering correct is samengesteld en dus rechtsgeldig kan beraadslagen en beslissingen nemen. Hiertoe wordt in de praktijk een aanwezigheidslijst opgemaakt bij de start van de vergadering, waarop wordt aangeduid welke stemgerechtigde mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
De syndicus zal moeten nagaan of de voorgelegde stukken op het eerste zicht conform zijn door een nazicht van de oproepingsbrief, volmacht en identiteit. Het is echter niet zo dat de syndicus elke mede-eigenaar of volmachthebber moet gaan identificeren aan de hand van een identiteitsbewijs. Er is ten andere ook geen wettelijke basis op grond waarvan de syndicus de voorlegging van dergelijk document zou kunnen eisen.

Tevens zal de syndicus moeten overgaan tot een *prima facie* nazicht van de volmachten, waarbij de syndicus zal controleren of de volmacht voldoet aan alle vormvereisten om rechtsgeldig te zijn. Ontbreekt bijvoorbeeld de handtekening van de lastgever, dan is de volmacht duidelijk ongeldig en moet deze geweerd worden.

De volmacht moet vanzelfsprekend ook de naam van de lasthebber vermelden om rechtsgeldig te kunnen zijn. Blanco volmachten zijn immers bij wet verboden (artikel 577-6, § 7, 2e lid BW). De syndicus die een blanco volmacht ontvangt, hem rechtstreeks toegezonden door een mede-eigenaar, zal deze moeten weigeren als zijnde ongeldig.

Eens de aanwezigheidslijst is opgemaakt, kan worden nagegaan of het aanwezigheidsquorum behaald werd. Dit is in twee gevallen zo:

1. Ofwel, wanneer aan het begin van de algemene vergadering (1) meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en (2) voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen bezitten. (artikel 577-6, § 5, 2e lid BW) Dit quorumvereiste bestond reeds onder de wet van 30 juni 1994.

   → **Moet, bij de controle of minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig is, de eigenaar van drie appartementen geteld worden als één mede-eigenaar of als drie mede-eigenaars?**
   Deze kwestie is betwist in de rechtsleer.
   Volgens een eerste strekking, die kan onderschreven worden, moet de mede-eigenaar, die eigenaar is van meerdere privatieven, voor de controle van het aanwezigheidsquorum gerekend worden als één mede-eigenaar.[168]
   Volgens een andere strekking moet de berekening van de mede-eigenaars geschieden op basis van de kavel en niet op basis van de personen die er eigenaar van zijn, omdat

[168] C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Kluwer, 2012, p.79-80.

anders sommige kavels niet ten volle zouden gerekend worden.[169] Dit argument kan niet overtuigen. Zo strookt deze interpretatie niet met de duidelijke wettekst waarin geen onderscheid gemaakt wordt naargelang de mede-eigenaar één of meerdere kavels in eigendom heeft. Anderzijds zal het feit dat betrokken mede-eigenaar meerdere kavels bezit, wel zijn impact hebben op de berekening van het aandelengewicht, zijnde het tweede toetsingscriterium van dit quorumvereiste. Alle kavels worden dus ten volle gerekend.

→ **Moet, bij de controle of minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig is, de mede-eigenaar die ook volmachten heeft ontvangen van andere mede-eigenaars, als één mede-eigenaar geteld worden?**
Neen, in zoverre voldaan is aan de wettelijke volmachtbeperking, zal deze mede-eigenaar geldig de volmachtgevers vertegenwoordigen en voor elkeen van hen het aanwezigheidsregister kunnen aftekenen.
Maar opgelet! Wat als een mede-eigenaar, eigenaar van drie appartementen, aan drie verschillende personen een volmacht geeft (één per appartement)? Moeten die drie personen dan gerekend worden als drie mede-eigenaars of als één mede-eigenaar? Gelet op het antwoord op de vorige vraag (de eigenaar van meerdere kavels moet voor de berekening van het aanwezigheidsquorum als één mede-eigenaar geteld worden), is het antwoord hier: de drie volmachthebbers zullen als één mede-eigenaar tellen.

→ **Moeten, bij de controle of minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig is, meerdere zakelijk gerechtigden met betrekking tot een kavel geteld worden als één mede-eigenaar of als meerdere mede-eigenaars?**
Als één mede-eigenaar. Aangezien de deelnamerechten aan de algemene vergadering opgeschort zijn in afwachting van de aanduiding van een lasthebber, moet worden aangenomen dat enkel de lasthebber kan meetellen voor de berekening van het aanwezigheidsquorum.[170] De andere zakelijk gerechtigde(n) worden niet in rekening gebracht.

2. Ofwel, wanneer aan het begin van de algemene vergadering, de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten (artikel 577-6, § 5, 3e lid BW). Dit alternatieve quorumvereiste werd ingevoerd met de wet van 2 juni 2010.

Dit alternatief quorum zal met name een verlichting betekenen in die verenigingen van mede-eigenaars die voor de meerderheid uit garages of parkeerplaatsen bestaan.[171]

Werd geen van beide aanwezigheidsquorums bereikt, dan zal de vergadering niet rechtsgeldig kunnen beraadslagen.

---

[169] R. TIMMERMANS, De appartementswet van 2 juni 2010, in *OGP*, XV.N-449-450.
[170] C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Kluwer, 2012, p. 80.
[171] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 185.

→ **Geldt de wettelijke stemrechtbeperking ook voor de berekening van het aanwezigheidsquorum?**
Neen. Het is duidelijk dat wanneer zich een mede-eigenaar of lasthebber aanbiedt op de algemene vergadering, die méér aandelen vertegenwoordigt dan het totaal van de aandelen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, deze mede-eigenaar of lasthebber 'met zijn volle gewicht' zal meetellen voor de controle van het aanwezigheidsquorum bij de start van de algemene vergadering. Dit neemt niet weg dat zijn gewicht zal beperkt worden wat zijn stemrecht betreft, tot maximum de som van de andere aanwezige of vertegenwoordigde aandelen. Hij zal alleen dus nooit meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen kunnen vertegenwoordigen en heeft de steun van minstens één andere mede-eigenaar nodig om een beslissing te forceren.

→ **Geldt de wettelijke volmachtbeperking ook voor de berekening van het aanwezigheidsquorum?**
Op grond van artikel 577-6, § 7, 5e lid BW mag iemand meer dan drie volmachten aanvaarden in zoverre de totaliteit van zijn eigen stemmen en die van de volmachtgevers niet meer bedraagt dan 10% van het totale stemmenpakket van alle mede-eigenaars van het gebouw. Geldt deze beperking enkel voor de stemming of ook voor de berekening van het aanwezigheidsquorum? Het antwoord is dat de volmachtbeperking altijd geldt, dus ook voor het bepalen van het aanwezigheidsquorum.

Voorbeeld
Een mede-eigenaar heeft vier volmachten ontvangen, maar het totaal van zijn stemmen en die van de volmachtgevers blijft onder de 10% van het totale stemmenpakket van alle mede-eigenaars van het gebouw. Een vijfde persoon verzoekt hem een volmacht te aanvaarden waardoor de grens van 10% overschreden wordt. Heeft de volmachthebber het recht om voor alle lastgevers de aanwezigheidslijst te ondertekenen, doch vervolgens zijn stemrecht beperkt te zien tot 10% van het totaal stemmenpakket. Neen, dit is een foutieve lezing van artikel 577-6, § 7, 5e lid BW. Wanneer een persoon verzocht wordt een vijfde volmacht te aanvaarden, waardoor zijn stemmentotaal de drempel overschrijdt van 10% van het totale stemmenpakket van het gebouw, dan mag hij die volmacht niet aanvaarden. Hij zal zich dus maar met vier volmachten naar de algemene vergadering kunnen begeven en zijn aandelengewicht zal hetzelfde zijn, zowel ter beoordeling van het aanwezigheidsquorum, als ter beoordeling van zijn stemkracht.

Werd het aanwezigheidsquorum niet bereikt zodat de vergadering niet geldig kan beraadslagen, dan voorziet de wet dat na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen een tweede algemene vergadering zal bijeenkomen die wel geldig zal kunnen beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn (artikel 577-6, § 5, 4e lid BW). Deze regeling is van dwingend recht: in het reglement van interne orde kan dus niet in een strengere regeling worden voorzien.[172]

---

[172] Anders: F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 91.

Dat het aanwezigheidsquorum niet meer geldt op de tweede algemene vergadering wil natuurlijk niet zeggen dat ook de stemquorums zouden vervallen. Ook in geval van een tweede algemene vergadering gelden de wettelijke meerderheidsvereisten en de beperking dat niemand mag stemmen met meer stemmen dan de andere aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Vereist een beslissing eenparigheid van stemmen, dan impliceert dit dat alle mede-eigenaars unaniem tot een beslissing moeten komen, niet enkel de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Dit veronderstelt dat alle mede-eigenaars voor het voorstel hebben gestemd en dat er dus geen onthoudingen, blanco stemmen of ongeldige stemmen uitgebracht zijn.[173] Teneinde uit de impasse te geraken die ontstaat door de afwezigheid van één of meer mede-eigenaars wanneer een éénparigheid vereist is, heeft de wetgever met de wetswijziging van 2018 voorzien dat er na een termijn van minstens dertig dagen een nieuwe algemene vergadering zal bijeenkomen waarin de betrokken beslissing met éénparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal kunnen worden genomen[174].

→ **Kunnen er nieuwe punten worden toegevoegd op de agenda van de tweede vergadering?**
Deze vraag moet in beginsel ontkennend worden beantwoord. De dagorde moet ongewijzigd blijven. Indien er een wijziging gebeurt van de agenda (uitgezonderd een rechtzetting of verbetering), dan gaat het om een eerste uitnodiging en is het aanwezigheidsquorum opnieuw noodzakelijk.[175]

→ **Kunnen de kosten van een tweede vergadering worden doorgerekend aan de mede-eigenaars die niet kwamen opdagen voor de eerste vergadering?**
Een beslissing van de algemene vergadering, waarbij de kosten van de convocatie van een tweede algemene vergadering ten laste gelegd worden van de afwezige of niet vertegenwoordigde mede-eigenaars, moet als een wijziging van de verdeling van de lasten worden beschouwd. Wettelijk gezien kan een beslissing inzake lastenverdeling maar genomen worden mits het respecteren van de bijzondere meerderheidsvereiste (vier vijfde). Bovendien zal dergelijke beslissing nooit geldig kunnen genomen worden (dus ook niet als een vier vijfde meerderheid zou gehaald worden in de algemene vergadering) omdat zij de rechten van de mede-eigenaars miskent om niet aan de vergadering deel te nemen. Dergelijke bepaling houdt bovendien geen rekening met de bijzondere omstandigheden die de afwezigheid van de mede-eigenaars kunnen rechtvaardigen of verklaren.[176] Sinds de wetswijziging van 15 mei 2012 voorziet artikel 577-6, § 3, 3e lid BW trouwens uitdrukkelijk dat de oproepingskosten voor de algemene vergadering ten laste komen van de vereniging van mede-eigenaars.

---

[173] C. DE WULF, *Opstellen van notariële akten*, Antwerpen, Kluwer, 2007, IIa, 299; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 186.

[174] Artikel 577-7,§4 BW.

[175] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., Praktische leidraad voor de syndicus, herwerkte editie 2011, Story Publishers, 91.

[176] Vred. Sint-Jans-Molenbeek 19 september 2006, *T.App.* 2007/2, 50.

5.8.2 BEOORDELING BIJ START VERGADERING

De wet schrijft uitdrukkelijk voor dat het aanwezigheidsquorum onderzocht wordt bij aanvang van de vergadering (artikel 577-6, § 5, 2e lid BW).

→ **Kan een mede-eigenaar de stemming boycotten door de vergadering te verlaten, waardoor niet langer voldaan is aan het aanwezigheidsquorum?**
Neen, dergelijk misbruik kon vroeger, maar is uitgesloten sinds de wetswijziging in 2010. Het quorum wordt berekend bij de start van de vergadering en geldt dan voor de volledige duur ervan, zelfs als één of meerdere mede-eigenaars beslissen de vergadering te verlaten vóór de stemming.

5.8.3 STRENGERE STATUTAIRE REGELING

Onder de wet van 30 juni 1994 was een strengere statutaire regeling mogelijk gezien het quorum voorzien in artikel 577-6, § 3 BW gold, 'behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom'. Met de wet van 2 juni 2010 is deze passus gesneuveld, zodat zich de vraag stelt of de statuten thans nog wel strengere eisen kunnen stellen.

Senator Vandenberghe diende amendement nr. 63 in dat de mogelijkheid opheft om in het reglement van mede-eigendom een strengere meerderheid of unanimiteit te bepalen voor het nemen van beslissingen.[177] Dit met de volgende verantwoording:

> *Ingeval het reglement van mede-eigendom in een strengere meerderheid of unanimiteit voorziet, om beslissingen te nemen, of in een strenger aanwezigheidsquorum, kan een kleine minderheid van mede-eigenaars elke verandering met betrekking tot het gebouw tegenhouden. In vele basisakten van voor de wet van 1994 was voor verschillende beslissingen de unanimiteit voorzien. Om een eenvormige regeling voor de werking van de algemene vergaderingen te verkrijgen, kan deze mogelijkheid beter worden opgeheven.*

Dit amendement sluit tevens aan bij het dwingend karakter van voorliggende wet. Dit amendement werd eenparig aangenomen.[178]

→ **Kunnen de statuten voorzien in een strenger aanwezigheidsquorum dan de wet vooropstelt?**
Neen.

---

[177] Subamendement op amendement nr. 16, (stuk Senaat, nr. 4-1409/6).
[178] *Parl.St.*, Senaat, 4-1409/11.

5.9 VOLMACHTEN

5.9.1 BEGRIP

Een mede-eigenaar is niet verplicht persoonlijk aanwezig te zijn op de algemene vergadering. Hij kan aan een andere mede-eigenaar of een derde een volmacht geven om in zijn naam en voor zijn rekening deel te nemen aan de beraadslaging en de stemming op de algemene vergadering.

Noch de wet van 2 juni 2010 noch de wet van 18 juni 2018 wijken af van dit principe, maar hebben de regels m.b.t. de volmacht wel verstrengd. Als de wet immers zou toelaten dat iemand onbeperkt volmachten kan verzamelen, dan zou deze persoon over een disproportioneel hoog stemgewicht kunnen beschikken en alzo de vergadering monopoliseren. Dit zou het democratisch besluitvormingsproces uithollen.[179] Vandaar dat de wetgever grenzen heeft gesteld.

5.9.2 WIE KAN VOLMACHT GEVEN?

Een volmacht kan geldig gegeven worden door:

- de enige eigenaar van een kavel
- de stemgerechtigde mede-eigenaar of houder van een zakelijk genotsrecht
- alle mede-eigenaars van een kavel samen
- de eigenaar en houder van een zakelijk genotsrecht samen
- de rechtspersoon/mede-eigenaar conform de bepalingen van de statuten (vertegenwoordigingsbevoegdheid)

5.9.3 WIE KAN VOLMACHT KRIJGEN?

De volmacht kan verleend worden aan een andere mede-eigenaar of aan een derde, op voorwaarde dat deze rechtsbekwaam is (dus geen minderjarige, verlengd minderjarige, onder voorlopig bewind geplaatste persoon, …) (artikel 577-6, § 7, 1e lid BW).

→ **Kan een volmacht aan de syndicus worden verleend?**

Wettelijk verboden is het verlenen van een volmacht aan de syndicus, los van het feit of deze zelf mede-eigenaar is of niet. De syndicus zal slechts kunnen deelnemen aan de stemming indien hij zelf mede-eigenaar is en dan enkel in eigen naam, nooit als volmachthebber voor een andere mede-eigenaar (artikel 577-6, § 7, 6e lid BW).

[179] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 440.

→ **Kunnen de statuten voorzien dat een volmacht enkel aan een mede-eigenaar kan worden gegeven?**
Neen. De bepaling in een reglement van interne orde, waarin is gestipuleerd dat alleen een appartementseigenaar een andere mede-eigenaar op de algemene vergadering kan vertegenwoordigen, strijdt met de wet en moet voor niet geschreven worden gehouden. Wanneer in de statuten of het reglement van interne orde zou staan dat alleen aan mede-eigenaars een volmacht kan worden gegeven, of dat bepaalde personen zouden worden uitgesloten, dan is dergelijke bepaling nietig want in strijd met artikel 577-6, § 7.[180]

5.9.4 BEPERKING IN DE TIJD

Artikel 577-6, § 7, 3e lid BW bepaalt dat de volmacht slechts mag gelden voor één enkele vergadering, tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht. In dit laatste geval kan de volmacht voor meer dan één vergadering gelden.

Noteer dat in het geval van een rechtspersoon de statuten zullen bepalen welke lasthebbers gerechtigd zijn om deze te vertegenwoordigen. Gezien de statuten van een rechtspersoon in principe notarieel zijn opgemaakt, moet dergelijke volmacht niet steeds hernieuwd worden.

→ **Geldt een volmacht ook voor de tweede vergadering die georganiseerd wordt nadat op de eerste vergadering niet voldaan was aan het aanwezigheidsquorum?**
Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever duidelijkheid geboden op dit punt. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het aanwezigheidsquorum niet werd bereikt, tenzij de lastgever kiest om de strekking van de volmacht te beperken[181]. Hierbij wordt het keuzerecht van de lastgever gevrijwaard.

Vanuit het oogpunt van de praktijk zou het eenvoudiger zijn mocht met de uitnodiging voor de tweede vergadering nieuwe volmachtformulieren worden meegestuurd. Dit is eenvoudiger dan te moeten bijhouden welke volmachten tijdens de eerste vergadering werden verleend en of deze al dan niet blijven gelden voor de tweede vergadering.

5.9.5 OP NAAM

In het verleden werden vele volmachten zogenaamd 'blanco' verstrekt, dit wil zeggen zonder opgave van de naam van de lasthebber en derhalve met de vrijheid voor de gevolmachtigde om naar eigen goedvinden stemmen uit te brengen. Dit verleende aan de syndicus, die doorgaans de (meeste) volmachten ontving, een hefboom om deze toe te wijzen aan personen 'van hetzelfde kamp'.[182]

---

[180] Vred. Veurne 20 november 2003, *T.App.*, 2005/3, p. 24.
[181] Artikel 577-6, § 7, 3e lid BW.
[182] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 442.

Sinds de wet van 2 juni 2010 moet op de volmacht de naam vermeld staan van de lasthebber zodat deze niet aan iemand anders kan worden overgedragen (artikel 577-6, § 7, 2e lid BW). Zogenaamde 'blanco' volmachten zijn verboden.

Nochtans dreigt deze nobele bedoeling van de wetgever in 2010 zijn doel voorbij te schieten. Doordat de wet immers niet voorschrijft dat de naam van de lasthebber eigenhandig door de lastgever moet worden vermeld, is het in de praktijk steeds mogelijk dat de lastgever toch een blanco volmacht zou afleveren, waarop dan naderhand de naam van de lasthebber wordt ingevuld door hemzelf of bijvoorbeeld de syndicus. In die zin schiet artikel 577-6, § 7, 2e lid BW dus zijn doel voorbij.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 2 juni 2010 werd het voorstel gedaan om de volmacht met de hand te laten invullen en ondertekenen door de lastgever.[183] Om de mogelijkheid te behouden om vanuit het buitenland op elektronische wijze (per email) een volmacht te kunnen geven, werd dat voorstel uiteindelijk niet weerhouden.[184]

→ **Kan een syndicus weigeren een volmacht te aanvaarden wanneer de lasthebber hierop zelf zijn naam heeft ingevuld?**
Neen.
Gezien de wet niet voorschrijft dat de naam van de lasthebber eigenhandig door de lastgever moet zijn geschreven, belet in principe niks dat de lasthebber zelf zijn naam invult.

5.9.6 ALGEMEEN OF SPECIFIEK

De volmacht kan algemeen zijn (dus geldend voor alle agendapunten), dan wel specifiek (dus geldend voor welbepaalde agendapunten).

5.9.7 MET OF ZONDER STEMINSTRUCTIES

De volmacht kan bindende richtlijnen geven over het stemgedrag, een zogenaamd imperatief mandaat, dan wel niets hierover bepalen.

→ **Wat als achteraf blijkt dat de volmachthouder anders heeft gestemd dan de volmachtgever had aangeduid?**
Volgens een strekking in de rechtsleer kan dit absoluut geen invloed hebben op de geldigheid van de stemming gezien de al dan niet correcte uitoefening van een gegeven volmacht een zaak is tussen de volmachtgever en de volmachthebber. De syndicus dient alleen te controleren of er een geldige volmacht is of m.a.w. een geldige vertegenwoordiging van een mede-eigenaar.[185]

---

[183] Amendement nr. 65 van Terwingen, *Parl.St.*, Kamer, 2008-09, nr. 1334/008, p. 11.
[184] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 186.
[185] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, 94.

In dezelfde zin oordeelde ook de vrederechter te Etterbeek dat wanneer een mede-eigenaar door een lasthebber vertegenwoordigd is op de algemene vergadering, die met eenparigheid een bepaalde beslissing neemt, dit besluit achteraf niet meer kan worden aangevochten. Wanneer de lasthebber hierbij buiten de perken van zijn mandaat is getreden en derhalve een fout heeft begaan bij de uitvoering van dit mandaat, dan staat de lastgever daarvoor desalniettemin in.[186]

Toch kan dit standpunt in menig opzicht betwijfeld worden, zeker in het licht van de wet van 2 juni 2010 die een geheime stemming onmogelijk maakt:

1. De syndicus heeft de verplichting om volmachten aan een prima facie onderzoek te onderwerpen. In het kader hiervan kan hij vaststellen dat een volmacht steminstructies vermeldt. Sinds de wet van 2 juni 2010 moeten de neen-stemmers en onthoudingen met naam en toenaam geïdentificeerd worden, zodat geheime stemmingen de facto niet meer bestaan. De syndicus kan dus steeds nagaan of een stem wordt uitgebracht conform de schriftelijke steminstructies. De syndicus die zou toelaten dat de lasthebber een stem uitbrengt in strijd met zijn schriftelijk mandaat, maakt zich schuldig aan derde-medeplichtigheid bij contractbreuk.
2. De lastgever (volmachtgever) is slechts gebonden door de daden van zijn lasthebber (volmachthebber) in zoverre deze handelde binnen de perken van zijn mandaat. Bovendien blijken de grenzen van het mandaat zwart op wit uit de schriftelijke steminstructies vermeld op het volmachtformulier, zodat de syndicus op de hoogte is van de ware toedracht. Negeert de lasthebber de steminstructies van de lastgever, dan is de lastgever niet gebonden door de uitgebrachte stem. Hij zal de nietigheid van de stemming kunnen opwerpen.
3. Ook een gedupeerde mede-eigenaar die tegen zijn zin een beslissing ziet genomen worden, waarbij de stem van de volmachthebber decisief was, kan de beslissing in rechte aanvechten wegens miskenning van de schriftelijke steminstructies.

5.9.8 BEPERKING IN AANTAL

De wet voorziet in drie kwantitatieve regels wat betreft het aantal stemmen en volmachten waarmee een volmachthebber geldig kan deelnemen aan de algemene vergadering.

- Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Dit betekent concreet dat monopolie door één individu vermeden wordt, gezien hij de steun van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars nodig heeft om een geldige beslissing te kunnen forceren (minstens 50% **+ 1**). In zijn eentje kan hij geen beslissing aan de overige mede-eigenaars opdringen. Met de recente wijziging van het artikel 577-6, § 7, 4e lid wil de wetgever verhinderen dat bepaalde mede-eigenaars via een systeem van toekennen en ontvangen van volmachten het evenwicht binnen de mede-eigendom zouden kunnen ontwrichten.

[186] Vred. Etterbeek 25 april 2008, *T.App.* 2009/2, 30.

- Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden (artikel 577-6, § 7, 5e lid BW).

- Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer bedraagt dan 10% van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom (artikel 577-6, § 7, 5e lid BW).

  De bedoeling van deze laatste bepaling is om bij grote complexen te vermijden dat de algemene vergadering wegens het niet bereiken van het aanwezigheidsquorum moet worden afgelast, wat bijkomende kosten voor een tweede algemene vergadering met zich meebrengt.[187]

De beperkingen ingevoerd met de wet van 2 juni 2010 zijn vooral problematisch voor professionele vastgoedbeheerders, zoals de rentmeester (vooral dan bij seizoensverhuring), die vaak een groot aantal kavels in eenzelfde residentie beheren en vóór de wetswijziging van 2010 makkelijker via volmacht hun opdrachtgever(s) konden vertegenwoordigen. Toen waren zij enkel gebonden door de eerste kwantitatieve regel die thans vermeld staat in artikel 577-6, § 7, 4e lid BW. De bijkomende beperking zoals verwoord in artikel 577-6, § 7, 5e lid BW staat op gespannen voet met artikel 577-4, § 3 BW op grond waarvan ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze voor niet geschreven wordt gehouden.

Hoewel de doelstelling van de wetgever in 2010 op zich nobel was, namelijk vermijden dat één of enkele mede-eigenaars de algemene vergadering zouden monopoliseren, is het resultaat in de praktijk niet steeds rechtvaardig. Zo kan gedacht worden aan de situatie waarbij in een klein gebouw één eigenaar beschikt over drie volmachten van andere mede-eigenaars, en alzo beschikt over een zeer groot aantal stemmen, die hij alleszins mag aanwenden tot maximum de som van de stemmen waarover de andere mede-eigenaars op de vergadering beschikken (dus tot maximum 50% van de aanwezige/vertegenwoordigde stemmen). Versus de situatie van een rentmeester in een groot gebouw die bijvoorbeeld optreedt in opdracht van vier mede-eigenaars, die een stemmenaantal vertegenwoordigen van slechts 20% van het totaal aantal stemmen van alle kavels, doch die volmachten zal moeten weigeren die hem boven een stemmentotaal brengen van 10% van het totaal aantal stemmen van alle kavels.

---

[187] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 442.

→ **Kan een mede-eigenaar zich met drie volmachten naar de algemene vergadering begeven wanneer zijn stemmentotaal (zijn eigen stem + volmachten) hierdoor meer bedraagt dan 10% van de stemmen? Anders uitgedrukt: is het quotum van 10% ook van toepassing wanneer een mede-eigenaar of één, twee of drie volmachten beschikt?**
Volksvertegenwoordiger Franco Seminara legde deze vraag voor aan de Minister van Justitie[188], die antwoordde dat de grens van 10% enkel geldt indien een mede-eigenaar over meer dan drie volmachten beschikt. *A contrario* moet worden beslist dat de grens van 10% niet geldt indien een mede-eigenaar over niet meer dan drie volmachten beschikt. Bijgevolg is het mogelijk dat een mede-eigenaar over drie volmachten beschikt, waarbij hij toch over meer dan 10% van de stemmen beschikt. Zijn stemmen zullen echter in elk geval worden verminderd indien blijkt dat het totaal aantal stemmen waarover hij beschikt meer bedraagt dan de som van de stemmen van de andere aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

→ **Wat als een syndicus vaststelt dat een volmachthebber over te veel volmachten beschikt?**
In dat geval zullen er volmachten moeten worden geweerd. De beslissing welke volmachten geweerd worden, kan natuurlijk een belangrijke impact hebben op de stemuitslag (stemgewicht, steminstructies). Het enige wat de syndicus kan doen is de volmachthebber wijzen op de wettelijke beperking van het aantal volmachten en de volmachthebber uitnodigen zelf te beslissen welke volmachten geweerd worden. Deze beslissing komt alleszins niet toe aan de syndicus. De verantwoordelijkheid ligt bij de volmachthebber die zelf zijn opdrachtgevers had moeten wijzen op de overschrijding van het aantal volmachten. Hij zal ter zake verantwoording moeten afleggen ten overstaan van de mede-eigenaars met wiens volmacht geen rekening werd gehouden tijdens de algemene vergadering.

5.10 STEMMEN

5.10.1 ALGEMEEN PRINCIPE

Als algemeen principe geldt dat iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemene delen.

Met de recente hervorming van de wet in 2018 heeft de wetgever de stap gezet in de richting van het *"betaler beslist"* principe[189].

Het principe houdt in dat wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, enkel die mede-eigenaars deelnemen aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

---

[188] Kamer, Schriftelijke vragen en antwoorden, *QRVA* 53-041, 72 e.v.
[189] Artikel 577-6, § 6 BW.

Door de wetgever wordt evenwel een beperking ingebouwd voor de beslissingen die die betrekking hebben het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom waarover elke mede-eigenaar zich moet kunnen uitspreken. Uit de voorbereidende werkzaamheden blijkt het begrip 'gemeenschappelijk beheer' overeen te komen met de notie van '*rechtmatig belang*' waarnaar in het advies van de Raad van State wordt verwezen[190]. Hier wordt verwezen naar hetzelfde criterium dat gehanteerd wordt voor de verdeling van de bevoegdheden van de hoofdvereniging en die van de deelverenigingen, waar het gaat om standing, esthetische samenhang, bestemming van het gebouw, heropbouw of afbraak, veiligheid, hygiëne,... Bijvoorbeeld het plaatsen van een jacuzzi op een dakterras waartoe enkel de 2 eigenaars van de bovenste verdieping toegang toe hebben. Door de plaatsing van de jacuzzi wordt mogelijks het dak te zwaar belast.

5.10.2 BEREKENING OP HET OGENBLIK VAN DE STEMMING

Artikel 577-6, § 8, 1e lid BW voorziet dat de beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Onder de gelding van de wet van 30 juni 1994 was het onzeker of de vergadering nog geldig tot besluitvorming kon overgaan wanneer weliswaar bij aanvang van de vergadering aan het quorumvereiste was voldaan, doch dit tijdens de vergadering veranderde doordat één of meerdere mede-eigenaars de vergadering verlieten, bijvoorbeeld omwille van een ruzie tijdens de beraadslaging en met de bedoeling de stemming te boycotten. Met de wetswijziging van 2 juni 2010 is het duidelijk dat de geldigheid van de vergadering niet meer kan worden aangetast doordat sommige individuen de vergadering voortijdig verlaten. Om na te gaan of voldaan is aan de meerderheidsvereiste, moet dus enkel rekening gehouden worden met het aantal mede-eigenaars dat op het moment van de stemming nog aanwezig of vertegenwoordigd is. Er moet niet teruggekoppeld worden naar het aantal aanwezige mede-eigenaars bij aanvang van de vergadering.[191]

In dit licht moet ook begrepen worden waarom artikel 577-6, § 10, 1e lid BW voorschrijft dat de notulen, naast de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden, ook de behaalde meerderheden moeten vermelden. Op het eerste zicht zou men kunnen denken dat het voldoende is om de naam te noteren van de neen-stemmers en de onthouders. Op basis van het aantal aanwezigen bij de start van de vergadering kan dan worden gereconstrueerd hoeveel ja-stemmers er waren en kunnen achteraf dan de behaalde meerderheden berekend worden. Deze redenering is echter manifest foutief aangezien mede-eigenaars de vergadering kunnen verlaten zonder dat dit de stemming in het gedrang brengt. Of nog: het aantal aanwezigen bij de start van de vergadering is niet noodzakelijk gelijk aan het aantal aanwezigen bij een stemmingsronde. Om die reden is het noodzakelijk dat na elke stemming over een bepaald punt onmiddellijk genotuleerd wordt welke meerderheid werd behaald. Enkel de naam van de neen-stemmers en onthoudingen vermelden, is onvoldoende.

---

[190] Advies van de Raad van State nr. 61.997/4 van 4 oktober 2017.

[191] Zie ook Verslag LANDUYT en DEOM, *Parl. St.,* Kamer, 2008-09, 13 juli 2009, nr. 1134/011, p.19, al.4.

5.10.3 STEMRECHTBEPERKINGEN

Volgende regels moeten in acht worden genomen:

- Artikel 577-6, § 7, 4e lid BW
  Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

  Door deze regel wordt vermeden dat één mede-eigenaar de besluitvorming zou domineren. Eén mede-eigenaar kan immers voor maximum 50% van de stemmen meetellen terwijl voor elke beslissing minstens 50% + 1 stem vereist is. De wet voert met andere woorden bewust een patstelling in en verplicht de mede-eigenaar die 50% van de stemmen vertegenwoordigt om toch minstens één andere mede-eigenaar aan boord te krijgen alvorens geldig een beslissing kan worden genomen.

- Artikel 577-6, § 9 BW
  Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

  Dit betekent tevens dat een syndicus die mede-eigenaar is niet mag deelnemen aan de stemming over zijn mandaat. Zo vernietigde de vrederechter van Sint-Joost-ten-Node de beslissingen van de algemene vergadering waarbij de rekeningen werden goedgekeurd en aan de syndicus kwijting werd verleend, aangezien de syndicus zelf aan de stemming had deelgenomen terwijl zulks verboden is.[192]

5.10.4 WAT IS EEN STEM?

De syndicus zal erover waken dat het stemgewicht correct wordt bepaald.

1 stem per mede-eigenaar	=	FOUT!
1 stem per kavel	=	FOUT!

1 stem per aandeel in de quotiteiten	=	JUIST!

[192] Vred. Sint-Joost-ten-Node 29 augustus 2008, *T.App.* 2008/4, 23.

Voorbeeld
In een kleine mede-eigendom van drie mede-eigenaars is mede-eigenaar 1 eigenaar van drie appartementen:

- appartement A: 200/1 000sten
- appartement B: 200/1 000sten
- appartement C: 200/1 000sten

Op de algemene vergadering is ook mede-eigenaar 2 aanwezig die eigenaar is van appartement D: 200/1 000sten
Mede-eigenaar 3 is niet komen opdagen.
Hoe moet het stemgewicht van mede-eigenaar 1 bepaald worden?

- 1 mede-eigenaar = 1 stem → FOUT!
- 3 appartementen = 3 stemmen → FOUT!
- 600 aandelen = 600 stemmen op 1 000 → JUIST!
  Maar beperking van zijn stemgewicht tot het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Dus beperking van zijn stemgewicht tot 200/1 000sten. Dit betekent concreet dat beslissingen enkel zullen kunnen genomen worden als beide aanwezige mede-eigenaars akkoord gaan.

5.10.5 ONTHOUDINGEN, ONGELDIGE EN BLANCO STEMMEN

Vroeger kon het lot van onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen vrij geregeld worden in de statuten, doch sinds de wet van 2 juni 2010 geldt dat dergelijke stemmen niet beschouwd worden als uitgebrachte stemmen. Zij worden dus niet als 'neen' of 'ja' stem beschouwd. Bij de berekening van de stemmen zullen de onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen dus niet worden meegeteld. Of al dan niet de vereiste meerderheid werd behaald, zal dus enkel berekend worden op basis van de 'ja' en 'neen' stemmen. Enkel de verhouding tussen de 'ja' en 'neen' stemmen is hierbij relevant. Hierdoor wordt het in de praktijk makkelijker om te komen tot het noodzakelijk aantal 'ja' stemmen en dus een geldige beslissing.

Noteer dat een 'blanco' stem en een 'onthouding' dezelfde lading dekken: de betrokken mede-eigenaar is niet 'voor', noch 'tegen' de goedkeuring van de beslissing.

→ **Kunnen de statuten voorzien dat blanco stemmen, onthoudingen en ongeldige stemmen worden beschouwd als neen stemmen?**
Neen. De wet regelt het lot van deze stemmen op dwingende wijze. Zij worden niet meegeteld bij de berekening van de stemmen.

Concrete werkwijze om na te gaan of een meerderheid werd gehaald:

‘neen’ stemmen / ‘ja’ stemmen + ‘neen’ stemmen	x	100	=	percentage ‘neen’ stemmen
‘ja’ stemmen / ‘ja’ stemmen + ‘neen’ stemmen	x	100	=	percentage ‘ja’ stemmen

Voorbeeld

In een appartementsgebouw zijn er 10 mede-eigenaars. Op de vergadering komen de volgende mede-eigenaars opdagen:

- mede-eigenaar 1 met een aandelenpakket van 157/1 000sten
- mede-eigenaar 2 met een aandelenpakket van 53/1 000sten
- mede-eigenaar 3 met een aandelenpakket van 53/1 000sten
- mede-eigenaar 4 met een aandelenpakket van 138/1 000sten
- mede-eigenaar 5 met een aandelenpakket van 53/1 000sten
- mede-eigenaar 6 met een aandelenpakket van 250/1 000sten

Eerste vraag is of de vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Of nog, is er voldaan aan het aanwezigheidsquorum? Dit moet door de syndicus worden nagegaan bij de start van de vergadering. Meer dan de helft van de mede-eigenaars is aanwezig (6/10) en zij vertegenwoordigen minstens de helft van de aandelen in het gebouw (704/1 000sten). De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

Na 30 minuten verhit vergaderen loopt mede-eigenaar 2 met zijn 53 aandelen weg uit de vergadering. Hierdoor is niet langer ‘meer dan de helft van de mede-eigenaars’ aanwezig. Heeft dit een impact op de rechtsgeldigheid van de vergadering? Neen, het aanwezigheidsquorum wordt enkel beoordeeld bij de start van de vergadering. Het feit dat een mede-eigenaar de vergadering vroegtijdig verlaat verandert hier niets aan.

Er moet gestemd worden over het verlenen van kwijting aan de syndicus die mede-eigenaar 4 is. Mede-eigenaar 4 zal de vergadering moeten verlaten en niet kunnen deelnemen aan de beraadslaging, noch aan de stemming over dit specifieke agendapunt.

De beslissing over de kwijting vereist een volstrekte meerderheid van stemmen, dus 50% + 1. Enkel de volgende mede-eigenaars resteren nog om een stem uit te brengen:

- mede-eigenaar 1 met een aandelenpakket van 157/1 000sten
- mede-eigenaar 3 met een aandelenpakket van 53/1 000sten
- mede-eigenaar 5 met een aandelenpakket van 53/1 000sten
- mede-eigenaar 6 met een aandelenpakket van 250/1 000sten

Er moet geen stemrechtbeperking toegepast worden gezien geen van de mede-eigenaars meer stemmen heeft dan het totaal van de andere aanwezige mede-eigenaars.

De mede-eigenaars stemmen als volgt:

- mede-eigenaar 1 onthoudt zich
- mede-eigenaar 3 stemt blanco
- mede-eigenaar 5 stemt 'ja' kwijting
- mede-eigenaar 6 stemt 'neen' kwijting

Voor de berekening van resultaat mag enkel rekening gehouden worden met de 'ja' en 'neen' stemmen:

$$\frac{\text{250 'neen' stemmen}}{\text{53 'ja' stemmen + 250 'neen' stemmen}} \times 100 = 82{,}51\% \text{ neen stemmen}$$

De kwijting wordt niet verleend nu de beslissing moest worden goedgekeurd met minstens 51% van de stemmen.

5.10.6 GEEN GEHEIME STEMMINGEN MEER

Sinds de wetswijziging van 2 juni 2010 is elke mede-eigenaar bij de stemming verplicht om kleur te bekennen. 'Anonieme' stemmen zijn thans uitdrukkelijk verboden en aan elke 'ja'-stem, 'neen'-stem, 'blanco'-stem of 'onthouding' is thans een naam van een mede-eigenaar verbonden. Artikel 577-6, § 10 BW bepaalt dat de syndicus de notulen opstelt van de beslissingen die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Er mag worden aangenomen dat niet alleen de onthouders maar ook de 'blanco-stemmers' en 'ongeldige stemmers' met naam in de notulen moeten worden aangeduid.

Het belang van die bepaling bestaat erin dat alleen mede-eigenaars met een oppositioneel belang de besluiten van de algemene vergadering mogen aanvechten. Dit principe werd met de wet van 2 juni 2010 wettelijk verankerd. Zo oordeelde de vrederechter te Sint-Pieters-Woluwe dat een mede-eigenaar, die voor een bepaalde beslissing gestemd heeft, achteraf niet de nietigverklaring kan vragen, tenzij hij kan bewijzen dat zijn stem door een wilsgebrek was aangetast.[193] De vrederechter van Sint-Joost-ten-Node besliste dat de hoedanigheid om een vordering tot nietigverklaring van een beslissing van de algemene vergadering in te stellen, enkel toekomt aan de oppositionele of afwezige mede-eigenaar. Degene die een dergelijke vordering instelt, moet derhalve zijn verzet aantonen tegen de beslissing die hij in rechte bestrijdt.[194] De rechtbank van eerste aanleg te Brussel oordeelde dat een vordering, die strekt tot de vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering, waarbij het verzoek tot het uitvoeren van werken werd verworpen, onontvankelijk is wanneer dit verzoek uitgaat van een mede-eigenaar die zich achter deze beslissing heeft geschaard.[195]

---

[193] Vred. Sint-Pieters-Woluwe 13 augustus 2007, *T.App.* 2007/4, 54.

[194] Vred. Sint-Joost-ten-Node 24 oktober 2005 en 28 december 2005, *T.App.* 2006/4, 32.

[195] Rb. Brussel 30 juni 2006, *T.App.* 2006/4, 46.

→ **Is een schriftelijke stemming nog mogelijk op de algemene vergadering?**
Een schriftelijke stemming (wat vroeger veelal gelijkstond met een geheime stemming) is nog steeds mogelijk, doch zal evenzeer op naam moeten gebeuren en is om die reden een overbodige rompslomp tijdens de vergadering. De schriftelijk uitgebrachte stemmen zullen immers toch moeten vertaald worden naar de notulen 'met naam en toenaam'.

Door de wetswijziging in 2010 is het in principe uitgesloten dat een mede-eigenaar nog naar de vrederechter zou stappen om een beslissing van de algemene vergadering te horen vernietigen die hij zelf mee heeft goedgekeurd of waarover hij zich niet heeft uitgesproken (onthouding). Of zoals syndicus Winand Van Coillie het uitdrukt: 'De vrederechter kan geen laatste reddingsplank zijn voor verkeerd stemgedrag.'

Volgens een bepaalde strekking in de rechtsleer is de eis tot vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering eveneens onontvankelijk wanneer een mede-eigenaar helemaal niet heeft gestemd, namelijk doordat hij niet persoonlijk noch vertegenwoordigd op de algemene vergadering aanwezig was.[196] Dit standpunt lijkt echter te vergaand. Zo kan het bijvoorbeeld perfect zijn dat een mede-eigenaar op de dag van de algemene vergadering ziek valt waardoor het hem onmogelijk is op de algemene vergadering aanwezig te zijn. Aan deze mede-eigenaar kan bezwaarlijk het recht worden ontzegd om een eis tot vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering in te stellen.

Doordat de syndicus thans perfect geïnformeerd is over welke mede-eigenaars 'tegen' gestemd hebben of 'zich onthouden hebben', wordt ook zijn werk vergemakkelijkt. Wordt bijvoorbeeld de vereiste twee derde meerderheid gehaald voor uitvoering van belangrijke werken aan de buitengevels, dan doet de syndicus er goed aan te controleren welke mede-eigenaars 'neen' hebben gestemd, dan wel 'zich onthouden hebben'. Deze laatsten zullen allicht niet naar de vrederechter stappen om de beslissing te horen vernietigen. Doen zij dit toch, dan zal hun slaagkans in de procedure eerder beperkt zijn. Evenwel doet de syndicus er goed aan om bij de 'neen' stemmers na te gaan of zij zich zullen neerleggen bij de beslissing (in welk geval er hen ook kan gevraagd worden om een akte van berusting te ondertekenen), dan wel of zij zich zullen wenden tot de vrederechter in een poging de beslissing te horen vernietigen. In het laatste geval kan het aangewezen zijn om niet te starten met de werken, doch te wachten tot de vrederechter uitspraak heeft gedaan. Alzo worden alle betrokken partijen geresponsabiliseerd en verplicht om een consequent standpunt in te nemen.

[196] N. CARETTE en K. SWINNEN, "(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 24.

5.10.7 STEMQUOTA

5.10.7.1 Principes

In principe worden de beslissingen in de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van stemmen, ook wel 'volstrekte' of 'absolute' meerderheid van stemmen genoemd. Dit is een meerderheidsvereiste van 50% + 1. De lezer mag de termen 'volstrekt' of 'absoluut' dus zeker niet verwarren met de termen 'unanimiteit' of 'eenparigheid'. Deze laatste twee termen zijn synoniemen en impliceren dat een beslissing maar geldig kan worden genomen indien alle mede-eigenaars akkoord gaan.

volstrekte meerderheid = gewone meerderheid = 50% + 1
≠
eenparigheid = unanimiteit = 100%

Tweede duiding betreft de vraag of de vereiste meerderheid moet worden berekend op de totaliteit van de mede-eigenaars, dan wel enkel de mede-eigenaars die hun stem uitbrengen. Sinds de wet van 2 juni 2010 is het uitdrukkelijk bepaald dat de meerderheden moeten worden berekend rekening houdend met de op het ogenblik van de stemming aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Er wordt dus geen rekening gehouden met de stemmen van de mede-eigenaars die aanwezig waren aan het begin of tijdens de vergadering maar dit niet meer zijn op het ogenblik van de stemming.[197]

Voor wat betreft de gewone meerderheidsbeslissing, de twee derde meerderheidsbeslissing en de vier vijfde meerderheidsbeslissing geldt dat de meerderheidsvereiste moet berekend worden op de uitgebrachte stemmen. Volledigheidshalve wordt herhaald dat ongeldige stemmen, blanco stemmen en onthoudingen sinds de wet van 2 juni 2010 worden beschouwd als niet uitgebrachte stemmen en dus niet worden meegerekend ter bepaling van het stemresultaat.

Zoals reeds aangegeven heeft de wetgever met de wet van 18 juni 2018 een stap gezet in de richting van het *"betaler beslist"* principe[198]. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

---

[197] Wetsvoorstel, *Parl.St.,* Kamer, 2008-09, nr. 1334/004, 14.

[198] Artikel 577-6, § 6 BW.

→ **Wat is de betekenis van het begrip 'unanimiteit' of 'eenparigheid' in de wet?**
Kan een beslissing echter maar geldig genomen worden met unanimiteit of eenparigheid, dan is vereist dat alle mede-eigenaars van het gebouw een 'ja' stem uitbrengen. Voor de berekening van de eenparigheid wordt rekening gehouden met de aandelen van ALLE eigenaars, en dus niet alleen met deze van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden.[199]

De wet van 18 juni 2018 voorziet tevens in een flexibilisering van de éénparigheidsvereiste. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

→ **Kan er statutair aan iemand een beslissende stem worden toegekend bij staking van stemmen, bijvoorbeeld aan de voorzitter?**
Er wordt gestemd per aandeel, niet per hoofd of per appartement. Een andersluidende clausule in de basisakte is volstrekt nietig. Gezien elk aandeel voor één stem geldt, is een clausule in het reglement van interne orde die een doorslaggevende stem zou toekennen aan de voorzitter van de algemene vergadering bij staking van stemmen volstrekt nietig.[200]

5.10.7.2 Uitsluitend bepaald in de wet

De algemene vergadering is het zenuwcentrum van elke vereniging van mede-eigenaars. Het is op de algemene vergadering dat de mede-eigenaars overleggen met elkaar en beslissingen nemen in het belang van de vereniging. In principe worden beslissingen binnen de algemene vergadering genomen met een gewone meerderheid van stemmen, maar voor sommige belangrijke beslissingen schrijft de wet een bijzondere meerderheid voor.

→ **Kunnen er in de statuten (minder strenge of) strengere meerderheidsvereisten opgenomen worden?**
Neen.
Teneinde de transparantie van de beslissingsprocedure binnen iedere mede-eigendom te kunnen garanderen heeft de wetgever beslist om de vrijheid af te schaffen om in de statuten strengere meerderheidsvereisten in te schrijven dan wettelijk voorzien.[201] Binnen iedere

---

[199] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 103; C. DE WULF, *Opstellen van notariële akten*, Antwerpen, Kluwer, 2007, IIa, p.299; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 186; maar contra: R. TIMMERMANS, "De appartementswet van 2 juni 2010", in *OGP*, XV.O-52 en 53.

[200] R. TIMMERMANS, De vereniging van mede-eigenaars in de praktijk, *OGP*, XIV-A-86.

[201] Verantwoording Amendement nr.63 van Senator VANDENBERGHE (Wetsontwerp, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, nr. 4-1409/6, 6 en 7):
'Ingeval het reglement van mede-eigendom in een strengere meerderheid of unanimiteit voorziet, om beslissingen te nemen, of in een strenger aanwezigheidsquorum, kan een kleine minderheid van mede-eigenaars elke verandering met betrekking tot het gebouw tegenhouden. In vele basisakten van voor de wet van 1994 was voor verschillende beslissingen

mede-eigendom gelden voortaan dezelfde regels. De wet van 2 juni 2010 voerde een radicale wijziging door wat betreft de bijzondere meerderheidsvereisten. Terwijl het onder de wet van 30 juni 1994 mogelijk was om strengere meerderheidsvereisten op te leggen via de statuten, kan dit niet meer. De bijzondere meerderheidsvereisten worden dus uitsluitend nog bepaald door de wet en elke statutaire afwijking is nietig, ook wanneer de statutaire afwijking dateert van vóór de wetswijziging van 2010.[202]

Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever het artikel 577-9, §7 BW tevens aanpast door de passage '*of de statuten vereiste meerderheid*' uit de bepaling te schrappen. Zowel wat betreft het aanwezigheidsquorum, als wat betreft de meerderheidsvereisten, is enkel nog de wet relevant. Andersluidende bepalingen in de statuten worden voor ongeschreven gehouden.

5.10.7.3 Bijzondere meerderheden

Naast het basisprincipe dat de beslissingen met een volstrekte meerderheid van de stemmen dienen te worden genomen, voorziet de wet een reeks van beslissingen die uitsluitend met een bijzondere meerderheid kunnen worden genomen.

Een grote wijzigingen op het vlak van de meerderheden die de wetgever met de wet van 18 juni 2018 heeft doorgevoerd is het terugbrengen van de drie vierde meerderheid naar een twee derde meerderheid. Uit de praktijk is gebleken dat de meerderheid van drie vierde van de stemmen soms moeilijk te behalen is en aanleiding geeft tot impasses, met name met betrekking tot de werken aan de gemeenschappelijke gedeelten waarover moet worden beslist, maar ook met betrekking tot de statutaire wijzigingen die enkel het gebruik of het genot van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen[203]. Met het terugbrengen tot twee derde, ofwel 66,67 % van de stemmen (en niet langer drie vierde, ofwel 75 % van de stemmen) wil de wetgever meer soepelheid inbouwen en tot een meer uitgebalanceerd systeem tussen de volstrekte meerderheid, 66,67 % , 80 % en 100% te komen[204].

Naast deze fundamentele wijziging heeft de wetgever in 2018 de bijzondere meerderheden tevens op diverse plaatsen uitgebreid. De nieuwigheden zijn:

---

de unanimiteit voorzien. Om een eenvormige regeling voor de werking van de algemene vergaderingen te verkrijgen, kan deze mogelijkheid beter worden opgeheven.' Contra: F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., Praktische leidraad voor de syndicus, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 100-101.

202 R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr.224, p. 444: *'De wetgever wenste het niveau van de rechtsbescherming zelf vast te stellen. Door alle bepalingen zonder uitzondering van dwingend recht te maken, vervallen alle bepalingen van vroegere splitsingsakten en zijn uitsluitend nog de wettelijke stemquota van toepassing.'*

203 Artikel 577-7, §1, 1° BW.

204 *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001*

- Meerderheid van twee derde

Met een meerderheid van twee derde van de stemmen wordt sinds de wet van 18 juni 2018 beslist[205]:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1[206];

b) over alle werken betreffende de gemene delen;

Noot

Het betreft hier werken aan de gemene delen met uitzondering van 1/ de wettelijk opgelegde werken en 2/ de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. [207]

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, met uitzondering[208] van de bewarende maatregelen en de daden van voorlopig beheer;

d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Noot

Als antwoord op bestaande rechtspraak van het Hof van Cassatie heeft de wetgever in 2010 bepaald dat werken aan bepaalde privatieve delen van de mede-eigenaars, om economische of technische redenen, door de vereniging van mede-eigenaars kunnen worden uitgevoerd. Deze bepaling is een reactie van de wetgever op het arrest van het Hof van Cassatie van 1 april 2004 , waarin werd gesteld dat de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars slechts de bevoegdheid heeft om te beslissen over werken betreffende die gedeelten van gebouwen waarvan vastgesteld is dat ze niet privatief zijn. In de praktijk leidde dit tot moeilijkheden omdat privé en gemene gedeelten van een appartementsgebouw nu eenmaal verweven zijn. Om praktische redenen besliste de wetgever dan ook dat de algemene vergadering kan beslissen om die werkzaamheden door de vereniging van mede-eigenaars te laten uitvoeren indien er in de vergadering de gekwalificeerde meerderheid wordt gehaald.

Wanneer de algemene vergadering deze beslissing neemt, is een bijzondere

---

[205] Artikel 577-7, §1, 1° BW.

[206] Mits bepaalde voorwaarden worden nageleefd, maakt de wet van 18 juni 2018 het voor de projectontwikkelaar en meer in het algemeen voor de comparanten bij de authentieke akte tot vaststelling van de oorspronkelijke statuten mogelijk om bepaalde wijzigingen in de statuten door te voeren uiterlijk op het tijdstip van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, zonder vereiste goedkeuring van de algemene vergadering.

[207] Artikel 577-8, § 4, 4° BW.

[208] Artikel 577-8, § 4, 4º BW.

motivering noodzakelijk. De bijzondere motivering moet verwijzen naar economische of technische redenen. Als voorbeeld van een technische reden kan verwezen worden naar werken die nodig zijn om schade aan gemene delen te voorkomen of beperken. Een economische reden zou kunnen zijn dat de collectieve uitvoering van werken aan alle privatieve delen merkelijk voordeliger is dan de afzonderlijke bestelling van die werken. Zo kan de algemene vergadering beslissen om werken aan privatieve terrassen en balkons 'collectief' uit te voeren, al was het maar omdat de uitvoering van dergelijke werken de plaatsing van dure veiligheidsstellingen vereist. Het is dan ook logisch dat alle terrassen in één en dezelfde beweging worden aangepakt, eerder dan dat de mede-eigenaars gespreid in de tijd op eigen initiatief overgaan tot renovatie van hun terras, met dan telkens de verplichting op eigen kosten veiligheidsstellingen te laten plaatsen.

Met een twee derde meerderheid kan de algemene vergadering beslissen om bijkomende opdrachten aan de raad van mede-eigendom toe te kennen, behoudens deze die bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering werden toegekend.

Ingevolge de hervorming van de wet in 2018 werden de bepalingen met betrekking tot de oprichting van een Raad van Mede-eigendom omwille van de leesbaarheid en de stroomlijning van de wet gebundeld onder het artikel 577-8/1 BW.

Noot

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom met een volstrekte meerderheid (50% +1).

- Meerderheid van vier vijfde[209]

Nieuw is dat ingevolge de wet van 18 juni 2018 met een vier vijfde meerderheid kan beslist worden over de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken. Hierbij bevestigt de wet van 18 juni 2018 de visie van de strekking in de rechtsleer waarbij het recht als een erfdienstbaarheid wordt gekwalificeerd, waardoor het een zakenrechtelijk karakter wordt toegeschreven tenzij anders in de statuten is bepaald (zie supra)[210].

Ook nieuw sinds de wet van 18 juni 2018 is de bepaling waarbij de algemene vergadering met een vier vijfde meerderheid kan beslissen tot de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

---

[209] Artikel 577-7, §1, 2° BW.

[210] Artikel 577-4, §1, lid 4 BW.

Noot

Met de toevoeging van een beslissing die met vier vijfde moet worden genomen, wil de wetgever een oplossing bieden voor een problematiek die in de praktijk vaak voorkomt. Ofwel is niets bepaald en zijn de mede-eigenaars ertegen gekant of eisen zij de naleving van de eenparigheid daartoe, vermits de verdeling van de aandelen daarbij vaak zou worden gewijzigd; ofwel, omgekeerd, zijn in bepaalde basisakten bedingen opgenomen die vermelden dat het mogelijk is twee kavels naast elkaar of boven elkaar te verenigen zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, hetgeen excessief lijkt wegens dermate ruim geformuleerd[211].

Tot slot voorzag de wet tot voor de hervorming van 2018 niet in een uitdrukkelijke mogelijkheid voor de Vereniging van Mede-Eigenaars om tot vrijwillige afbraak van het bestaande gebouw te beslissen. Een kleine minderheid of zelfs één enkele mede-eigenaar kan evenwel weigeren om tot afbraak over te gaan en kan zo de plannen van de andere mede-eigenaars blokkeren. De wet voorzag a priori in de op zijn minst uitdrukkelijke eenparigheid tot afbraak en heropbouw. Dit is problematisch in de gevallen waar appartementsgebouwen duidelijk het einde van hun levenscyclus naderen en fundamentele gebreken beginnen te vertonen, waarbij de principes van veiligheid, bewoonbaarheid en gezondheid in het gedrang komen. In dergelijke situaties zijn gewone oplapwerken eigenlijk niet meer aan de orde.

Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om met een vier vijfde meerderheid te beslissen over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Zuivere vastgoedstrategieën die de mede-eigenaar zijn eigendom ontnemen, zijn dus uitgesloten.

Om rekening te houden met de grondwettelijke bescherming van de particuliere eigendom (art.16 Grondwet en artikel één van het eerste aanvullend Protocol bij het EVRM), wordt voorzien in een remedie voor de mede-eigenaar die niet bij machte is om de uitgave voor afbraak-heropbouw te dragen. Een mede-eigenaar kan aldus afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

Indien de voornoemde redenen ontbreken, zal de de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw daarentegen moeten genomen worden bij unanimiteit.

- Eénparigheid of unanimiteit[212]

Ook op het vlak van de éénparigheid van stemmen heeft de wetgever met de wet van 18 juni 2018 enkele wijzigingen doorgevoerd.

---

[211] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

[212] Artikel 577-7, §3 en §4 BW.

De éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor de beslissingen tot wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom blijft behouden. Nieuw is wel dat elke wijziging van de aandelen wettig moet berusten op hetzelfde soort van verslag met uitleg over de waarde die zelf de wijziging rechtvaardigt: het bestaan van een verslag opgesteld door een vastgoedprofessional in de zin van artikel 577-4, § 1, tweede lid, is daartoe verplicht.

Voor de beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed is daarentegen geen éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars noodzakelijk. De wetgever heeft het echter mogelijk gemaakt om met een vier vijfde meerderheid te beslissen over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Enkel indien de voornoemde redenen zouden ontbreken, zal de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw bij unanimiteit moeten worden genomen.

Aan de unanimiteitsvereiste bij de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars heeft de wetgever niets gewijzigd.

Hierboven werd reeds omstandig toegelicht dat alle mede-eigenaars van het gebouw deze categorie beslissingen moeten goedkeuren, niet enkel de op de algemene vergadering aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Op deze strenge unanimiteitsregel heeft de wetgever echter in twee gevallen een versoepeling voorzien.

1. Wanneer werken (twee derde meerderheid) of de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking (vier vijfde meerderheid) door de algemene vergadering worden beslist, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
   De opzet van die bepaling is te vermijden dat een hoofdbeslissing, die impliciet ook een aanpassing van de verdeling van de aandelen noodzakelijk maakt, niet kan uitgevoerd worden bij gebrek aan eensgezindheid over de bijkomstige beslissing, namelijk de wijziging van de verdeling van de aandelen. Om pragmatische redenen worden in deze hypotheses de aandelen gewijzigd volgens het stemquorum van de hoofdbeslissing.[213]

   Dezelfde redenering wordt ook gevolgd wanneer tot de oprichting van deelverenigingen wordt beslist (vier vijfde meerderheid).

2. Met de hervorming van de wet in 2018 maakt de wetgever het daarenboven mogelijk om uit de impasse te geraken die ontstaat door de afwezigheid van één of meer mede-eigenaars wanneer éénparigheid is vereist. Thans wordt de éénparigheid immers gedefinieerd ten aanzien van alle mede-eigenaars en niet enkel ten aanzien van de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de algemene vergadering, in tegenstelling tot alle andere meerderheidsbepalingen die zijn opgenomen in de afdeling van het Burgerlijk

[213] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 445.

Wetboek, artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De mede-eigenaars moeten worden geresponsabiliseerd, aangezien hun afwezigheid of verzuim nadelig is voor de vereniging en bijgevolg voor de collectiviteit.

De wet bepaalt nu dat wanneer in de voorgeschreven éénparigheid van alle mede-eigenaars niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, er een nieuwe algemene vergadering zal bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met éénparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen[214].

Noot

Wanneer de algemene vergadering met de door de wet gekwalificeerde meerderheid, besluit tot werken, de verdeling van kavels of daden van beschikking, kan de algemene vergadering met dezelfde gekwalificeerde meerderheid beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval die wijziging noodzakelijk is[215].

Overzicht van de vereiste meerderheden:

Volstrekte meerderheid	Algemene regel (1) de oprichting en samenstelling van de raad van mede-eigendom, in elke mede-eigendom omvattende minder dan 20 kavels, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen; (2) de samenstelling van de raad van mede-eigendom, in elke mede-eigendom omvattende meer dan 20 kavels, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen; (3) de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer.

[214] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

[215] Artikel 577-7, §3, lid 2 BW..

Meerderheid van twee derde	(1) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft; (2) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer; (3) het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is; (4) de werken aan bepaalde privatieve delen, die om economische of technische redenen, door de vereniging van mede-eigenaars zullen worden uitgevoerd (mits motivering). (5) opdrachten of delegatiebevoegdheid aan de Raad van Mede-eigendom
Meerderheid van vier vijfde	(1) iedere andere wijziging van de statuten, alsook de verdeling van de lasten van de mede-eigendom; (2) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan; (3) de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging; (4) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden; (5) alle daden van beschikking[216] van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen; (6) de wijziging van de statuten in het kader van de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid; (7) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels; (8) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

[216] Zijn bijvoorbeeld daden van beschikking: beslissing tot aan- of verkoop van een gemeenschappelijk onroerend goed, beslissing inzake de vestiging van zakelijke rechten betreffende een gemeenschappelijk onroerend goed (vestiging erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van doorgang), recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik), beslissing tot ondertekening van een dading over een gemeenschappelijk onroerend goed, enz.

Eénparigheid van stemmen	(1) de wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, uitgezonderd: (1.1) wanneer de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, in welk geval over de eventueel noodzakelijke wijziging van verdeling van de aandelen kan beslist worden bij dezelfde meerderheid; (1.2) wanneer tot de oprichting van deelverenigingen wordt beslist, in welk geval over de verdeling van de aandelen kan beslist worden bij dezelfde vier vijfde meerderheid. (1.3) wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen. (2) de beslissingen betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed indien de voornoemde redenen zouden ontbreken. (3) de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

→ **Wanneer een beslissing is samengesteld uit deelbeslissingen, moet dan de zwaarste meerderheidsvereiste gerespecteerd worden voor alle deelbeslissingen?**

Bijvoorbeeld

De algemene vergadering moet een beslissing nemen over de uitvoering van werken aan de gemene delen, zijnde een beslissing die moet genomen worden met een meerderheid van twee derde der stemmen. De vraag stelt zich of de keuze van een aannemer op basis van de verschillende door de syndicus opgevraagde offertes moet genomen worden met dezelfde twee derde meerderheid, dan wel met een gewone meerderheid der stemmen?

De vereniging beslist met éénparigheid tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars. Er is echter discussie over de persoon die als vereffenaar moet worden aangeduid. Moet deze beslissing ook met éénparigheid genomen worden, of volstaat een beslissing met gewone meerderheid van stemmen?

Met het oog op een vlotte besluitvorming valt zeker te bepleiten om in de agenda de beslissing op te splitsen in meerdere kleine deelbeslissingen, telkens met vermelding van de vereiste meerderheden. Alzo verhindert men dat elke deelbeslissing moet genomen worden met dezelfde (strengste) gekwalificeerde meerderheid.

Bij gebrek aan gepubliceerde rechtspraak op dit punt, blijft het echter koffiedik kijken hoe een vrederechter deze problematiek zou appreciëren.

→ **Wat is de waarde van een beding in de statuten dat de bouwpromotor het recht geeft om eenzijdig de statuten te wijzigen?**

Enkel de algemene vergadering heeft de bevoegdheid om de statuten te wijzigen. Hierbij moeten de bijzondere meerderheidsvereisten worden gerespecteerd, opgesomd in artikel 577-7 BW. Wanneer een appartementsgebouw effectief in gebruik is genomen, kan enkel de algemene vergadering nog wijzigingen doorvoeren in de statuten. Dit heeft tot gevolg dat een clausule in de basisakte die de bouwpromotor het recht verleent om eenzijdig de statuten te wijzigen, strijdig is met het dwingende appartementsrecht. Zo oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Leuven dat de clausule in een splitsingsakte die aan de bouwpromotor een voorbehoud verleent voor het eenzijdig wijzigen van de inrichting van het gebouw, in strijd is met de dwingende bepalingen van de appartementswetgeving (artikel 577-14 BW). De aanvullende basisakte waarin de promotor een bijkomende garage (privatief gedeelte) creëert door de fietsenstalling en het lokaal van de tellers (gemene delen) te verplaatsen en verkleinen, wordt daarom nietig verklaard.[217] De notaris die zijn medewerking verleent aan het verlijden van een basisakte met dergelijke volmachtsclausule of die in toepassing van deze clausule een wijzigende basisakte verlijdt, brengt zijn aansprakelijkheid in het gedrang.[218] Gelet op zijn hoedanigheden van openbaar ambtenaar en neutraal raadsman, alsook de daarmee samenhangende voorlichtings- en raadgevingsplicht, moet de notaris er zorg voor dragen dat de partijen hun mede-eigendom conform de appartementswetgeving, alsook zo sluitend mogelijk regelen (artikel 9, § 1, 3e lid Notariswet).[219]

In de praktijk worden deze clausules betwist, omdat ze in strijd zijn met bepaalde dwingende bepalingen van de wet van mede-eigendom. In bepaalde situaties en onder bepaalde voorwaarden kan het nochtans verantwoord zijn dat er in het belang van de mede-eigendom wijzigingen aan het gebouw en aan de statuten door de projectontwikkelaar worden aangebracht.

Om deze reden heeft de wetgever met de hervorming van de wet in 2018 de mogelijkheid gecreëerd dat de partijen die de oorspronkelijke statuten ondertekend hebben, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, zonder goedkeuring van de algemene vergadering wijzigingen aan de statuten kunnen aanbrengen.
Dit kan slechts voor zover:

- dit door technische omstandigheden of het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven,
- er niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatief gedeelte wordt geraakt, en
- dit de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart.

---

[217] Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 43.
[218] Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 43.
[219] Rb. Mechelen 27 februari 2012, *T.App.* 2012, afl. 2, 48.

Hierbij dienen deze partijen, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, aan alle andere mede-eigenaars per aangetekende zending een ontwerp van de wijzigende statuten te verzenden, waarin tevens de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden. De wet voorziet tevens dat de kost voor deze statutenwijziging ten laste is van de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend.

→ **Met welke meerderheid moet de algemene vergadering beslissen over de uitvoering van werken aan de gemene delen, wanneer deze vallen onder de noemer 'bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer'?**

Artikel 577-8, § 4, 4° BW kent de syndicus de bevoegdheid toe om zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering alle bewarende maatregelen te treffen en daden van voorlopig beheer te stellen.

Onder daden van voorlopig beheer moeten de gewone onderhoudswerken van de gemene delen worden begrepen. Bewarende werken zijn alle werken die nodig zijn om het gebouw in zijn oorspronkelijke staat te bewaren of de degradatie ervan tegen te gaan. Het zijn de dringende werken van onderhoud en herstelling van de ruwbouw en van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen van het gebouw, zoals de collectieve verwarming, de gemeenschappelijke elektriciteits-, gas- en waterleidingen, de traphal, de lift, … Er wordt ook aangenomen dat in geval van hoogdringendheid zelfs investeringswerken een bewarend karakter kunnen hebben waarover de algemene vergadering met een gewone meerderheid kan beslissen.[220]

Artikel 577-7, § 1, 1°, b BW stelt dat de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde der stemmen moet beslissen over alle werken m.b.t. de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

5.11 GELDIGHEIDSVEREISTEN BESLUITVORMING

Op basis van bovenstaande toelichtingen kan samenvattend gesteld worden dat een geldige beslissing aan volgende vereisten voldoet:

- Artikel 577-6, § 1 BW: alle mede-eigenaars werden uitgenodigd.
- Artikel 577-4, § 1, 3° BW en artikel 577-6, § 3, 4e lid BW: de uitnodigingstermijnen bepaald in de wet en het reglement van interne orde werden nageleefd.

[220] R. TIMMERMANS, De appartementswet van 2 juni 2010, in *OGP*, xv.O-80; S. SNAET en M.-A. VREVEN, "Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen", in N. CARETTE, *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 176.

- Artikel 577-6, § 5 BW en artikel 577-6, § 7, 5e lid BW: het aanwezigheidsquorum moet gerespecteerd zijn bij aanvang van de vergadering.
- Artikel 577-4, § 1, 3° BW: er kan slechts beslist worden over geagendeerde punten.
- Artikel 577-6, § 8 BW en artikel 577-7, § 1 BW: de beslissing werd genomen met de wettelijk voorziene meerderheid.
- Artikel 577-6, § 7, 4e lid BW en artikel 577-6, § 9 BW: de stemrechtbeperkingen werden gerespecteerd.

5.12 AFWIKKELING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

5.12.1 BESLISSINGEN NOTULEREN EN BEWAREN

Artikel 577-6, § 10 BW legt aan de syndicus de wettelijke taak op om de notulen te maken van de beslissingen die werden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Ingevolge de wettelijke bepalingen zullen de notulen dus minstens volgende vermeldingen moeten bevatten[221]:

1. plaats, datum en uur van de aanvang van de vergadering en het uur van afsluiten;
2. de vaststelling dat de vergadering voldoet aan het wettelijk aanwezigheidsquorum;
3. de naam van de voorzitter van de vergadering en de secretaris;
4. de agenda;
5. de tekst van elk agendapunt waarover de stemming wordt gevraagd;
6. de nauwkeurige stemuitslag per agendapunt met opgave van de namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of die zich hebben onthouden.

Méér dan dat hoeft de syndicus dus niet te notuleren. Geen enkele wettelijke bepaling schrijft voor dat de syndicus een omstandig verslag van de vergadering zou moeten opmaken, met bijvoorbeeld een weergave van de beraadslaging. Nochtans kan dit soms aangewezen zijn. In bepaalde gevallen is het immers niet alleen belangrijk 'wat' er beslist werd, maar ook 'hoe' de vergadering tot dergelijke beslissing is gekomen.

Hoewel de wet de notulering van deze voorafgaande besprekingen niet verplicht stelt, is het soms dus aangewezen dat de besprekingen summier worden samengevat. In geval van betwisting kan men alzo vermijden dat via de rechtbank een nieuwe algemene vergadering moet worden bijeengeroepen die dan een nieuwe beslissing moet nemen of de onduidelijke beslissing moet detailleren/toelichten.

---

[221] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 99.

De wet heeft aan de rechtbanken geen enkele bevoegdheid toegekend om een wijziging van de notulen van de algemene vergadering te bevelen.[222] De enige bevoegdheid waarover de rechtbank beschikt, is een vernietigingsrecht met betrekking tot beslissingen van de algemene vergadering voor zover deze onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig zijn.
Ook zal het notuleren van de voorafgaande besprekingen de syndicus in staat stellen om de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren binnen het door de mede-eigenaars geschetste kader. Op die manier riskeert de syndicus minder snel aansprakelijk te worden gesteld wegens het foutief uitvoeren van beslissingen.

De notulen worden op het einde van de zitting na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris, alsook alle op dat moment nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Met deze bepaling wil de wetgever vooral de waarachtigheid van de notulen garanderen doordat de besluiten van de algemene vergadering dadelijk neergeschreven worden, en ook dat de notulen gewaarmerkt worden in aanwezigheid van degenen die het allemaal hebben meegemaakt.[223]

→ **Is het opportuun om met twee verslagen te werken: een beknopt verslag met de wettelijke vermeldingen en een omstandig verslag met weergave van de besprekingen?**
Hoewel deze piste soms wordt gevolgd (waarbij de 'kladversie' van de notulen dan na de vergadering 'in het net' wordt opgemaakt/aangevuld), moet deze praktijk worden verworpen. Het antwoord op de vraag is dan ook neen.
De syndicus moet er zich van bewust zijn dat enkel de tijdens de algemene vergadering ondertekende notulen rechtskracht hebben. Het is uitgesloten dat een achteraf uitgetypt verslag zou worden aangewend worden om fouten of lacunes in de tijdens de vergadering opgemaakte notulen recht te zetten.
Het komt de syndicus toe de notulen zo goed mogelijk voor te bereiden, voorafgaand aan de vergadering, zodat de werklast tijdens de vergadering zoveel mogelijk wordt beperkt. Het is ten andere niet de bedoeling dat de notulen een weergave van de gevoerde debatten zouden bevatten. Enkel wanneer een mede-eigenaar erop staat dat een bepaalde verklaring wordt genotuleerd, doet de syndicus er goed aan dit verzoek in te willigen.

→ **Is het nodig om de notulen te laten goedkeuren op de eerstvolgende algemene vergadering?**
Als één van de eerste agendapunten zal men vaak lezen 'goedkeuring van de notulen van de voorgaande algemene vergadering'. Aangezien de notulen op het einde van de vergadering moeten worden ondertekend door de nog aanwezige mede-eigenaars is dit niet relevant. Bovendien begint de termijn van vier maanden om een beslissing van de algemene vergadering te laten vernietigen, te lopen vanaf de datum van de vergadering.

---

[222] Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 22 december 2009, *T.App.* 2011, afl.3, 52.
[223] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 443.

Ingevolge artikel 577-6, § 12 BW moet de syndicus binnen een termijn van dertig dagen na de algemene vergadering twee acties ondernemen: enerzijds, de beslissingen opnemen in het register, anderzijds de beslissingen toesturen aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. (ingeval er deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zijn opgericht).

De wet spreekt hier van 'beslissingen', doch allicht worden de notulen bedoeld. Indien er naast het beknopt verslag ook een omstandig verslag wordt opgemaakt door de syndicus, wordt dit best tezelfdertijd toegestuurd.

Artikel 577-10, § 3 BW voorziet dat de beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Op grond van artikel 577-5, § 1, 3e lid BW is het zo dat de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd moet zijn in het gebouw, wat allesbehalve praktisch is, onder meer voor wat betreft bovenstaande verplichting tot bewaring van het register op de zetel van de vereniging. In de meeste gebouwen kunnen noch de bewaring, noch de inzagemodaliteiten praktisch georganiseerd worden.

5.12.2 TEGENSTELBAARHEID

Met de hervorming van de wet in 2018 werd door wetgever gesleuteld aan de tegenstelbaarheid van iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering.

Het volgende onderscheid dient te worden gemaakt:

- De titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht hebben of uitoefenen in de algemene vergadering.

  Deze personen zijn gebonden door de bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan op de vergadering.

  De achterliggende gedachte is dat deze personen zelf betrokken waren bij de beslissing omdat zij, hetzij voor eigen rekening hetzij als vertegenwoordiger, aanwezig waren op de algemene vergadering.

- De titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die geen stemrecht hebben of uitoefenen in de algemene vergadering.

  Deze personen zijn gebonden door de bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering onder de volgende voorwaarden en in voorkomend geval indien de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders werd nageleefd:

  – met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen VOOR de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende zending.

    Noot

    De persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

  – met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen NA de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij ter post aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12.

Ten slotte wordt hier nog opgemerkt dat artikel 577-10, § 1 BW uitdrukkelijk voorziet dat de bepalingen van de statuten (basisakte + reglement van mede-eigendom) rechtstreeks kunnen worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het gebouw in mede-eigendom. Zo kan een huurder die het reglement van mede-eigendom miskent, door de vereniging van mede-eigenaars, een mede-eigenaar of zelfs een andere huurder aansprakelijk worden gesteld.[224] Zo oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Brussel dat als een huurder het reglement van mede-eigendom niet respecteert, dit zijn buitencontractuele aansprakelijkheid in het gedrang brengt. Van zodra de aansprakelijkheid van de huurder bewezen is, kan het verzoek van de vereniging van mede-eigenaars tot diens uitzetting en betaling van schadevergoeding worden ingewilligd.[225]

---

[224] N. CARETTE en K. SWINNEN, "(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 2.

[225] Rb. Brussel 18 november 2010, *T.App.* 2011, afl. 4, 38.

5.12.3 UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering, zal de syndicus steeds rekening moeten houden met de mogelijkheid voor iedere mede-eigenaar om aan de vrederechter te vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien deze hem een persoonlijk nadeel oplevert (artikel 577-9, § 2 BW).

Deze vordering moet op straffe van verval worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Deze termijn van vier maanden geldt ook ten aanzien van een koper die nieuwe eigenaar wordt in de periode waarin de termijn loopt ten aanzien van de vroegere eigenaar.[226]

Een voorzichtige syndicus zal dus wachten tot de termijn van vier maanden verstreken is alvorens tot uitvoering van de beslissing over te gaan.

Zolang deze termijn loopt, bewaart de syndicus best zorgvuldig de op de algemene vergadering voorgelegde volmachten. Wanneer een mede-eigenaar immers betwist dat hij aan een andere mede-eigenaar of derde een volmacht heeft gegeven, dan moet de rechtbank het bestaan, de geldigheid en de draagwijdte van de volmacht kunnen nagaan. Is deze controle onmogelijk omdat de volmachten niet werden bewaard, dan zal de betrokken mede-eigenaar de vernietiging van de besluitvorming kunnen eisen.

Ook moet rekening worden gehouden met artikel 577-10, § 4, 4e lid BW, op grond waarvan eenieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de rechter kan vragen om over te gaan tot vernietiging of wijziging van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Noot

Met de wijziging van de wet in 2010 werd de syndicus verplicht om de beslissingen van de algemene vergadering per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van vermelde personen. Artikel 577-10, §1/1 BW voorziet dat elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk en zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus brengt. Uit de praktijk is echter gebleken dat deze verplichting niet voldoende tot helemaal niet werd nageleefd door de mede-eigenaar waardoor het dus voor de syndicus niet evident was aan zijn verplichting te voldoen.

[226] F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, herwerkte editie 2011, Story Publishers, p. 45.

> Teneinde een oplossing te bieden aan deze problematiek heeft de wetgever in 2018 de verantwoordelijkheid voor de kennisgeving van de beslissingen van de algemene vergadering gelegd bij degene die aan een derde het persoonlijk of zakelijk recht heeft toegestaan.[227]

Ingevolge het verleggen van de verantwoordelijkheid met betrekking tot de kennisgeving van de beslissingen van de algemene vergaderingen heeft de wetgever tevens aan de termijn gesleuteld waarbinnen de vordering moet worden ingesteld. De wet van 18 juni 2018 voorziet dat de vordering moet worden ingesteld binnen de twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, bepaling 2°, en uiterlijk binnen de vier maanden na de algemene vergadering. De syndicus wacht dus best tot ook deze termijn is afgelopen alvorens tot uitvoering van de beslissing over te gaan.

In dit verband wordt nog eens herhaald dat er sprake is van een (niet te verantwoorden) discriminatie tussen enerzijds degenen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht en anderzijds de houders van een persoonlijk of zakelijk recht die het gebouw niet bewonen. Laatstgenoemden worden weliswaar op de hoogte gebracht van de wijzigingen aan het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering, doch ze hebben niet de mogelijkheid om hiertegen op te komen in het geval zij persoonlijk benadeeld worden. Het onderscheid tussen bewoners en niet bewoners is discriminerend.

Ook stelt zich de vraag of de houder van een zakelijk recht die een kavel bewoont (bijvoorbeeld de vruchtgebruiker), maar die op grond van artikel 577-6, § 1 BW een ander zakelijk gerechtigde als lasthebber aanduidde als titularis van het stemrecht (bijvoorbeeld de blote eigenaar), in rechte de vernietiging kan bekomen van een beslissing van de algemene vergadering die door de titularis van het stemrecht werd goedgekeurd?

Het spreekt voor zich dat de syndicus er zich niet toe kan lenen een beslissing uit te voeren die strijdig is met de wet. Artikel 577-8, § 5 BW stelt duidelijk dat de syndicus als enige aansprakelijk is voor zijn beheer. Hij zou zich dus nooit kunnen verbergen achter het feit dat hij slechts uitvoerde wat de vereniging van mede-eigenaars hem opdroeg. Het begrip wet moet ruim begrepen worden en omvat eveneens de plichtenleer van de vastgoedmakelaar. Evenmin mag de syndicus beslissingen uitvoeren die strijdig zijn met de statuten van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus kan dergelijke contradicties vermijden door een zorgvuldige agendering, waarbij hij elk beslissingsvoorstel kadert binnen de ruimere context van de statuten. Deontologisch is de syndicus ten andere verplicht de mede-eigenaars zo volledig mogelijk te informeren zodat deze met kennis van zaken een beslissing kunnen nemen.

---

[227] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

5.13 SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING BUITEN DE AV

Er moet gewezen worden op de mogelijkheid die wordt geboden door artikel 577-6, § 11 BW, op grond waarvan de leden van de vereniging van mede-eigenaars, mits éénparigheid, schriftelijk alle beslissingen kunnen nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

Hoewel dat niet duidelijk uit de wettekst blijkt, geldt de éénparigheidsvereiste zowel voor de beslissing om de algemene vergadering schriftelijk te houden als voor de op de schriftelijke algemene vergadering te nemen besluiten zelf.[228]

Uiteraard is dit niet mogelijk voor statutenwijzigingen of andere akten die bij authentieke akte, dus voor een notaris, dienen plaats te vinden (artikel 577-1, 1° a BW en 577-1, 2° a BW), alsmede voor alle daden van verkrijging en beschikking van onroerende goederen (artikel 577-1, § 1, 2° b en e BW). Evenmin is dergelijke beslissing mogelijk voor de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars die uitdrukkelijk voorbehouden is aan de algemene vergadering (artikel 577-12, 3e lid BW) en de afsluiting van de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-13, § 4 BW).

Het besluit moet 'schriftelijk' worden genomen, dit wil zeggen op papier, per fax of via e-mailbericht.[229]

De éénparigheid impliceert dat alle mede-eigenaars voor het voorstel hebben gestemd en dat er dus geen onthoudingen, blanco stemmen of ongeldige stemmen zijn uitgebracht.[230]

Noteer nog dat de syndicus op grond van artikel 577-6, § 12 de plicht heeft om ook deze beslissingen op te nemen in het register en ze ter kennis te brengen aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en eventuele andere syndici. De wet stelt dat beide acties moeten gebeuren binnen een termijn van dertig dagen na de algemene vergadering. Gezien de schriftelijke besluitvorming in principe 'buiten de algemene vergadering' gebeurt, is het onduidelijk vanaf welke datum deze termijn dan wel begint te lopen?[231]

---

[228] V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 186, met verwijzing naar amendement nr. 71 van TERWINGEN, *Parl.St.*, Kamer, 2008-09, nr. 1334/006, 14.

[229] R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementsrecht", *NJW* 2010, nr. 224, p. 443.

[230] C. DE WULF, *Opstellen van notariële akten*, Antwerpen, Kluwer, 2007, IIa, p.299; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, p. 186.

[231] M. WAHL, *"L'assemblée générale des copropriétaires"*, *T.App.* 2011/1, 16 : *'Le législateur a manifestement perdu de vue que si la disposition est claire pour ce qui concerne le calcul du délai de consignation pour les décisions prises par l'assemblée, il n'en est pas de même pour les décisions prises hors assemblée pour lesquelles on ne peut déterminer le point de départ.'*

5.14 VERHAALMOGELIJKHEDEN VAN DE MEDE-EIGENAAR

Wat betreft de besluitvorming binnen de algemene vergadering beschikt de mede-eigenaar over drie verhaalmogelijkheden bij de vrederechter om op te komen tegen een beslissing, dan wel te reageren tegen het uitblijven van een beslissing.

5.14.1 ARTIKEL 577-9, § 2 BW

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

→ **Kan de syndicus op grond van artikel 577-9, § 2 BW een vordering instellen tot vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering?**
De wet behoudt deze mogelijkheid voor aan de mede-eigenaar. De syndicus, van wie de teruggave wordt gevraagd van de archieven, kan zich niet op een onregelmatigheid van de beslissing van de algemene vergadering beroepen om hem als syndicus te vervangen in de mate dat hij zelf geen mede-eigenaar is. Het ontbreekt hem immers aan de hoedanigheid om de nietigverklaring van deze beslissing te vorderen (artikel 577-9, § 2 BW).[232] Wat nu als de syndicus ook mede-eigenaar is? In dat geval kan hij wel de regelmatigheid van de beslissing aanvechten op grond van artikel 577-9, § 2 BW. Tenzij natuurlijk de beslissing in kwestie betrekking heeft op de uitvoering van zijn mandaat als syndicus. In dat geval is de syndicus zelfs niet gerechtigd deel te nemen aan de beraadslaging en stemming, laat staan dat hij zou gerechtigd zijn om de beslissing in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar voor de vrederechter aan te vechten.

De vernietigingsvordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond. Het schrijven van een aangetekende brief naar de syndicus is ter zake onvoldoende en kan niet gelijkgesteld worden met het uitoefenen van het verhaalrecht. Om het verhaalrecht uit te oefenen dient de mede-eigenaar de vereniging van mede-eigenaars binnen de wettelijke termijn te dagvaarden om te verschijnen voor het bevoegde vredegerecht.[233] De vordering tot nietigverklaring van een beslissing van de algemene vergadering die een voorheen genomen beslissing bevestigt, is niet ontvankelijk. Anders zou dit elke betekenis ontnemen aan de vervaltermijn van artikel 577-9, § 2 BW, doordat een mede-eigenaar die de oorspronkelijke beslissing niet binnen de termijn heeft aangevochten door agendering van hetzelfde onderwerp, op een later tijdstip over een nieuwe vervaltermijn zou beschikken.[234]

---

[232] Vred. Waver 1 maart 2011, *T.App.* 2011, afl. 2, 41.
[233] Vred. Waver 1 maart 2011, *T.App.* 2011, afl. 2, 41.
[234] Vred. St.-Jans-Molenbeek 12 juli 2012, *T.App.* 2012, afl. 4, 56.

Een beslissing is *onregelmatig* indien ze genomen wordt met schending van een wettelijke of statutaire bepalingen alsook van het reglement van interne orde ongeacht of het gaat om vormvoorschriften die betrekking hebben op de organisatie of het verloop dan wel regels ten gronde waarbij de algemene vergadering haar bevoegdheid te buiten gaat.[235]

De rechtspraak is verdeeld over de vraag of bij een vordering tot nietigverklaring rekening moet gehouden worden met het feit of de beslissing zonder de begane onregelmatigheid tot stand zou zijn gekomen[236], dan wel met het feit of de verzoeker al dan niet schade heeft geleden.[237]

---

[235] Vred. Oostende 5 juli 2011, *T.App.* 2012, afl. 1, 51; Rb. Namen 24 september 2012, *T.App.* 2012, afl. 4, 46; Vred. Sint-Jans-Molenbeek 12 juli 2012, *T.App.* 2012, afl. 4, 56; Vred. Sint-Joost-ten-Node 24 januari 2011, *T.App.* 2011, afl. 2, 28.

[236] Ja (meerderheid):

(1) Rb. Brussel 25 november 2011, *T.App.* 2012, afl., 41: *'Een mede-eigenaar die voorhoudt dat een beslissing onregelmatig is, moet aantonen dat deze hem een nadeel heeft berokkend of dat de beslissing zonder deze onregelmatigheid niet of op een andere wijze zou genomen zijn.'*

(2) Rb. Brussel 10 april 2009, *T.App.* 2010/1, 39: *'Zelfs in het geval dat een beslissing onregelmatig is, leidt zij niet tot de vernietiging wanneer is aangetoond dat ook zonder de onregelmatigheid de beslissing genomen zou zijn, tenzij de eiser aantoont dat wanneer hij aan de algemene vergadering had kunnen deelnemen, hij door te overtuigen het stemgedrag van andere personen had kunnen beïnvloeden.'*

(3) Vred. Schaarbeek 11 januari 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 37: *'Opdat een vordering in nietigverklaring kan slagen, volstaat het niet dat alleen het bestaan van een onregelmatigheid wordt bewezen, er moet ook worden aangetoond dat die onregelmatigheid een impact heeft op de genomen beslissing of een nadeel heeft berokkend aan degene die de onregelmatigheid inroept, dit om te vermijden dat men in extreem formalisme vervalt.'*

Neen (minderheid):

(1) Vred. Sint-Joost-ten-Node 29 augustus 2008, *T.App.* 2008/4, 23: *'De nietigverklaring van een beslissing is niet onderworpen aan de premisse dat de beslissing al dan niet zonder de begane onregelmatigheid tot stand zou zijn gekomen.'*

Genuanceerd:

(1) Rb. Namen 24 september 2012, *T.App.* 2012, afl. 4, 46: *'Om de vernietiging van een beslissing wegens onregelmatigheid te verkrijgen is het in principe helemaal niet vereist dat degene die de vordering stelt een nadeel moet bewijzen. Desalniettemin kan de nadeeltoets voorkomen dat sommige mede-eigenaars rechtsmisbruik plegen. Zo moet een bij de bijeenroeping van de vergadering begane onregelmatigheid niet worden gesanctioneerd wanneer het normdoel bereikt is.'*

[237] Ja (meerderheid):

(1) Vred. Sint-Joost-ten-Node 24 januari 2011 *T.App.*, afl.2, 28: *'De mede-eigenaar die een negatieve stem uitbrengt, heeft de hoedanigheid om de nietigverklaring van een beslissing van de algemene vergadering te vragen. Hij heeft ook een belang van zodra de betwiste beslissing hem een nadeel toebrengt.'*

(2) Vred. Ixelles 22 mei 2007, *T.App.* 2008/4, 58: *'In de context van een vordering tot nietigverklaring moet worden nagegaan welke invloed een onregelmatigheid gehad kan hebben op een bestreden beslissing. De eisers bewijzen niet dat zij een nadeel hebben ondervonden bij een vertraging, die een gevolg is van het niet respecteren van de oproeptermijn voor de algemene vergadering.'*

(3) Rb. Brugge 28 september 2006, *T.App.* 2007/2, 24: *'Een vordering, die ertoe strekt een beslissing van de algemene vergadering nietig te verklaren, moet als ongegrond worden afgewezen wanneer de verzoeker niet aantoont dat de beweerde onregelmatigheid hem een nadeel heeft toegebracht.'*

Neen (minderheid):

(1) Vred. Sint-Joost-ten-Node 29 augustus 2008, *T.App.* 2008/4, 23: *'De nietigverklaring van een beslissing is niet onderworpen aan het bewijs van enige schade.'*

Een beslissing van de algemene vergadering is *bedrieglijk* wanneer zij door bedrog is aangetast, namelijk wanneer de beslissing werd verkregen met kunstgrepen ingegeven door de wil tot schaden of tot wetsontduiking.[238] De vrederechter te Oostende vernietigde een beslissing van de algemene vergadering als zijnde bedrieglijk omdat bepaalde voorwaarden waaronder een mede-eigenaar zich akkoord had verklaard met een beslissing niet in de notulen waren opgenomen.[239] De beslissing waarbij aan de eigenaar van de bovenste verdieping toelating wordt gegeven om isolatie en crepi tegen de buitengevel te plaatsen, is bedrieglijk wanneer in de notulen zonder meer wordt opgenomen dat de leden van de algemene vergadering akkoord zijn over dit punt, terwijl een mede-eigenaar zich slechts akkoord had verklaard onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat alle toekomstige kosten en onderhoud volledig ten laste van de eigenaar van de bovenste verdieping zouden vallen.

Een beslissing van de algemene vergadering is *onrechtmatig* indien ze wordt genomen door een meerderheid die haar wil aan de minderheid oplegt en een maatregel goedkeurt die strijdig is met het algemeen belang of die van de meerderheid en, daarenboven, schade aan de minderheid, zelfs aan één mede-eigenaar, berokkent.[240]
Of er misbruik van meerderheid of minderheid is in hoofde van de mede-eigenaars, kan worden getoetst op grond van de criteria die gebruikelijk gelden voor rechtsmisbruik. Het gaat meer bepaald om de uitoefening van een recht met het inzicht te schaden, het verkiezen van de meest schadelijke oplossing terwijl meerdere opties openstaan, of ook nog de onevenredigheid tussen het bestaande voordeel en de veroorzaakte schadelijke effecten.[241]

- In de rechtspraak werd als onrechtmatig bestempeld, de beslissing van de algemene vergadering waarbij de toelating aan een mede-eigenaar wordt geweigerd om het tracé van de gemeenschappelijke buizen van de verwarming in het kader van de verbouwing van een appartement te verleggen, zonder hiervoor enig motief op te geven, noch het advies van een architect of een technisch raadsman in te winnen, terwijl die ingreep geen enkel gevolg heeft op de capaciteit en efficiëntie van de verwarming.[242]
- Eveneens onrechtmatig is een beslissing van de algemene vergadering waarbij aan de eigenaar van het gelijkvloers wordt opgelegd onder bepaalde voorwaarden (tijdige kennisgeving, schadeloosstelling in geval van schade) toegang te verlenen aan de eigenaars en de bewoners van de tuinappartementen om hen toe te laten langs dit tracé te verhuizen of zaken te laten leveren die niet via de gemene delen kunnen verhuisd worden, terwijl er andere toegangswegen bestaan. De beslissing wentelt immers het gestelde vraagstuk af op één enkele mede-eigenaar en houdt slechts in geringe mate rekening met de schade die hij ondergaat.[243]
- Onrechtmatig is een beslissing wanneer zij de gelijkheid onder de mede-eigenaars miskent of een ongerechtvaardigde aanslag pleegt op de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars.[244]

---

238 D. SCHEERS, "Procedures binnen en buiten de vereniging van mede-eigenaars", in N. CARETTE, *Appartementsrecht. Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, 208.

239 Vred. Oostende 5 juli 2011, *T.App.* 2012, afl. 1, 51.

240 Rb. Brussel 29 juni 2005, *T.Vred.* 2008, 57.

241 Rb. Brugge 28 september 2006, *T.App.* 2007/2, 24.

242 Vred. Anderlecht 2 oktober 2008, *T.App.* 2009/3, 39.

243 Rb. Brussel 26 oktober 2006, *T.App.* 2007/4, 20.

244 Vred. Sint-Joost-ten-Node 24 januari 2011, *T.App.*, 2011, afl.2, 28.

De bevoegdheid van de rechtbank om een beslissing van de algemene vergadering nietig te verklaren is gebaseerd op een marginale toetsing. De rechtbank mag zich niet in de plaats van de algemene vergadering stellen en kan enkel een gekwalificeerde schending van de juridische begrippen sanctioneren.[245]

Er is slechts sprake van een beslissing in de zin van artikel 577-9, § 2 BW indien de beslissing wordt genomen door in algemene vergadering verenigde mede-eigenaars en indien die beslissing rechtsgevolgen in het leven roept voor de mede-eigenaars en/of voor derden. Een beslissing van de algemene vergadering om de mede-eigenaars te raadplegen en om hen op een latere datum per brief te laten stemmen over een aanbod tot aankoop van een deel van de gemene delen van het gebouw is slechts een voorbereidende beslissing die de in artikel 577-9, § 2, 2e lid BW bedoelde termijn niet doet lopen.[246]

5.14.2 ARTIKEL 577-9, § 4 BW

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemene delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van één van bovenvermelde vorderingen, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede-eigenaar bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Wanneer uit een deskundig verslag blijkt dat er op vele plaatsen vocht aanwezig is onder de terrasoppervlakte, probleem dat dringend moet worden hersteld om verdere degradatie te voorkomen, dan kan een mede-eigenaar – bij toepassing van artikel 577-9, § 4 BW – vervangende machtiging verkrijgen om die werken zelfstandig op kosten van de vereniging van mede-eigenaars uit te voeren.[247]

---

[245] Rb. Brussel 29 juni 2005, *T.Vred.* 2008, 57; Vred. Antwerpen (10e kanton) 8 oktober 2009, *T.App.* 2010/1, 47.

[246] Cass. 1 april 2010, *T.App.* 2010, afl.4, 21; Cass. 18 februari 2010, *T.App.* 2010, afl.4, 22.

[247] Vred. Leuven (1e kanton) 17 september 2009, *T.App.* 2010/1, 40.

5.14.3 ARTIKEL 577-9, § 7 BW

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt. [248]

De eis moet door de mede-eigenaar worden ingesteld tegen de vereniging van mede-eigenaars en niet tegen de mede-eigenaars waarvan wordt beweerd dat ze misbruik hebben gemaakt van hun minderheidspositie. Bedoeling van de vordering is immers dat de vrederechter een beslissing zou nemen in de plaats van de vereniging van mede-eigenaars.[249]

Wanneer op de algemene vergadering een meerderheid beslist terraswerken niet uit te voeren doch uit een technisch verslag de absolute noodzaak van de uitvoering der werken blijkt, dan kan de rechtbank zich, bij toepassing van artikel 577-9, § 7 BW, in de plaats stellen van de algemene vergadering en de uitvoering van de werken desalniettemin bevelen.[250]

In het geval dat hoogdringend moet worden opgetreden doordat de bouwkundige toestand van het gebouw dag na dag degradeert, met alle risico's van dien, doch een minderheid zich tegen de uitvoering van werken verzet, dan veroorzaakt deze houding disproportionele schade zowel aan de mede-eigenaars als aan de mede-eigendom. In dat geval kan de rechter zich, bij toepassing van artikel 577-9, § 7 BW, in de plaats van de vergadering stellen en de uitvoering van de noodzakelijke werken bevelen.[251]

Er is bijvoorbeeld sprake van misbruik van minderheid wanneer mede-eigenaars zich tegen de vervanging van de elektrische installatie verzetten, gegeven de staat van de installatie, zijn ouderdom, de voortdurende pannes en het gebrek aan conformiteit met de actuele normen, en het aldus onmogelijk maken dat de vereiste meerderheid van twee derde van de stemmen wordt gehaald.

→ **Kan artikel 577-9, § 7 BW ook worden ingeroepen wanneer één of een minderheid mede-eigenaars weigert een beslissing goed te keuren tot volledige afbraak en heropbouw van het appartementsgebouw?**
Het antwoord is negatief.
De vrederechter te Brugge licht toe waarom[252]:
"Overeenkomstig artikel 577-7, § 1 t.e.m. 3 is de VME bevoegd te oordelen nopens de statuten der mede-eigendom en nopens het beheer en de bestemming van de gemene delen. Voor wat betreft de privatieven, die duidelijk moeten onderscheiden worden en omschreven in de basisakte, blijft elke particuliere eigenaar de attributen van zijn eigendomsrecht ten volle uitoefenen overeenkomstig artikel 544 BW.

---

[248] Rb. Brussel 4 februari 2009, *T.App.* 2010/2, 34.
[249] Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.Vred.* 2006, 101.
[250] Vred. Kontich 12 september 2006, *T.App.* 2007/1, 50.
[251] Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.App.* 2006/1, 24.
[252] Vred. Brugge (3e kanton) 9 oktober 2009, *T.App.* 2010/1, 34.

Hoogstens kunnen in het reglement van inwendige orde gevoegd bij de basisakte of bij de beslissing van de algemene vergadering bepaalde beperkingen worden opgelegd aan het genot of de wijze van het gebruik van deze privatieven, in zoverre zulks de mede-eigendom zou aanbelangen of in zoverre de mede-eigenaars in hun privatieven zouden worden gestoord.
Doch deze beperkingen in het gebruik of het genot van een privatieve kavel kunnen echter nooit zover reiken dat het eigendomsrecht in zijn essentie zou worden aangetast door een beslissing van de algemene vergadering.
De beslissing om een appartementsgebouw af te breken is niet alleen een beslissing nopens de gemene delen, maar tast tevens de essentie aan van het eigendomsrecht van elk privé gedeelte dat mede wordt afgebroken en heropgebouwd. Ook wanneer men in het nieuwe gebouw opnieuw een privé gedeelte verwerft, dan nog zal dit privatief niet hetzelfde zijn als de oorspronkelijke eigendom.
Dit is dan ook de reden waarom de wetgever in artikel 577-7, § 3 BW heeft bepaald dat over de afbraak en wederopbouw van de mede-eigendom alleen kan worden beslist met eenparigheid van stemmen, dit is wanneer elke particuliere mede-eigenaar akkoord gaat voor wat betreft de afbraak en wederopbouw met inbegrip van de privatieve kavels.
Deze eenparigheid overeenkomstig artikel 577-7, § 3 BW kan niet worden opgedrongen bij toepassing van artikel 577-9, § 7 BW, met name wanneer binnen de mede-eigendom niet elke mede-eigenaar dan wel een minderheid der mede-eigenaren zich verzet tegen de afbraak en de wederopbouw van het appartementsgebouw, zo niet zou afbreuk worden gedaan aan de bepalingen van artikel 544 BW.
Wanneer uit de bevindingen van het plaatsbezoek blijkt dat de ruwbouw van het gebouw nog in goede staat verkeert en renovatie op duurzame wijze nog steeds mogelijk is, dan moet de vereniging van mede-eigenaars worden veroordeeld om een architect aan te stellen met het oog op die renovatie, om prijsoffertes te vragen en vervolgens om de renovatie uit te voeren binnen een uitvoeringstermijn van twaalf maanden."

Noot

Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om met een vier vijfde meerderheid te beslissen over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

6 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Mr. Paul Daems, advocaat aan de Balie van Brugge, Provinciaal advocaat van CIB Kust.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

6.1 EVOLUTIE VAN DE ROL VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De wet van 30 juni 1994 heeft de werking omtrent de gemeenschappelijke belangen van kaveleigenaars in een mede-eigendom toevertrouwd aan een daartoe via die wet opgerichte rechtspersoon, de vereniging van mede-eigenaars.

Het creëren van een rechtspersoon veronderstelt dat ook terzelfdertijd door de wet de organen worden bepaald via dewelke de rechtspersoon zal kunnen fungeren. Dit veronderstelt het oprichten van minstens twee organen: enerzijds de algemene vergadering die de beslissingen neemt, anderzijds het bestuursorgaan dat de beslissingen uitvoert en de rechtspersoon naar buiten toe vertegenwoordigt. Voor de vereniging van mede-eigenaars is dit de syndicus.

Diezelfde wet heeft ook voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een derde orgaan: de raad van beheer. Die raad van beheer heeft in geval van oprichting als wettelijke bevoegdheid het bijstaan en het controleren van de syndicus.

De wet van 2 juni 2010 heeft inzake dit derde orgaan van de vereniging van mede-eigenaars volgende belangrijke wijzigingen aangebracht (artikel 577-7, § 1 en artikel 577-8/1):

- De benaming van dit orgaan is 'raad van mede-eigendom' in plaats van 'raad van beheer'.
- Het is een verplicht orgaan voor mede-eigendommen met minstens twintig kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld). Voor kleine mede-eigendommen met minder dan 20 kavels blijft de raad van mede-eigendom een facultatief orgaan.
- Naast zijn taken van advies en toezicht die ook het voorwerp moeten uitmaken van een halfjaarlijks verslag gericht aan de eigenaars, kunnen aan de raad van mede-eigendom bepaalde bijzondere bevoegdheden of taken worden verleend door de algemene vergadering, doch slechts voor de duur van één jaar.
- De raad van mede-eigendom beschikt niet over een aparte rechtspersoonlijkheid.

De wetgever beoogde met de verplichte invoering van een raad van mede-eigendom voor grote mede-eigendommen en een facultatieve invoering voor kleine mede-eigendommen, een grotere transparantie in het beheer van de mede-eigendom, maar ook een daadwerkelijke deelname van de mede-eigenaars aan het beheer. De raad van mede-eigendom zou volgens de wetgever zorgen voor meer transparantie en democratie binnen de mede-eigendom.

Ingevolge de hervorming van de wet in 2018 werden de bepalingen met betrekking tot de oprichting van een Raad van Mede-eigendom omwille van de leesbaarheid en de stroomlijning van de wet gebundeld onder het artikel 577-8/1 BW.

6.2 DE OPRICHTING VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Het onder de wet van 18 juni 2018 gewijzigde artikel 577-8/1 BW behoudt het onderscheid tussen gebouwen met een verplichte raad van mede-eigendom (§1) en deze met een facultatieve raad van mede-eigendom (§2).

6.2.1 MEDE-EIGENDOM MET MINSTENS 20 KAVELS

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Op de mede-eigendommen die minstens 20 kavels tellen met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen rust aldus de verplichting om een raad van mede-eigendom op te richten. In dit geval moet de algemene vergadering geen formele beslissing nemen om de raad van mede-eigendom op te richten.

Als nieuwigheid voorziet de wet van 18 juni 2018 dat in afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering kan instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

6.2.2 MEDE-EIGENDOM MET MINDER DAN 20 KAVELS

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als de raad van mede-eigendom met minstens 20 kavels.

De algemene vergadering kan over de oprichting van een raad van mede-eigendom beslissen met een volstrekte meerderheid (50% + 1) van de stemmen.

6.2.3 WERKINGSREGELS

Noch in de wet van 2 juni 2010 noch in de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever expliciete werkingsregels voorzien.

Teneinde een transparante werking te garanderen is het aan te raden dat enkele duidelijk spelregels bij de oprichting van een raad van mede-eigendom worden vastgelegd. o.m.

- Uit hoeveel leden de raad van mede-eigendom zal bestaan, liefst onpaar (drie, vijf, zeven), wat gemakkelijker tot een meerderheid leidt in geval een stemming dient te gebeuren. Gezien de raad van mede-eigendom een collegiaal orgaan is, moeten de besluiten collegiaal worden genomen (de meerderheid bindt de minderheid).[253]
- De verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van de mede-eigendom, van de voorzitter; de bevoegdheden van de voorzitter (kandidaatstelling; verkiezingswijze); wat als een mandaat van een lid vroegtijdig tot een einde komt (overlijden, ontslag …); aanstelling plaatsvervangende leden.
- Wordt er aan de leden van de raad een vergoeding toegekend of is de uitoefening van het mandaat kosteloos? Wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen de wettelijke toezichtstaak versus de gedelegeerde bijzondere opdrachten van de algemene vergadering aan de raad?
- Periodiciteit van de vergaderingen, bijeenroepingswijze, leiding van de vergadering door de voorzitter, opmaak notulen, enz.
- Inzake de organisatie van het halfjaarlijks verslag[254]: wanneer zal de raad het verslag aan de syndicus bezorgen? Hoe zal de syndicus dit kenbaar maken aan de mede-eigenaars?
- …

→ **Kunnen de werkingsregels in het reglement van interne orde worden opgenomen?**

De wet legt niet uitdrukkelijk op dat de werkingsregels met betrekking tot de raad van mede-eigendom in het reglement van mede-eigendom dan wel in het reglement van interne orde dienen te worden opgenomen. A priori heeft de algemene vergadering de keuzevrijheid. Het voordeel om de werkingsregels met betrekking tot de raad van mede-eigendom in het reglement van interne orde op te nemen is het feit dat dit onderhands kan gebeuren en de kosten van notariële wijzigingsakte van het reglement van mede-eigendom worden uitgespaard.

[253] R. TIMMERMANS, "Raad van mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?", *T.App.* 2012/1, 16.

[254] Zie onder 5.4.

6.3 DE VERKIEZING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

- Wie kan deel uitmaken van de raad van mede-eigendom?

Enerzijds werd met de wet van 15 mei 2012 de onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom duidelijk gestipuleerd.
Dit betekent dus dat een syndicus die ook kaveleigenaar is, geen lid meer kan zijn van de raad van mede-eigendom.

Artikel 577-8, § 8:

> *Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet ter gelijker tijd lid zijn van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.*

Anderzijds heeft de wetswijziging in 2018 een einde gemaakt aan de verdeeldheid binnen de rechtsleer en rechtspraak met betrekking tot draagwijdte van het begrip 'mede-eigenaar'.

> **Noot**
>
> De wet van 2 juni 2010 voorzag dat de raad 'enkel uit mede-eigenaars' kan bestaan. Moet het begrip mede-eigenaar worden begrepen in de enge of ruime zin? Hierover heerst verdeeldheid in rechtspraak en rechtsleer.
>
> De vrederechter van Tongeren is blijkbaar voorstander van een enge interpretatie en oordeelde dat zakelijk of persoonlijk gerechtigden op een privatieve kavel geen lid kunnen zijn van de raad van mede-eigendom. Bijgevolg achtte hij de beslissing van de algemene vergadering tot aanstelling van een vruchtgebruiker als lid van de raad van mede-eigendom onregelmatig.
>
> In de rechtsleer wordt doorgaans echter een ruime interpretatie verdedigd, op grond waarvan het begrip mede-eigenaar als een generieke term moet worden opgevat, zodat alle houders van zakelijke rechten op een kavel onder deze categorie vallen, dus zowel de 100% eigenaars, de onverdeelde mede-eigenaars en de blote eigenaars als de houders van een beperkt recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning op een kavel. Wanneer het eigendomsrecht gesplitst is in blote eigendom en een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, kunnen zelfs beide gerechtigden zich kandidaat stellen.

De wet van 18 juni 2018 is op het vlak van de samenstelling van de raad van mede-eigendom ruimer dan de wet van 2 juni 2010. Zo zag de wetgever geen reden waarom beperkt zakelijk gerechtigden die in de algemene vergadering stemrecht hebben niet in de raad van mede-eigendom zouden mogen zetelen[255].

[255] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

Artikel 577-8/1, § 1 BW stelt nu uitdrukkelijk dat de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn van de raad van mede-eigendom.

- Hoe worden de leden van de raad van mede-eigendom verkozen?

Ook op het vlak van de vereiste meerderheid bij de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom heeft de wetgever met de wetswijziging in 2018 meer duidelijkheid geschapen.
De wet bepaalt dat de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid (50% + 1) beslist over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom en zulks voor elk lid afzonderlijk. Men kan als syndicus, wanneer de raad van mede-eigendom bijvoorbeeld uit vijf leden bestaat, niet na de eerste stemronde de vijf kandidaten met de meeste stemmen verkozen achten[256].

- Wat is de duurtijd van het mandaat van de leden van een raad van mede-eigendom?

De wet van 18 juni 2018 bepaalt nu dat het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende algemene vergadering. Het mandaat is daarenboven hernieuwbaar. In casu zal jaarlijks de benoeming/herbenoeming van de leden van de raad van mede-eigendom als agendapunt voor de jaarlijkse algemene vergadering moeten opgenomen worden.

6.4 DE WERKING EN DE BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De bevoegdheden van de raad van mede-eigendom werden wettelijk vastgelegd.

- De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert (artikel 577-8/1, §1 BW). In de eerste plaats bestaat de taak van de raad van mede-eigendom er dan ook in om toezicht uit te oefenen op het beheer van de syndicus. De vroegere opdracht van de raad van beheer om de syndicus ook 'bij te staan' in zijn opdrachten (zoals opgenomen in de wet van 30 juni 1994) werd met de wet van 2 juni 2010 geschrapt omdat er aldus belangenconflicten en achterdocht zouden kunnen ontstaan bij de mede-eigenaars die geen deel uitmaakten van de raad van beheer.

  Om zijn controletaak te kunnen uitoefenen, kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer of van belang zijn voor de mede-eigendom.

  Het uitoefenen van toezicht op het beheer van de syndicus mag geen afbreuk doen aan de bevoegdheden van de commissaris. Dit betekent dat het nazicht van de rekeningen geen taak is van de raad van mede-eigendom, maar wel van de commissaris. Wanneer er aanwijzingen zijn dat de rekeningen onbetrouwbaar zijn, betrekt de raad best de commissaris bij de controle.[257]

---

[256] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

[257] R. TIMMERMANS, "Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?", *T.App.*, 2012, 15.

- De wet verleent aan de raad van mede-eigendom niet de bevoegdheid de syndicus te verplichten een algemene vergadering bijeen te roepen. Wel kan de raad van mede-eigendom, naast iedere mede-eigenaar zelf agendapunten aan de syndicus overmaken om deze te agenderen op de volgende algemene vergadering.

  Wellicht zal een verzoek van de raad van mede-eigendom aan de syndicus om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen in vele gevallen door de syndicus worden beschouwd als een omstandigheid die hem ertoe noopt een vergadering bijeen te roepen omwille van de noodzaak dringend een beslissing te moeten nemen.

  Nieuw met de wet van 18 juni 2018 is de mogelijkheid waarbij bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen.
  De wetgever voorziet in een cascadesysteem waarbij het mogelijk wordt om bij gebrek aan een syndicus toch een algemene vergadering bijeen te roepen om een syndicus aan te stellen zonder dat hiervoor naar de rechter dient te worden gestapt.

- Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, (zoals onder meer de benoeming van de syndicus en het vertegenwoordigen in rechte van de vereniging van mede-eigenaars) kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van twee derde van de stemmen over beslist.

  Wat de aan de algemene vergadering toevertrouwde bevoegdheden betreft kan minstens worden verwezen naar artikel 577-7 BWB waar de opsomming wordt gegeven van bijzondere stemmeerderheden die de algemene vergadering dient te respecteren met het oog op het nemen van bepaalde beslissingen, waaruit dan ook de bevoegdheid van de algemene vergadering volgt inzake deze materies.

  Met name gaat het om statutenwijzigingen, om het nemen van beslissingen tot het uitvoeren van werken, om het bepalen of wijzigen van kostenverdeelsleutels, omtrent het wijzigen van de bestemming van het onroerend goed of van een gedeelte ervan, om gemene delen te vervreemden of te verwerven, omtrent het oprichten van deelverenigingen, omtrent gehele of gedeeltelijke heropbouw.

  De algemene vergadering kan bijgevolg haar principiële bevoegdheden over die materies niet overdragen, wel kan zij in het kader van een principiële beslissing over dergelijk item de verdere uitvoering ervan of het bepalen van verdere modaliteiten toevertrouwen aan de raad van mede-eigendom. Wanneer bv. de algemene vergadering (zelf!) beslist tot het uitvoeren van bepaalde renovatiewerken, kan zij meteen ook beslissen dat de controle en/of de oplevering van die werken door de raad van mede-eigendom zal gebeuren.

Anderzijds wordt in artikel 577-8, § 4 BWB, een opgave gedaan van ruim 15 bevoegdheden die wettelijk aan de syndicus toekomen, zodat onder andere ook deze bevoegdheden niet kunnen worden toevertrouwd aan de raad van mede-eigendom zoals onder andere: het bijeenroepen van de algemene vergadering, het beheer van het vermogen van de vereniging, het vertegenwoordigen van de vereniging, het instaan voor het archief en de documenteringsmogelijkheid hieromtrent.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor de periode van één jaar.

Voorbeelden van opdrachten gegeven aan de raad van mede-eigendom door de algemene vergadering:

- het bijstaan van de syndicus bij het opstellen van het proces-verbaal van de algemene vergadering;
- het nakijken van de door de syndicus opgevraagde bestekken;
- nagaan of de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering correct uitvoert. Wanneer bijvoorbeeld de algemene vergadering heeft beslist dat herstellingswerken dienen te worden uitgevoerd aan het gebouw, zou de raad van mede-eigendom er kunnen op toezien dat de syndicus binnen een redelijke termijn offertes heeft opgevraagd.
- de oplevering van de gemene delen namens de vereniging van mede-eigenaars laten gebeuren.

In de rechtsleer werd terecht gesteld dat men zeer omzichtig moet omspringen met het toekennen van opdrachten aan de raad van mede-eigendom die verder gaan dan een toezichts- en bijstandstaak. Een raad van mede-eigendom met te veel bevoegdheden kan immers zelf motor van problemen worden binnen de mede-eigendom. Dat kan geenszins de bedoeling zijn omdat de algemene vergadering en de syndicus in het Belgisch appartementsrecht de centrale organen van de mede-eigendom zijn.

- Onder de wet van 2 juni 2010 moest de raad van mede-eigendom halfjaarlijks verslag uitbrengen. Aangezien dit in de praktijk vaak dode letter bleef en tevens niet echt zinvol werd geacht, werd dit door de wetgever in 2018 omgevormd naar een jaarlijks verslag.

6.5 DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE (LEDEN VAN) RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Het artikel 577-8, § 5 BWB, bepaalt:

> *De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.*

Het toezicht dat gebeurt door de raad van mede-eigendom op de activiteiten van de syndicus, ontheft de syndicus geenszins van zijn eigen aansprakelijkheid.

Aangezien de raad van mede-eigendom zelf geen rechtspersoonlijkheid heeft, kan de raad als entiteit niet aansprakelijk worden gesteld. Enkel in hoofde van de individuele leden kan desgevallend een persoonlijke aansprakelijkheid worden weerhouden.[258]

Het toezicht door de raad van mede-eigendom heeft niet onmiddellijk enige aansprakelijkheid tot gevolg in hoofde van de leden van de raad van mede-eigendom, tenzij natuurlijk deze daden gepaard zouden gaan met een zware fout of bedrog of een overschrijding van bevoegdheid.

Wanneer de raad van mede-eigendom echter bepaalde bevoegdheden gedelegeerd zou krijgen door een beslissing van de algemene vergadering, moet er worden aangenomen dat de leden van de raad van mede-eigendom optreden als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars met als gevolg dat de artikelen 1991 en 1992 BW van toepassing zijn op deze rechtsverhouding.

Met name zijn de leden van de raad van mede-eigendom in dit geval aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van het niet uitvoeren van de aan hen toevertrouwde lastgeving. De lasthebber is niet alleen aansprakelijk voor zijn opzet, doch ook voor zijn schuld bij het uitvoeren van zijn opdracht met dien verstande dat de aansprakelijkheid wegens schuld minder streng wordt toegepast in geval van lastgeving zonder ervoor vergoed te worden.

In geval van belangrijke opdrachten en opdrachten waarvoor een vergoeding wordt voorzien, kan het aangewezen zijn om als raadslid een bijzondere aansprakelijkheidsverzekering te onderschrijven.

---

258 R. TIMMERMANS, “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T.App.* 2012, 19.

7 COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Mr. Paul Daems, advocaat aan de Balie van Brugge, Provinciaal advocaat van CIB Kust.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

7.1 ALGEMEEN

De functie van commissaris van de rekeningen werd in de wet van 2 juni 2010 verplicht opgelegd, daar waar deze functie voordien geheel vrijblijvend was. Met de hervorming in 2018 werd door de wetgever ook gesleuteld aan de functie van commissaris van de rekeningen.

Het nieuw artikel 577-8/2 BW bepaalt

> *De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.*

De aanstelling van een commissaris van de rekeningen is één van de maatregelen die de wetgever in 2010 heeft genomen om het financieel beleid van de syndicus transparanter te maken en te kunnen controleren.

De verplichting om een commissaris van de rekeningen aan te stellen geldt voor elke mede-eigendom, ongeacht het aantal kavels. In de praktijk werd de vraag gesteld vraag of het mogelijk is meerdere commissarissen te benoemen die dan samen een college zouden vormen. Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever een duidelijk antwoord gegeven. De wet stelt nu uitdrukkelijk dat het mogelijk is om ook om een ‘college van commissaris van de rekeningen’ aan te stellen.

Gelet op de bewoordingen van artikel 577-8/2 BW moet het mandaat van commissaris jaarlijks hernieuwd worden of dient er jaarlijks een nieuwe commissaris aangesteld te worden, wat neerkomt op een vast agendapunt voor de gewone jaarlijkse algemene vergadering.

Er moet worden aangenomen dat de algemene vergadering met volstrekte meerderheid dient te beslissen over de aanstelling van de commissaris. Indien de algemene vergadering er niet in slaagt om een commissaris aan te stellen, moet er aangenomen worden dat elke belanghebbende aan de vrederechter kan verzoeken om een commissaris aan te duiden. En dit naar analogie met de aanstelling van de syndicus door de vrederechter in de hypothese dat de algemene vergadering geen syndicus heeft benoemd (cf. artikel 577-8, § 6 BW).

De wet voorziet geen enkele andere voorwaarde of precisering, maar stelt dat de 'verplichtingen en bevoegdheden' van de commissaris van de rekeningen in het reglement van interne orde dienen te worden bepaald.

7.2 DE BEVOEGDHEDEN VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Vermits binnen een vereniging van mede-eigenaars bepaalde bevoegdheden die betrekking hebben op boekhoudkundige en financiële verrichtingen, door de wet reeds toevertrouwd zijn aan andere organen binnen de vereniging van mede-eigenaars, kunnen deze niet eveneens aan de commissaris worden toegewezen:

- Zo is enkel de syndicus bevoegd over het voeren van de boekhouding wat tot zijn wettelijke bevoegdheden en verplichtingen behoort (artikel 577-8, § 4, 5° en 17° BW).
  De commissaris kan zich bijgevolg niet inlaten met het zelf uitvoeren van betalingen of van het toewijzen van kosten.

- Vermits in een vereniging van mede-eigenaars de algemene vergadering het door de wet gecreëerd beslissingsorgaan is (artikel 577-6, § 2, 1e lid; artikel 577-6, § 3, 1e lid en artikel 577-7 BW), zal de commissaris der rekeningen zich ook niet inlaten met de wenselijkheid van bepaalde kosten.
  Deze materie komt immers toe aan de algemene vergadering die als enige bevoegd is tot het nemen van dergelijke beslissingen, behoudens in uitzonderlijke gevallen waaromtrent de syndicus zelf een beslissing kan nemen.

De bevoegdheden van de commissaris der rekeningen kunnen dan ook enkel het 'restgebied' van de controle inzake rekeningen betreffen, dit naar analogie met de taak van de commissaris van een vennootschap.

Het is de opdracht van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover jaarlijks verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

Met name gaat het om het nazien van de materiële correctheid van het door de syndicus verricht financieel werk: beheer van de rekeningen, ontvangen en boeken van ontvangsten, uitvoeren en boeken van betalingen, tijdstip van betalen, verantwoording van de hoegrootheid van de uitgevoerde betalingen tegenover de bewijskrachtige documenten (debetnota’s, contracten, facturen, beslissingen van de algemene vergadering.)

Artikel 577-8, § 4, 17° BW geeft aan de koning de opdracht om een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars vast te stellen. Dat rekeningenstelsel is inmiddels in bijlage bij het Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars verschenen en draagt ertoe bij dat de boekhouding van verenigingen van mede-eigenaars op een uniforme, voor de mede-eigenaars begrijpbare en transparante manier kan worden gevoerd en maakt het bovendien mogelijk dat de individuele rekening van elke mede-eigenaar op elk tijdstip kan worden geraadpleegd.

De taak van de commissaris bestaat erin controle uit te oefenen op het correct toepassen van voormeld KB door de syndicus.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus namelijk als opdracht de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de koning opgestelde minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Hiervoor dienen de gebruikelijke regels van het dubbel

boekhouden in acht te worden genomen. Voor elke mede-eigendom die met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag evenwel een vereenvoudigde boekhouding worden gevoerd. Deze vereenvoudigde boekhouding is ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op rekeningen, van het bedrag van werkkapitaal en het reservekapitaal, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

De commissaris van de rekeningen zal dus de wettelijke conformiteit van het voeren van de boekhouding en van de erbij horende verplichtingen moeten nagaan.

7.3 WIE KAN TOT COMMISSARIS WORDEN BENOEMD?

De wet voorziet niet wie als commissaris kan worden benoemd, enkel dat het al dan niet om een mede-eigenaar kan gaan.

De commissaris kan dus een zorgvuldige mede-eigenaar zijn, maar ook een door de algemene vergadering aangestelde accountant of bedrijfsrevisor.

Anderzijds is het niet wettelijk verboden dat iemand die eveneens is verkozen tot lid van de raad van mede-eigendom tot commissaris zou worden benoemd. Dergelijke cumul is wellicht niet aan te raden ten einde het onderscheid in het uitoefenen van de specifieke organieke bevoegdheden te behouden. De commissaris der rekeningen heeft een specifieke controlerende functie inzake een welbepaald aspect van de taken van de syndicus. Dit wordt met zoveel woorden bevestigd in de wet zelf, waar over de toezichtplicht van de raad van mede-eigendom wordt voorzien dat deze bestaat 'onverminderd' wat de wet in artikel 577-8/2 (over de commissaris) bepaalt artikel 577-8/1 BW).

Met de wet van 18 juni 2018 werd wel uitdrukkelijk in een onverenigbaarheid voorzien tussen de activiteiten van syndicus en het uitoefenen van de taak van commissaris van de rekeningen.

Artikel 577-8, §8 BW:

> *Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.*

De wet voorziet evenmin of het uitvoeren van de taak van commissaris der rekeningen bezoldigd is of niet. Algemeen kan worden aangenomen dat de kosten van de commissaris door de vereniging van mede-eigenaars moeten worden gedragen.

7.4 STATUTAIRE REGELING IN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

De wet voorziet inzake de taak van de commissaris van de rekeningen dat zijn "verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald". Aldus is de algemene vergadering verplicht (of bij het oprichten van nieuwe mede-eigendommen, de auteur van de statuten) te voorzien in bepalingen daaromtrent.

Volgende bepalingen betreffende de functie van de commissaris van de rekeningen zullen onder meer moeten worden voorzien in het reglement van interne orde:

- Om tegenstrijdigheden en/of dubbel gebruik te vermijden met de bevoegdheden van andere organen van de vereniging van mede-eigenaars dient het voorwerp van zijn opdracht te worden omschreven zoals hierboven weergegeven sub 6.2.
- Er dient te worden bepaald of het een bezoldigde of niet-bezoldigde functie betreft.
- Er dient te worden bepaald aan welke criteria de commissaris dient te beantwoorden, met name moet het een professioneel zijn of kan een zorgvuldig mede-eigenaar volstaan?
- Kan deze functie gecumuleerd worden of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom?
- Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren?
- Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen?

8 SYNDICUS

Mr. Frank Burssens, Vennoot Everest Advocaten.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

8.1 BEGRIP

Mede-eigenaars hebben niet enkel nood aan een orgaan dat beslissingen neemt, maar ook aan een orgaan dat deze beslissingen uitvoert en dagdagelijks instaat voor het beheer van de mede-eigendom.

Het orgaan dat de beslissingen neemt, wordt gevormd door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De syndicus vormt het executief orgaan dat de beslissingen van de algemene vergadering uitvoert.

Het mandaat van de syndicus reikt weliswaar verder dan enkel het uitvoeren van beslissingen van de algemene vergadering. De syndicus mag ook in een beperkte mate zelfstandig optreden en beslissingen nemen. Eveneens vertegenwoordigt de syndicus de vereniging van mede-eigenaars naar buiten toe en vormt hij als dusdanig het rechtstreekse aanspreekpunt voor iedereen die zich wenst te richten tot de vereniging.

De syndicus is hierdoor de spilfiguur bij het beheren van de gemene delen in een appartementsgebouw.

In onderhavig hoofdstuk zal zo uitgebreid mogelijk worden ingegaan op het statuut, de rechten en verplichtingen van de syndicus.

8.1.1 EENHOOFDIG ORGAAN

De vereniging van mede-eigenaars is een rechtspersoon en is bijgevolg iets fictiefs dat als dusdanig niet op zichzelf rechtshandelingen kan stellen (bv. ondertekenen van contracten, beheren van gelden, enz.). Zoals bij elke andere rechtspersoon, wordt daarom een orgaan opgericht dat rechtshandelingen kan stellen in naam en voor rekening van die rechtspersoon.

Bij appartementsmede-eigendom werd die taak opgedragen aan de syndicus. Dit betekent dat aan elke vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid verplicht een syndicus moet worden gekoppeld.

Sinds de mogelijkheid tot invoering van één of meerdere deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid [259], kunnen er mogelijks meerdere syndici aanwezig zijn in een appartementsgebouw of een groep gebouwen. De verbondenheid tussen deze syndici is echter beperkt. Iedere syndicus mag slechts optreden voor zijn eigen vereniging van mede-eigenaars. Concreet betekent dit dat de syndicus van de hoofdvereniging van mede-eigenaars bevoegd is voor

[259] Artikel 577-3, in fine BW.

alle handelingen die betrekking hebben op de algemene gemene delen (bv. collectieve verzekering gebouw, problemen in de gemeenschappelijke parking, enz.). De syndicus van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid is uitsluitend bevoegd om op te treden voor de particuliere gemene delen binnen zijn deelvereniging (bv. herstelling trap deelvereniging).

In geval van deelverenigingen hebben elk van de syndici dus andere bevoegdheden waarover de andere syndicus geen zeggenschap heeft. Toch is het wenselijk dat zij over bepaalde punten gemeenschappelijk overleg voeren zodat eenzelfde beleid kan worden gehanteerd binnen een groep van gebouwen of een onderdeel van een gebouw. De wetgever heeft op dit aspect (nog) niet ingespeeld.

Op heden bestaat er dan ook geen mogelijkheid om tussen de syndici een college of een raad van syndici op te richten. Dit zou nochtans mogelijke conflicten tussen de hoofdvereniging en de deelverenigingen kunnen vermijden.

8.1.2 VERPLICHT ORGAAN

De aanstelling van een syndicus bij de oprichting van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid en gedurende het bestaan van die rechtspersoon is verplicht.

De dwingende bepalingen van de wet op de mede-eigendom zijn van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of wordt opgericht, waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De mede-eigenaars kunnen nochtans de toepassing van de dwingende regels van de appartementsmede-eigendom uitsluiten:

- indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt
- zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en
- middels een vereenvoudigde basisakte waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld.[260]

[260] Artikel 577-3, 1e lid BW.

8.1.3 MEDE-EIGENAAR OF EXTERNE SYNDICUS

De vereniging van mede-eigenaars kan vrij zijn syndicus benoemen doch moet er rekening mee houden dat niet iedereen tot syndicus kan worden benoemd.

Art 5§1 van de Wet van 11/02/2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (= de Vastgoedmakelaarswet) stelt dat niemand het beroep van vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd-of bijberoep mag uitoefenen, of deze titel mag dragen, indien hij niet ingeschreven is op het tableau van de beoefenaars in de kolom van het beroep dat hij uitoefent of op de lijst van stagiairs in de kolom van het beroep dat hij uitoefent.

Artikel 5§3 van de vastgoedmakelaarswet maakt hier echter twee uitzonderingen op.

"De Koning kan de beoefenaars van vrije beroepen vrijstellen van de verbodsbepalingen bedoeld in § 1. In dat geval nemen de Ordes en Instituten die belast zijn met de controle op de activiteiten van deze personen een specifiek onderdeel voor de activiteiten van vastgoedmakelaar in hun plichtenleer op.

De personen die slechts hun familiepatrimonium beheren of het patrimonium waarvan zij mede-eigenaar zijn, of het patrimonium van de vennootschap waarvan zij aandeelhouder of vennoot zijn, zijn niet onderworpen aan de verbodsbepalingen bedoeld in § 1."

- Uitzondering 1: Beroepsbeoefenaars van bepaalde gereglementeerde beroepen

De eerste categorie van personen verwijst naar personen die op beroepsmatig vlak reeds in aanraking komen met vastgoedmakelaarsactiviteiten (o.m. het bemiddelen bij een verkoop/verhuur, het beheren van onroerende goederen/rechten of het waarnemen van syndicschap).

Verschillende beroepsorganisaties hebben op grond van dit artikel reglementen uitgevaardigd die hun leden de toelating verlenen om eveneens (naast vastgoedmakelaars) het beroep van syndicus uit te oefenen. Het betreft advocaten[261], gezworen landmeters-experten[262] en boekhouders-fiscalisten[263] en architecten[264].

---

[261] Reglement van de Orde van Vlaamse Balies d.d. 18 september 2002 betreffende de advocaat-syndicus van een vereniging van mede-eigenaars. Règlement de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone d.d. 19 april 2004 (*B.S.*, 12 mei 2004). Zie eveneens Cass. 24 maart 2005, C.040.383, http://www.cass.be, waarbij de vordering tot nietigverklaring van het reglement d.d. 19 april 2004 werd ongegrond verklaard.

[262] Artikel 18, 3 KB d.d. 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert.

[263] Artikel 20, 2e lid Reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Boekhouders (BIB) d.d. 23 december 1997 (*BS*, 29 januari 1998).

[264] Artikel 10, 4° van het Reglement van beroepsplichten d.d. 16 december 1983 (*KB* van 18 april 1985).

Bij notarissen[265], accountants of belastingconsulenten[266] en bedrijfsrevisoren[267] werd van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Deze beroepsbeoefenaars kunnen enkel als syndicus worden benoemd voor zover zijzelf of hun vennootschap mede-eigenaar zijn van een kavel in het appartementsgebouw. Voor hen is dan ook enkel het occasioneel (met uitsluiting van het professioneel) syndicschap weggelegd.

Gerechtsdeurwaarders worden uitdrukkelijk uitgesloten van iedere vorm van syndicschap.[268]

- Uitzondering 2: Mede-eigenaars

De tweede categorie van personen verwijst naar mede-eigenaars in het betreffende gebouw of de groep van gebouwen. Men noemt dit het occasioneel syndicschap.

Een mede-eigenaar kan worden benoemd zonder dat hij/zij over de vereiste beroepsbekwaamheid moet beschikken.[269] Zodoende kan een mede-eigenaar syndicus worden zonder dat hij vastgoedmakelaar is of zonder dat hij deel uitmaakt van een gereglementeerd beroep zoals advocaten, landmeters of boekhouders-fiscalisten.

Ondanks de niet verplichte opleiding, is bijscholing van een occasioneel syndicus toch aan te raden. De syndicus draagt immers een belangrijke aansprakelijkheid in geval van foutief beheer.

De aanstelling van een mede-eigenaar als syndicus zal voornamelijk gebeuren in kleinere appartementsgebouwen. Dit heeft niet alleen te maken met het feit dat de besluitvorming en het beheer van de rekeningen minder complex zijn bij kleinere mede-eigendommen maar evenzeer met het feit dat een mede-eigenaar over zijn eigen (eerste) aanstelling mag meestemmen.

Artikel 577-6, § 9 BW stelt immers dat "*een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.*"

Men zou hieruit kunnen afleiden dat dit stemverbod dus niet van toepassing is op de persoon die nog geen syndicus is maar zich kandidaat stelt voor de functie.[270]

Aangenomen kan worden dat met de invoering van de verplichting om de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren middels het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, verplicht vanaf 1 januari 2013 voor gebouwen die ten minste twintig kavels omvatten (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen), meer en meer occasionele syndici afhaken omwille van de complexiteit ervan.[271]

---

[265] R. Timmermans, *Praktische gids voor de syndicus*, Kluwer, 2012, p. 93; I. Voeten, "De bemiddeling van een notaris bij de verkoop uit de hand van een onroerend goed", *Waarvan Akte* juli 2007, 3, nr. 3.

[266] R. TIMMERMANS, *Praktische gids voor de syndicus*, Kluwer, 2012, p. 92; Vred. Mechelen, 26 mei 2010, *T.App.*, 2010/3, 52.

[267] *X, Vademecum van de bedrijfsrevisor. Plichtenleer en controlenormen 1999*, Kluwer/Ced. Samsom, 1999, 178, nr.2.3.7.

[268] Artikel 518 Ger.W.

[269] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 718 e.v.

[270] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, nr. 876.

[271] Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen

8.1.4 NATUURLIJKE PERSOON OF RECHTSPERSOON

De activiteit van syndicus kan door een natuurlijke of rechtspersoon worden uitgeoefend.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is de activiteit van professioneel syndicus een gereglementeerd beroep. Wanneer dit wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon dan dienen de bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereglementeerde activiteit uitoefenen, over de noodzakelijke professionele erkenning te beschikken.[272]

Sinds de inwerkingtreding van de Vastgoedmakelaarswet per 1 september 2013[273] kan ook een rechtspersoon een BIV erkenning krijgen. Maar daarvoor moet wel aan de volgende zes voorwaarden voldaan zijn:

1. iedereen die kan optreden voor rekening van de vennootschap (bijvoorbeeld zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité …) moet een natuurlijke persoon zijn die ertoe gemachtigd is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen;
2. de activiteiten van de vennootschap moeten beperkt zijn tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (en het verlenen van diensten die daartoe behoren);
3. alle aandelen moeten op naam zijn;
4. minstens 60 % van de aandelen moet in handen zijn van een of meerdere BIV-erkende vastgoedmakelaar(s);
5. de vennootschap mag geen aandelen bezitten in andere vennootschappen en/of rechtspersonen dan die van uitsluitend professionele aard. Het maatschappelijk doel en de activiteiten van deze andere vennootschappen mogen niet onverenigbaar zijn met de functie van vastgoedmakelaar;
6. de vennootschap moet ingeschreven zijn op minstens één van de tableaus van het BIV.

Let wel, het is niet de bedoeling dat men een vennootschap zal kunnen erkennen in plaats van de natuurlijke personen die binnen deze vennootschap werken. Wie als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten wil uitoefenen, zal nog steeds erkend moeten zijn. Het gaat er enkel om dat men op die manier zijn beroepsaansprakelijkheid zal kunnen beperken en dus kan laten dragen door de rechtspersoon.

Bovendien zal er een verplichte verzekering moeten worden afgesloten door de vennootschap met het oog op de dekking van de beroepsaansprakelijkheid.

---

van mede-eigenaars (*BS*, 3 augustus 2012).

[272] Kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen (*BS*, 27 maart 1976).

[273] Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (*BS*, 22 augustus 2013).

8.2 JURIDISCHE KWALIFICATIE

8.2.1 INTERNE RECHTSVERHOUDING

In de relatie tot de vereniging van mede-eigenaars is de opdracht van de syndicus te kwalificeren als een lastgeving of mandaat. De syndicus handelt niet in eigen naam en voor eigen rekening, maar in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit mandaat is gedeeltelijk conventioneel, in zoverre het steunt op de beslissingen van de algemene vergadering, de bepalingen van het reglement van interne orde en het syndicuscontract. Het mandaat is echter ook gedeeltelijk wettelijk, in zoverre de syndicus heel wat bevoegdheden put uit de wet. Het mandaat kan ten slotte gerechtelijk zijn in het geval de rechter de syndicus aanstelt en/of hem de syndicale opdracht toebedeelt.[274]

Dit heeft tot gevolg dat voor zover de wet op de mede-eigendom, het reglement van interne orde of het syndicuscontract over een bepaald aspect niets regelen, de wettelijke regels van lastgeving zoals omschreven in de artikelen 1984 tot 2010 BW, automatisch van toepassing zijn op de verhouding tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.

Ingevolge de nieuwe wet van 18 juni 2018 werden verschillende bepalingen uit het reglement van mede-eigendom verplaatst naar het reglement van interne orde, o.m. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

De verplaatsing van deze informatie naar het reglement van interne orde brengt met zich mee dat een aanpassing onderhands kan gebeuren, waarbij de kost van een authentieke akte kan worden uitgespaard.

8.2.2 EXTERNE RECHTSVERHOUDING

Ten aanzien van derden treedt de syndicus op als vertegenwoordigend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

Het vertegenwoordigend aspect moet beperkt worden geïnterpreteerd. De syndicus zal niet op eigen houtje beslissingen kunnen nemen in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Zijn mandaat beperkt zich, behoudens een aantal uitzonderlijke gevallen[275], tot het uitvoeren van beslissingen van de algemene vergadering.

---

[274] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 10-11.

[275] Bijvoorbeeld het stellen van dringende en bewarende maatregelen of bepaalde handelingen binnen het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

Een syndicus kan niet verplicht worden om aan de derden, met wie hij handelt voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, het bewijs van zijn mandaat voor te leggen. Het volstaat dat de syndicus verwijst naar de formele bekendmaking van zijn benoeming overeenkomstig de wet (artikel 577-8, § 2 BW).[276]

8.3 BENOEMING

8.3.1 BENOEMINGSWIJZE

De syndicus kan op drie verschillende wijzen worden benoemd[277]: door een bepaling van het reglement van interne orde, door een beslissing van de algemene vergadering en door de rechter.

8.3.1.1 Door het reglement van interne orde

De wet zegt niets over het tijdstip waarop in een nieuw appartementsgebouw voor het eerst een syndicus moet worden aangeduid.

Vroeger kon de syndicus benoemd worden door het reglement van mede-eigendom. Ingevolge de wijziging van wet in 2018, werden zoals reeds eerder meegegeven diverse bepalingen uit het reglement van mede-eigendom verplaatst naar het reglement van interne orde.
Waar vroeger de eerste syndicus regelmatig werd aangewezen in het reglement van mede-eigendom, zal dit na de wetswijziging gebeuren in het reglement van interne orde.

De promotor heeft er immers alle belang bij te weten wie de eerste algemene vergadering zal leiden en wie, bij de bevestiging van zijn mandaat op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen zal vertegenwoordigen.

De syndicus die door het reglement van interne orde wordt aangeduid, wordt een 'statutaire syndicus' genoemd.

Het mandaat van de statutaire syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Dit betekent dat deze statutaire syndicus niet verder kan optreden als syndicus, indien zijn mandaat door de eerste algemene vergadering niet wordt bekrachtigd.

---

[276] Artikel 577-8, § 2 BW: "Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is."

[277] Artikel 577-8, § 1 BW.

Wordt zijn mandaat wel bekrachtigd, dan kan hij gewoon verder optreden als syndicus voor een termijn van maximaal drie jaar, waarna opnieuw over zijn mandaat zal moeten worden gestemd.[278]

8.3.1.2 Door een beslissing van de algemene vergadering

De algemene vergadering is bevoegd voor het aanstellen van een nieuwe syndicus. Deze aanstelling moet gebeuren met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars (50% + 1).[279]

De aanstelling van een nieuwe syndicus zal zich onder meer opdringen bij een eerste algemene vergadering, bij het verstrijken van de termijn van het mandaat van de zittende syndicus en bij een ontslag van de syndicus.

De aanstelling van een nieuwe syndicus moet steeds op de dagorde van de algemene vergadering worden geplaatst.[280] Het nemen van beslissingen over punten die niet op de agenda van de algemene vergadering staan, wordt gesanctioneerd met de nietigheid van deze beslissing. Dit betekent dat de benoeming van een nieuwe syndicus of het ontslag van de zetelende syndicus, zonder voorafgaande melding van dit punt op de agenda, geen rechtsgevolgen kan teweegbrengen.

De aanstelling van een nieuwe syndicus, alsook de hernieuwing van zijn mandaat, moeten steeds uitdrukkelijk door de algemene vergadering worden beslist. Een stilzwijgende verlenging van het mandaat van de syndicus is niet geldig, ook al zou dit in het contract van de syndicus zijn voorzien.[281]

Alle handelingen die de syndicus na de afloop van de contractueel bepaalde duur van zijn opdracht blijft stellen, zijn niet tegenstelbaar aan de vereniging van mede-eigenaars.[282] De syndicus handelt hier immers zonder mandaat. De vereniging van mede-eigenaars is dan ook niet gebonden door deze handelingen, tenzij zij deze handeling zou hebben bekrachtigd of de schijn zou hebben gewekt dat de syndicus wel degelijk bevoegd was.

8.3.1.3 Door de rechter

Artikel 577-8, § 1 BW bepaalt dat in het geval waarin er noch door het reglement van interne orde noch door de eerste algemene vergadering een syndicus werd benoemd, er aan de vrederechter kan worden gevraagd een syndicus aan te stellen.

Iedere mede-eigenaar of elke belanghebbende derde kan de rechter om de aanstelling van een syndicus verzoeken.

---

[278] Artikel 577-8, § 1, 4e lid BW.

[279] Artikel 577-6, § 8 BW.

[280] Rb. Brussel 3 november 2004, *T.App*. 2005, nr. 390; Vred. Veurne 4 mei 2000, *T.App*. 2000, Afl. 4, 36.

[281] Vred. Jette 24 mei 2005, *T.App.* 2006, afl. 2, 18; Rb. Tongeren 18 mei 2009, *T.App.* 2009, nr. 739, noot R. TIMMERMANS.

[282] Artikel 1998 BW.

Ook derden kunnen er immers belang bij hebben om acties tegen de vereniging van mede-eigenaars te ondernemen, bijvoorbeeld de leverancier voor het innen van een schuldvordering of de buurman van het appartementsgebouw voor het starten van een procedure wegens bouwschade aan zijn perceel.

Een verzoek tot aanstelling van een syndicus kan worden ingediend, zowel om een eerste syndicus aan te stellen als om een opvolger te benoemen.

De gerechtelijke aanstelling van een eerste syndicus zal zich opdringen wanneer er in het reglement van interne orde geen syndicus werd aangewezen of wanneer de eerste algemene vergadering geen syndicus heeft benoemd.

De gerechtelijke aanstelling van een opvolger van een syndicus zal dienen te gebeuren wanneer het mandaat van de zetelende syndicus is beëindigd of wanneer deze ontslag heeft genomen en de algemene vergadering niet tot een beslissing kan komen omtrent de aanstelling van een nieuwe syndicus. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de vereiste meerderheid voor het aanstellen van een nieuwe syndicus niet kan worden behaald, de nieuwe syndicus zijn opdracht weigert, of wanneer er bijvoorbeeld geen kandidaten zijn om een nieuwe syndicus aan te stellen.

Het verzoek tot gerechtelijke aanstelling van een syndicus dient te gebeuren door middel van een eenzijdig verzoekschrift.[283] Dit impliceert dat er geen wederpartij moet worden opgeroepen in de procedure voor de vrederechter en dat de procedure volledig eenzijdig verloopt. De voormalige syndicus, wiens einde van het mandaat niet ter discussie staat, dient niet in de procedure te worden betrokken.

Het verzoek kan uitgaan van één mede-eigenaar (of een derde). Het is niet vereist dat alle mede-eigenaars dit verzoek samen zouden indienen.[284]

De benoeming van een gerechtelijke syndicus is – in een letterlijke lezing van de wet – vrij overgelaten aan de rechter.

Gezien deze zijn inmenging in de beslissingsbevoegdheid van de algemene vergadering tot het minimum dient te beperken, zal de opdracht van een gerechtelijke syndicus beperkt zijn tot het bijeenroepen van een algemene vergadering met als agendapunt de benoeming van een nieuwe syndicus en tot het waarnemen van het dagelijks beheer, in afwachting van de benoeming van een nieuwe syndicus.[285]

In die zin valt de gerechtelijke aanstelling van een syndicus te vergelijken met wat men noemt een 'voorlopige syndicus'. Beiden zijn immers voor een beperkte duur en voor een beperkt mandaat aangesteld.

---

[283] Vred. Tongeren 9 februari 2011, *T.App*. 2011, afl. 4, 32; Vred. Brussel (8) 7 juni 2000, *T.Vred.* 2000, 352, noot C. MOSTIN.

[284] Vred. Fosses-la-Ville 28 juli 1998, *JT 1998*, 819; Vred. Brussel (8) 7 juni 2000, *T.Vred.* 2000, 352, noot C. MOSTIN; Vred. Genk 1 september 2011, *T.App.* 2011, afl. 4, 29.

[285] Vred. Brugge (2) 4 april 2002, *Res Jur.Imm.* 2002, afl. 4, 346, noot CRAMA en LAMBERS; Vred. Charleroi (2), 28 december 1995, *T.App.* 1998, afl. 3, 31; Vred. Anderlecht (1) 18 december 2008, *T.App. 2009*, afl. 1, 24; Vred. Anderlecht (1) 29 maart 2007, *T.App.* 2008, afl. 4, 40.

Het grote verschil tussen beiden is gelegen in de reden van hun aanstelling. De voorlopige syndicus zal worden aangesteld wanneer de zittende syndicus in gebreke blijft om bepaalde beslissingen te nemen, terwijl een gerechtelijke syndicus wordt aangesteld, omdat er gewoonweg geen syndicus is. In dit laatste geval wordt er met andere woorden geen verwijt gemaakt aan de vorige syndicus. Om die reden is het in het laatste geval dan ook gerechtvaardigd dat de procedure eenzijdig verloopt daar waar in de procedure tot aanstelling van een voorlopige syndicus de zetelende syndicus in de procedure dient te worden betrokken.[286]

Noot

De wet van 18 juni 2018 voorziet in de cascadesysteem waarbij het mogelijk wordt om bij gebrek van een syndicus toch een algemene vergadering bijeen te roepen zonder dat hiervoor naar de rechter dient te worden gestapt.

Het door de wet voorziene cascadesysteem houdt in dat bij gebrek aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te stellen.

8.3.2 AANVAARDING

De benoeming van een syndicus is pas voltrokken wanneer hij zijn opdracht heeft aanvaard.

Vroeger gebeurde de aanvaarding van de opdracht (bij kleinere appartementsgebouwen) veelal stilzwijgend door de uitoefening ervan. Sinds de wet van 2 juni 2010 is dit nochtans niet meer mogelijk.

Artikel 577-8, § 1, 2e lid BW bepaalt dat er een uitdrukkelijk schriftelijk contract moet worden opgemaakt tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars. Door de ondertekening van dit schriftelijk contract zal de nieuwe syndicus zijn opdracht aanvaarden. Met de wetswijziging van 18 juni 2018 werd aan dit artikel toegevoegd dat voortaan de vergoeding voor de syndicus mee dient opgenomen te worden in de syndicusovereenkomst, alsook de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties met de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

[286] Artikel 577-8, § 7, in fine BW.

Noot

Bij wijze van overgangsbepaling, bepaalt de wet van 18 juni 2018 dat de wijzigingen aan het artikel 577-8, § 1, 2e lid BW enkel van toepassing zijn op de overeenkomsten die na de inwerkingtreding van de wet, i.c. 1 januari 2019 worden gesloten of verlengd. Dit biedt alvast het voordeel dat vroegere discussies over het niet-contractueel geregelde mandaat van de syndicus worden vermeden.

Voor alle verbintenissen tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus moet er dus worden gekeken naar het syndicuscontract. Dit betreft o.m. de vergoeding van de syndicus, de omvang van zijn mandaat, de duur van zijn mandaat, de afspraken over de hernieuwing ervan, de nadere regels bij de opzegging van het mandaat, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

In de praktijk zullen zowel de aanstelling als de aanvaarding van zijn opdracht genoteerd worden in de notulen van de algemene vergadering waarop hij wordt aangesteld. Het syndicuscontract kan desgevallend tijdens dezelfde algemene vergadering worden ondertekend, maar eventueel ook op een later moment. In zoverre er tussen de syndicus en de algemene vergadering een akkoord is over de inhoud van het syndicuscontract, belet niets dat aan de raad van mede-eigendom of aan enkele mede-eigenaars de opdracht wordt gegeven tot ondertekening op een later ogenblik.[287]

8.3.3 PUBLICATIE

Het uittreksel uit de akte van aanstelling of benoeming van de syndicus moet binnen de acht dagen, te rekenen vanaf de datum waarop de opdracht effectief een aanvang neemt, in de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd, worden aangeplakt.[288]

Het betreft ofwel een uittreksel van het reglement van interne orde, waarin de syndicus werd aangesteld ofwel een uittreksel uit de beslissing van de algemene vergadering of uit het vonnis van de vrederechter.

De wet spreekt uitdrukkelijk van de term 'uittreksel'. Men kan hieruit afleiden dat het niet vereist is dat de volledige beslissing moet worden aangeplakt, doch slechts het relevante deel ervan dat handelt over de benoeming van de syndicus.

Het uittreksel moet, naast de datum van de aanstelling of de benoeming, ook de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus vermelden.[289]

Indien het om een vennootschap gaat, moeten de rechtsvorm, de naam van de vennootschap, de vennootschapszetel, evenals haar ondernemingsnummer worden vermeld.[290]

---

[287] Zie hierover 7.6.2.

[288] Artikel 577-8, § 2, 1e lid BW.

[289] Artikel 577-8, § 2, 2e lid BW.

[290] Artikel 577-8, § 2, 2e lid BW.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere gegevens die het iedere belanghebbende mogelijk maken om onverwijld met de syndicus in contact te treden, alsook de vermelding van de plaats waar het reglement van interne orde en het register van de beslissingen van de algemene vergadering zullen kunnen worden geraadpleegd.[291]

Teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, heeft de wetgever in 2010 gesleuteld aan de modaliteiten inzake de bekendmaking van de aanstelling of de benoeming van de syndicus.

In het artikel 577-8,§2/1 van de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010 wordt voorzien in een oplossing, m.n. de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

De doelstellingen, die de wetgever met dit koninklijk besluit voor ogen heeft, kunnen uit de parlementaire stukken bij de wet van 2 juni 2010 worden afgeleid, en zijn de volgende:

- Makkelijker kennis te kunnen nemen van de gegevens van de syndicus of de voorlopige syndicus, zonder de betreffende mede-eigendom hierbij te moeten betrekken. De syndicus van een pand kan op elk moment worden geïdentificeerd.

- De syndici of de voorlopige syndici die het beroep onwettig uitoefenen makkelijker te kunnen opsporen en zodoende aan de verenigingen van mede-eigenaars te kunnen meedelen of de betrokkene gerechtigd is om als syndicus op te treden. Het feit van de inschrijving van de syndici in de Kruispuntbank van Ondernemingen zal enerzijds de betrokken instanties toelaten gemakkelijker opzoekingen te doen en dus een performanter vervolgingsbeleid bevorderen. Anderzijds zal het een administratieve vereenvoudiging betekenen voor de syndici die op termijn bevrijd zouden kunnen worden van de verplichting om de lijsten van de mede-eigendommen die ze beheren aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars te verzenden.

- De inzameling van statistische gegevens mogelijk te maken.

Het koninklijk besluit van 15 maart 2017 betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank voor Ondernemingen (KBO), is op 24 maart 2017 verschenen in het Belgisch Staatsblad.

Sinds 1 april 2017 gelden specifieke regels met betrekking tot de bekendmaking van de aanstelling/benoeming van de syndicus in de Kruispuntbank voor Ondernemingen.

Het betreft een inschrijving van de functie als syndicus. Deze inschrijving staat los van de verplichting van de syndicus tot inschrijving van zijn onderneming in de KBO.

8.3.3.1 Voor welke syndici is de inschrijving verplicht?

De inschrijving is verplicht voor elke syndicus, professioneel of niet-professioneel, fysiek persoon of rechtspersoon. Ook de voorlopige syndicus die aangesteld werd, hetzij door de algemene vergadering, hetzij door de rechter moet ingeschreven zijn.

[291] Artikel 577-8, § 2, 2e lid BW.

8.3.3.2 Waar en wanneer moet de inschrijving gebeuren?

De inschrijving, wijziging of doorhaling van de gegevens gebeurt door een ondernemingsloket naar keuze. De adressen van ondernemingsloketten zijn gemakkelijk terug te vinden op de website van de FOD Economie.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming.

Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

8.3.3.3 Welke gegevens zijn noodzakelijk bij de inschrijving?

Het gaat om de identificatiegegevens van de syndicus en de datum waarop de opdracht van de syndicus van start gaat. De aanvraag bevat dus de nodige stukken die die gegevens bevestigen.

Ook alle wijzigingen in de functie en doorhalingen moeten in de KBO worden vermeld.

Elke aanvraag tot inschrijving moet gepaard gaan met het aanbieden van diverse stukken en het verstrekken van diverse gegevens, zoals:

- het ondernemingsnummer van de vereniging der mede-eigenaars;
- een uittreksel uit de akte van benoeming;
- het rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid als het om een natuurlijk persoon gaat;
- het ondernemingsnummer en het rijksregisternummer of identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid van de vertegenwoordiger als het om een rechtspersoon gaat.

Ingeval geen rijksregisternummer of identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid voorhanden is, kan het ondernemingsloket alle gegevens en documenten vragen die nodig zijn voor de eenduidige identificatie van de betrokken natuurlijke persoon.

8.3.3.4 Wat is de prijs en wie moet betalen?

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht van 87 euro (kostprijs 2018) door de VME te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De inschrijving moet gewijzigd worden telkens als het statuut van de syndicus verandert. Als er een nieuwe syndicus wordt aangesteld of benoemd, dan moeten de gegevens van de uittredende syndicus worden doorgehaald. Indien de melding van doorhaling van de uittredende syndicus en aanstelling van de nieuwe syndicus in één beweging gebeurt, dan bepaalt art. 2, §2 van het "KB van 28 mei 2003 tot vaststelling van het bedrag van inschrijvingsrecht in de KBO" dat maar één aanrekening mag gebeuren, met name 87 euro. Indien de melding van de doorhaling van de uittredende syndicus in de KBO volledig los gebeurt van de inschrijving van de nieuwe syndicus, dan is een dubbele aanrekening wel een feit, met name 87 euro voor de doorhaling en 87 euro voor de nieuwe inschrijving.

De hernieuwing van het mandaat van de syndicus wordt niet beschouwd als een wijziging die moet worden meegedeeld aan het ondernemingsloket.

8.3.3.5 Wanneer moet de inschrijving in orde zijn?

De verenigingen van mede-eigenaars die ingeschreven zijn in de KBO op 1 april 2017, beschikten over een termijn van één jaar om de inschrijving van de syndicus te verwezenlijken. De inschrijving diende dus ten laatste op 31 maart 2018 gebeurd te zijn.

Noot

Oorspronkelijk bepaalde de Vastgoedmakelaarswet dat elke syndicus jaarlijks aan het BIV een lijst diende te bezorgen van de door hem/haar beheerde eigendommen.

Deze verplichting werd geschrapt in de nieuwe Vastgoedmakelaarswet van 21 december 2017. Deze verplichting was sowieso overbodig geworden, gezien iedere syndicus sinds april 2017 zijn mandaat in één of verschillende verenigingen van mede-eigenaars moet laten opnemen in de KBO.

8.4 DUUR EN HET VERBOD OP STILZWIJGENDE VERLENGING

In de wet van 2 juni 2010 werd uitdrukkelijk bepaald dat de syndicus maximaal voor drie jaar door de algemene vergadering kan worden benoemd. [292]

Het toepassingsgebied van deze driejarige termijn beperkt zich tot syndici die bij beslissing van de algemene vergadering worden aangesteld.

Zoals eerder vermeld, eindigt het mandaat van de syndicus, die aangesteld is door het reglement van interne orde, immers automatisch bij de eerste algemene vergadering.[293] In de praktijk blijkt ook het mandaat van de gerechtelijk aangestelde syndicus snel te eindigen. Rechters beperken het mandaat van een gerechtelijk aangestelde syndicus immers tot het bijeenroepen van de algemene vergadering die moet beslissen over de aanstelling van een nieuwe syndicus en het dagelijks beheer in afwachting van een nieuwe benoeming.[294]

In die gevallen speelt de driejarige termijn derhalve niet. Slechts in de gevallen waarin het mandaat van de statutaire syndicus of de gerechtelijk aangestelde syndicus door een beslissing van de algemene vergadering wordt bekrachtigd, speelt de termijn van drie jaar opnieuw een rol.

Deze regeling uit artikel 577-8, § 1, 3e en 4e lid BW is van dwingend recht.

Dit heeft tot gevolg dat elke clausule in het syndicuscontract die de syndicus voor méér dan drie jaar zou benoemen (relatief) nietig is en derhalve als onbestaande moet worden beschouwd.

Eveneens zullen clausules met stilzwijgende hernieuwingen van het mandaat na drie jaar, ongeldig zijn. Stilzwijgende hernieuwingen van het mandaat zijn immers niet mogelijk. De wet bepaalt namelijk expliciet dat het mandaat van de syndicus slechts hernieuwd kan worden door uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.[295] Dit heeft tot gevolg dat er na die drie jaar moet worden beslist tot behoud van de zittende syndicus of tot aanstelling van een nieuwe syndicus.

Eventuele verlengingen van mandaten dienen dan ook steeds te gebeuren in schijven van maximaal drie jaar.

Zou de syndicus na het verstrijken van zijn aanstellingstermijn van drie jaar toch verder het beheer waarnemen, dan zijn de gestelde rechtshandelingen niet tegenstelbaar aan de vereniging van mede-eigenaars, behoudens bekrachtiging of toepassing van de regels van het schijnmandaat.

Aangezien het mandaat van de syndicus automatisch vervalt na drie jaar, moet de uittredende syndicus ervoor zorgen dat vóór het verstrijken van zijn ambtstermijn een algemene vergadering wordt belegd.

---

[292] Artikel 577-8, § 1, 4e lid BW.

[293] Supra, punt 7.3.1.; artikel 577-8, § 2, 3e lid BW.

[294] Supra, punt 7.3.1.

[295] Artikel 577-8, § 1, 4e lid BW.

8.5 VOORLOPIGE SYNDICUS

Zoals de term 'voorlopige syndicus' reeds aangeeft, is de duur van het contract van een voorlopige syndicus beperkt in de tijd. Het mandaat van deze syndicus is voorlopig in die zin dat de beslissing wordt genomen in afwachting van een andere beslissing.

De wet voorziet twee situaties waarin een voorlopige syndicus kan worden aangesteld.

De eerste situatie betreft het geval waarin er vrijwillig door de algemene vergadering wordt beslist om naast de zittende syndicus een voorlopige syndicus toe te voegen voor een welbepaalde duur of voor een welbepaalde opdracht.[296] Men kan bijvoorbeeld denken aan een complex dossier, waarin het nuttig is dat iemand met een meer gespecialiseerde beroepsbekwaamheid de syndicus kan bijstaan in het uitvoeren van een bepaalde opdracht.

De tweede situatie betreft het geval waarin de zittende syndicus in gebreke blijft om bepaalde handelingen te stellen. Bijvoorbeeld, de syndicus die nalaat om op de tijdstippen die het reglement van mede-eigendom voorziet een algemene vergadering te organiseren, het in gebreke blijven om de vereniging van mede-eigenaars administratief in orde te stellen[297], enz.

Bij dergelijk nalatig gedrag kan op verzoek van een mede-eigenaar door de rechtbank een voorlopige syndicus worden aangesteld.[298] Deze voorlopige syndicus zal dan belast worden met de opdracht die de zittende syndicus nalaat uit te voeren.

Dit verzoek tot aanstelling van een voorlopige syndicus bij de vrederechter kan door iedere mede-eigenaar worden ingediend. Het is dus niet vereist dat alle mede-eigenaars gezamenlijk een verzoek tot aanstelling van een voorlopige syndicus indienen. Anders dan bij de aanstelling van de (ontbrekende) syndicus, kan een belanghebbende derde dus niet vragen om een voorlopige syndicus aan te duiden.

De wet bepaalt dat de zetelende syndicus door de verzoeker in het geding moet worden geroepen.[299]

---

[296] Artikel 577-8, § 6 BW.

[297] Bijvoorbeeld inschrijving in het KBO-register van de vereniging van mede-eigenaars, wijziging basisakte, enz.

[298] Artikel 577-8, § 7 BW.

[299] Artikel 577-8, § 7, 2e lid BW.

8.6 SYNDICUSOVEREENKOMST

8.6.1 VERPLICHT KARAKTER

De wet van 2 juni 2010 stelt dat de afspraken tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus in een schriftelijke overeenkomst dienen te worden vastgelegd.[300]

Hoewel de wet dit niet uitdrukkelijk voorziet, lijkt het logisch dat deze regel ook geldt wanneer de syndicus door de rechtbank wordt aangesteld. De syndicus zal dan een bijzondere algemene vergadering dienen bijeen te roepen met als agendapunt het opstellen en ondertekenen van het syndicuscontract.

8.6.2 CONTRACTERENDE PARTIJEN IN DE SYNDICUSOVEREENKOMST

De partijen bij de syndicusovereenkomst zijn de vereniging van mede-eigenaars enerzijds en de syndicus anderzijds.

Gezien de syndicus dit contract niet in een dubbele hoedanigheid kan ondertekenen (namelijk voor zichzelf én voor de vereniging), dienen in principe alle mede-eigenaars dit contract mee te ondertekenen voor de vereniging.

Voor grotere gebouwen is dit uiteraard niet werkbaar en zal de algemene vergadering een lasthebber ad hoc aanstellen, doorgaans één of meerdere eigenaars, de voorzitter van de algemene vergadering of de leden van de raad van mede-eigendom.

8.6.3 INHOUD

Met de wetswijziging in 2010 werd uitdrukkelijk gesteld dat de bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars in een schriftelijke overeenkomst dienen te worden opgenomen.

Ingevolge de nieuwe wet op de mede-eigendom van 18 juni 2018 wordt deze verplichting aangevuld. Voortaan dienen de bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars én de daaraan gekoppelde vergoedingen, in een schriftelijke overeenkomst te staan.

De wetswijziging in 2018 voegde tevens toe dat de syndicusovereenkomst de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen dient te omvatten. Een niet-vermelde prestatie kan bijgevolg geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

---

[300] Artikel 577-8, § 1, 2e lid BW.

Naast voormelde verplichte vermeldingen, is de inhoud van het contract afhankelijk van de wilsautonomie tussen de partijen.

Men dient rekening te houden met het feit dat er geen bedingen mogen worden opgenomen die indruisen tegen de regels uit het appartementsrecht. Deze voorschriften zijn immers van dwingend recht, zodat elk contractueel beding dat hiervan afwijkt ongeldig is en dus geen rechtsgevolgen kan teweegbrengen.

Zo kan onder meer geen beding van stilzwijgende verlenging van het syndicusmandaat worden opgenomen evenmin als een beding waarin de duur van het mandaat van de syndicus wordt bepaald op méér dan drie jaar. Deze bedingen zijn immers strijdig met artikel 577-8, § 1, 4e lid BW.

Voor het overige kunnen partijen vrij hun contract opstellen naar eigen goedvinden. Het valt aan te raden om onder meer volgende elementen op te nemen:

- de identiteit van de partijen en onder meer de aanstelling van een lasthebber ad hoc in geval van belangenconflict;
- de aanvang en duur van de overeenkomst waarbij de duur een termijn van drie jaar niet mag overschrijden;
- de verbrekingsmodaliteiten van de overeenkomst en eventuele opzegtermijnen, ontslagvergoedingen en schadevergoedingen in geval van wanprestatie;
- de kantoororganisatie van de syndicus;
- de dechargemodaliteiten;
- de overnamemodaliteiten;
- de uit het einde van het contract voortvloeiende verplichtingen;
- de verplichting van de syndicus om zijn aansprakelijkheid te verzekeren;
- enz.

Indien de overeenkomst op een bepaald punt geen regeling voorziet terwijl de wet dit wel doet, ofwel een met de wet strijdige regeling voorziet, dan zal de wettelijke regeling automatisch toepassing vinden.

8.7 BEVOEGDHEDEN

8.7.1 BEGRIP

De wetgever heeft op gedetailleerde wijze de bevoegdheden van de syndicus opgesomd.[301]

Deze wettelijk aangeduide bevoegdheden kunnen ingevolge het dwingende karakter van de wet niet worden ingeperkt.

[301] Artikel 577-6, § 2 BW, 577-8, § 2 BW, 577-8, § 4 BW, 577-10, § 2 BW en 577-10, § 4 BW.

Artikel 577-8, § 4 BW voorziet in haar eerste lid wel de mogelijkheid om de wettelijke bevoegdheid uit te breiden in het reglement van interne orde. Naast de wettelijke opdracht van de syndicus, kunnen de statuten zodoende bijkomende statutaire bevoegdheden aan de syndicus toekennen, met uitzondering van die bevoegdheden die de wet aan de algemene vergadering voorbehoudt.

Naast deze wettelijke en statutaire bevoegdheden, wordt de opdracht van een syndicus in belangrijke mate ook bepaald door de algemene vergadering. De syndicus heeft immers de wettelijke opdracht gekregen om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren.[302]

Men kan dan ook besluiten dat de bevoegdheid van de syndicus uitsluitend een toegewezen bevoegdheid betreft. Dit betekent dat buiten de bevoegdheden opgenomen in de wet, aangevuld met de statuten en het reglement van interne orde alsook de beslissingen van de algemene vergadering, de syndicus niet bij machte is om zichzelf discretionaire bevoegdheden toe te kennen. Hij kan slechts die bevoegdheden uitoefenen die hem zijn 'toegewezen'.

Ingevolge de nieuwe wet van 18 juni 2018 werden diverse bepalingen uit het reglement van mede-eigendom verplaatst naar het reglement van interne orde.

Zo werden onder meer de wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen overgeheveld naar het reglement van interne orde. De verplaatsing van informatie van het reglement van mede-eigendom naar het reglement van interne orde brengt met zich mee dat een aanpassing onderhands kan gebeuren waardoor de kost van een authentieke akte kan worden uitgespaard.

8.7.2 WETTELIJKE TAKEN

8.7.2.1 Bijeenroepen algemene vergadering

De syndicus dient jaarlijks de algemene vergadering bijeen te roepen tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode (de zogenaamde 'statutaire' vergadering of 'jaarvergadering').

In dringende gevallen kan de syndicus afwijken van de wettelijke voorziene periode tot bijeenroeping van de algemene vergadering. Zo kan de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, een algemene vergadering organiseren op het door hem bepaalde tijdstip.[303] Dit betreft dan een buitengewone algemene vergadering. De syndicus oordeelt zelf over de opportuniteit om dergelijke buitengewone algemene vergadering te organiseren.[304]

---

[302] Artikel 477-8, § 4, 3° BW.

[303] Artikel 577-6 § 2, 1e lid BW.

[304] H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, Boek III, *Mede-eigendom*, E-Story-Scientia, 1997, 242.

Indien de syndicus in gebreke blijft om een algemene vergadering bijeen te roepen (bijvoorbeeld omdat hij vreest te worden ontslagen op de komende algemene vergadering of omdat de syndicus geen dringend belang aanwezig acht om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen), is hij niettemin wettelijk verplicht om een algemene vergadering te organiseren wanneer één of meer eigenaars die ten minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten hierom verzoeken. Dit verzoek moet door de betrokken mede-eigenaar(s) per aangetekend schrijven aan de syndicus worden verstuurd. De syndicus beschikt dan over een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het verzoek om de bijeenroeping te verzenden aan alle mede-eigenaars.

Doet hij dat niet, dan kan één van de mede-eigenaars die het verzoek heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Indien deze vergadering rechtsgeldig is samengesteld, kunnen op deze vergadering dezelfde beslissingen worden genomen als op een vergadering die wordt georganiseerd door de syndicus. Vereist is echter wel dat ook hier de bijeenroeping de vermeldingen opgenomen in artikel 577-6, § 3 BW bevat.

Ingevolge de nieuwe wet van 18 juni 2018 werd een cascadesysteem ingevoerd waarbij bij gebrek aan een syndicus, de raad van mede-eigendom, of bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kunnen bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

- *Wijze van bijeenroeping*

De bijeenroeping gebeurt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.[305] Indien bepaalde mede-eigenaars voorstander zijn om de oproepingen voor de algemene vergadering te ontvangen per e-mail in plaats van per aangetekende zending, is dit met de huidige wet derhalve perfect mogelijk. Deze mede-eigenaars dienen hieromtrent wel schriftelijk te verzoeken.

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt.[306] Tevens maakt de bijeenroeping melding van de agendapunten die op de komende algemene vergadering zullen worden besproken.[307] Dit moet de mede-eigenaars toelaten om met kennis van zaken de algemene vergadering bij te wonen en desgevallend vooraf de nodige documenten bij de syndicus te gaan inzien.

Het is trouwens daarom dat in de bijeenroeping voortaan ook duidelijk moet worden omschreven op welke wijze de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.[308]

---

[305] Artikel 577-6, § 3, 2e lid BW.
[306] Artikel 577-6, § 3, 1e lid BW.
[307] Artikel 577-6, § 3, 1e lid BW.
[308] Artikel 577-6, § 3, 2e lid BW.

Naast de gebruikelijke jaarlijkse agendapunten (goedkeuring eindafrekening, verlenen kwijting syndicus, bewijs aansprakelijkheidsverzekering syndicus, stemming begroting volgend jaar, enz.), wordt een groot deel van de agendapunten bepaald door de concrete problemen in het appartementsgebouw. In die zin is het belangrijk op te merken dat de raad van mede-eigendom, alsook iedere mede-eigenaar, voorstellen mag indienen betreffende de agendapunten van de komende algemene vergadering.

Noot

Ingevolge de nieuwe van 18 juni 2018 werd de mogelijkheid om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten geschrapt..

De syndicus zal deze agendapunten opnemen in de bijeenroeping tot de algemene vergadering voor zover ze tijdig, namelijk drie weken vóór de eerste dag van de periode waarin de algemene vergadering plaatsvindt[309], zijn ingediend. Zijn de agendapunten niet tijdig ingediend, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.[310]

Weigert de syndicus agendapunten op te nemen, dan kan een mede-eigenaar aan de rechtbank vragen om de bijeenroeping van de algemene vergadering te bevelen om over zijn voorstel te beraadslagen.[311]

- *Termijn tussen de bijeenroeping en de vergadering*

De wet bepaalt uitdrukkelijk dat de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering moet ter kennis zijn gebracht.[312] Het reglement van interne orde kan deze termijn verlengen, doch niet inkorten.

Het enige geval waarin de termijn van vijftien dagen volgens de wet kan worden ingekort, is bij spoedeisendheid, dus doorgaans bij de organisatie van een buitengewone algemene vergadering.

- *Sanctionering van de foute oproeping*

De wijze waarop de bijeenroeping van de algemene vergadering gebeurt, is op dwingende wijze voorgeschreven.

Zo werd meermaals geoordeeld dat de beslissingen van de algemene vergadering waartoe een mede-eigenaar werd opgeroepen bij gewone brief daar waar het reglement van mede-eigendom een aangetekende brief voorschreef, nietig waren.[313] Ingevolge de wet van 18 juni 2018 dienen de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering opgenomen te worden in het reglement van interne orde.

---

[309] Artikel 577-6, § 3, 1e lid, in fine B W.

[310] Artikel 577-6, § 4, in fine BW.

[311] Artikel 577-9, § 3 BW.

[312] Artikel 577-6, § 3, in fine BW.

[313] Vred. Leuven 8 april 2004, *T.App.* 2004, afl. 4; Vred. Bilzen 14 juni 2004, *T.App.* 2004, afl. 4, 45; Vred. Beringen 23 december 2005, *T.App.* 2007, afl. 2, 14.

Hetzelfde besluit geldt als een mede-eigenaar helemaal niet werd opgeroepen voor de algemene vergadering.[314]

Elke mede-eigenaar is verplicht om zijn adreswijzigingen te melden aan de syndicus.[315] De bijeenroeping die werd verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres wordt als geldig beschouwd, ook al blijkt de mede-eigenaar in kwestie daar niet meer te wonen.[316]

8.7.2.2 De beslissingen van de algemene vergadering notuleren en bewaren

De syndicus moet de beslissingen van de algemene vergadering in een register optekenen en bewaren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.[317]

Deze bepaling maakt de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.[318]

Het is daarom van belang dat de syndicus de beslissingen in correcte bewoordingen weergeeft in de notulen. De notulen hebben de waarde van een proces-verbaal: na de redactie ervan kunnen ze niet meer worden gewijzigd of aangevuld. De syndicus zal de vraag daartoe dienen voor te leggen aan de volgende algemene vergadering.

Ook de rechtbank heeft geen bevoegdheid tot het wijzigen van de notulen van de algemene vergadering. Zo werd beslist dat de vordering die ertoe strekt de wijziging van de notulen te bevelen, niet ontvankelijk was, daar de wet een dergelijke bevoegdheid niet aan de rechtbank heeft toebedeeld.[319] Dit voorrecht kwam volgens de rechtbank uitsluitend de algemene vergadering toe.

De wet stelt enkel dat de syndicus de beslissingen van de algemene vergadering moet notuleren, doch zegt niets over de wijze en de vorm waarin dit moet gebeuren.

In de notulen moeten minstens de volgende zaken worden opgenomen:

- de datum van de algemene vergadering;
- de aanwezigheidslijst en het nazicht van de al dan niet geldige samenstelling;
- de te behandelen agendapunten;
- de genomen beslissingen met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.[320]

De notulen worden opgemaakt in de vorm van een onderhands geschrift.

---

[314] Zie voorbeeld: Vred. Gent 28 januari 1999, *T.App.* 1999, afl. 3, 20.

[315] Artikel 577-10, § 1/1 BW.

[316] Artikel 577-6, § 3, 3e lid BW.

[317] Artikel 577-10, § 3, 1e lid BW.

[318] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, 798.

[319] Vred. Anderlecht, 27 oktober 2010, *T.App.* 2011, afl. 4, 33. Idem Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 22 december 2009, *T.App.* 2011, afl. 3, 52.

[320] Artikel 577-6, § 10, 1e lid BW.

De notulen worden aan het einde van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.[321]

Binnen de dertig dagen na de algemene vergadering neemt de syndicus de beslissingen op in een register, dat zich moet bevinden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, waar het door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.[322]

Binnen dezelfde termijn dient de syndicus de beslissingen door te sturen aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, §1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en de eventuele andere syndici (van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid). Indien één van hen het proces-verbaal binnen deze termijn nog niet heeft ontvangen, moet hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.[323]

8.7.2.3 Uitvoeren beslissingen algemene vergadering

De syndicus heeft de opdracht om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.

Dit noemt men de uitvoerende bevoegdheid van de syndicus. Deze opdracht is ongetwijfeld samen met zijn administratieve (de vereniging naar best vermogen besturen) en representatieve bevoegdheid (de vereniging in rechte en bij contracten te vertegenwoordigen), één der belangrijkste taken van de syndicus.

Het moeilijke aan deze opdracht is dat de taak van de syndicus zich louter beperkt tot uitvoeringshandelingen van een genomen beslissing. De syndicus mag dus geen handelingen stellen die de genomen beslissing te buiten gaan.

Zo kan een syndicus naar aanleiding van een beslissing van de algemene vergadering tot herstelling van het dak, niet zomaar vrij een dakwerker kiezen en aanstellen. Hoewel het in theorie om een uitvoeringsdaad gaat, heeft de syndicus ook voor de keuze van de aannemer een beslissing van de algemene vergadering nodig. Pas nadat de vergadering deze keuze heeft gemaakt, kan de syndicus op basis van zijn uitvoeringsbevoegdheid de contracten met de betreffende aannemer ondertekenen.

---

[321] Artikel 577-6, § 10, 2e lid BW.

[322] Artikel 577-6, § 12 BW.

[323] Idem.

8.7.2.4 Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

Een syndicus dient alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.[324]

Naast zijn louter uitvoerende functie heeft de wetgever aan de syndicus dus ook een autonome functie gegeven, waarbinnen hij zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering en naar eigen goeddunken kan handelen. Uiteraard zal hij voor zijn genomen beslissingen achteraf wel verantwoording aan de algemene vergadering moeten afleggen.

De grondslag voor deze wettelijke bevoegdheid van de syndicus ligt niet zozeer in de hoogdringendheid van de te nemen beslissingen, maar wel in het feit dat de algemene vergadering geen permanent orgaan is en er dagdagelijkse beslissingen moeten worden genomen.[325]

Deze opdracht is vanzelfsprekend niet enkel een bevoegdheid van de syndicus, doch tevens een plicht. Het nalaten van het stellen van bewarende of voorlopige maatregelen kan schade veroorzaken, waarvoor hij eventueel aansprakelijk kan worden gesteld.

Zo moet de syndicus actief toezien op het appartementsgebouw en ervoor zorgen dat bepaalde gebreken tijdig worden verholpen. Uiteraard kan de syndicus niet elk gebrek aan het gebouw op eigen houtje laten herstellen. Grosso modo moet een onderscheid worden gemaakt tussen het bewarend karakter van de werken en het investeringskarakter van de werken.

Voor investeringswerken zal de syndicus in ieder geval het fiat nodig hebben van de algemene vergadering die zal moeten beslissen met twee derden van de stemmen.[326] Het slaat immers op werken van een financieel belangrijke omvang. Men kan bijvoorbeeld denken aan de plaatsing van nieuwe ramen, de hernieuwing van het dak, het herschilderen van de voorgevel, enz.

Bewarende werken echter zijn werken van gewoon onderhoud of eenvoudige vervanging die op korte termijn moeten worden uitgevoerd. Typevoorbeeld betreft de vervanging van het glas van de inkomdeur na glasbreuk, het herstellen van het licht in de gang, het leegpompen van ondergelopen kelders, het dichten van een verzakking in de vloer, enz. Voor het uitvoeren van deze bewarende maatregelen heeft de syndicus conform artikel 577-8, § 4, 4° BW geen toelating van de algemene vergadering nodig. De syndicus kan deze beslissingen dan ook op eigen initiatief nemen en zal hiervoor normalerwijze het werkkapitaal van de vereniging kunnen aanspreken.

Ook het leggen van een bewarend beslag werd door het Hof van Cassatie als een bewarende maatregel aanzien.[327] Voor deze maatregel heeft de syndicus dus geen voorafgaande machtiging van de algemene vergadering nodig. Dit kan nodig zijn in het geval waarbij een mede-eigenaar schulden heeft bij de vereniging van mede-eigenaars en hij zijn appartement te koop stelt waardoor het risico bestaat dat hij zich insolvabel maakt.

---

[324] Artikel 577-8, § 4, 4° BW.

[325] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, p. 830.

[326] Artikel 577-7, § 1, b) BW. Ingevolge de nieuwe wet op de mede-eigendom van 18 juni 2018 werd een verlaging ingevoerd van de 3/4de meerderheid naar een 2/3de meerderheid van de stemmen.

[327] Cass. 14 februari 2003, *Arr.Cass.* 2003, afl. 2, 413.

Daden van voorlopig beheer zijn door de wet niet gedefinieerd. Het onderscheid met het gewone beheer is moeilijk te maken. Het moet in elk geval daden betreffen van minder belang en die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. Men kan bijvoorbeeld denken aan het afsluiten van een contract betreffende de nutsvoorzieningen of het afsluiten van een brandverzekering door de statutaire syndicus vóór de eerste algemene vergadering, het opmeten en doorgeven van de meterstanden binnen het appartementsgebouw, het aanvaarden van het ontslag van de kuisfirma, het maken van afspraken met de conciërge over de uitoefening van zijn functie, enz.

Artikel 577-9, § 1, 3e lid BW stelt dat de syndicus "*gemachtigd is iedere vordering om dringende reden of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen op voorwaarde dat die zo snel mogelijk door de algemene vergadering wordt bekrachtigd".* Hieruit kan men afleiden dat een syndicus een vordering over dringende of bewarende maatregelen voor de rechtbank mag inleiden, op voorwaarde dat hij deze vordering achteraf laat bekrachtigen door de algemene vergadering. Gezien de wet stelt dat de vordering "*zo snel mogelijk*" moet bekrachtigd worden, zal de syndicus hierover een aparte buitengewone vergadering moeten organiseren waarin over dit punt gestemd wordt.

Indien de algemene vergadering de genomen vordering in rechte niet bekrachtigt vóór het einde van de gerechtelijke procedure, zal de rechtbank de vordering van de syndicus onontvankelijk moeten verklaren. De syndicus heeft in deze omstandigheden slechts een voorwaardelijk recht tot het instellen van een vordering tot dringende en bewarende maatregelen. Wordt deze voorwaarde niet verwezenlijkt, dan wordt de syndicus geacht deze bevoegdheid nooit te hebben gehad.

8.7.2.5 Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren

De syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging.

- *Dit omvat onder meer het berekenen van de bijdrage die iedere mede-eigenaar moet betalen in de gemeenschappelijke lasten van het appartementsgebouw, het innen van reservebijdragen, het verrichten van talrijke uitgaven voor de vereniging zoals betaling van de kosten voor de poetsdienst, waterverbruik, elektriciteitsverbruik, enz. Innen van de inkomsten van de vereniging van mede-eigenaars.*

De syndicus moet instaan voor het innen van de inkomsten van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijdrage die een mede-eigenaar moet dragen in de lasten van het appartementsgebouw, wordt berekend aan de hand van zijn aandeel in de gemene delen. Hoe groter zijn aandeel in de mede-eigendom, hoe groter zijn aantal stemmen in de algemene vergadering en hoe groter zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

Het aandeel van een mede-eigenaar in de gemene delen moet worden bepaald, rekening houdend met de netto-oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.[328] De concrete waardebepaling van dit aandeel wordt overgelaten aan een deskundige (notarissen, landmeters-experten, architecten of vastgoedmakelaars) die hieromtrent een verslag moet opmaken dat wordt gehecht aan de basisakte van de vereniging.

Het is dan aan de syndicus om aan de hand van deze waardeverdeling, de uitgaven onder de mede-eigenaars te splitsen in de verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

Er is wel een afwijking op dit principe mogelijk wanneer in de statuten voor de kostenverdeling toepassing werd gemaakt van het nutscriterium, waarbij voor een welbepaalde kostenpost de bijdrage van de mede-eigenaar niet wordt berekend aan de hand van zijn quotiteiten, maar wel op basis van het nut dat hij al dan niet heeft van een bepaald gemeen deel. Zo kan bijvoorbeeld in de statuten worden voorzien dat de mede-eigenaars van het gelijkvloers niet moeten participeren in de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de lift.

In de meeste statuten worden beide criteria gecombineerd, zodat het de syndicus toekomt om in de statuten nauwgezet na te gaan hoe de diverse kostenposten tussen de mede-eigenaars worden omgeslagen.

Ingevolge de wet van 18 juni 2018 werd aan artikel 577-6 §6 toegevoegd dat wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, enkel die mede-eigenaars deelnemen aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen (het betaler beslist-principe). Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

- *Het openen van rekeningen*

Voor de uitvoering van zijn opdracht dient de syndicus twee afzonderlijke rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars te openen.

Het betreft enerzijds een rekening voor het werkkapitaal, waaronder wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven van huisbewaarder.

Er wordt maandelijks of trimestrieel van iedere mede-eigenaar een provisie geëist, waarna dan een jaarlijkse afrekening wordt opgemaakt en er, in geval van tekort aan ontvangen provisies, moet worden bijbetaald. Zoals gesteld, worden deze bijdragen berekend in verhouding tot het aandeel van de mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, dan wel op basis van het nutscriterium of een combinatie van beide criteria.

Anderzijds betreft het een rekening voor reservekapitaal.

---

[328] Artikel 577-4, § 1, 2e lid BW.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan 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 een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Ingevolge de wet van 18 juni 2018 is elke vereniging van mede-eigenaars verplicht om uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aan te leggen, waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5 procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.[329]

Met de invoering van een verplicht reservekapitaal is tevens een mogelijkheid tot opt-out voorzien. De algemene vergadering kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om het verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Bij wijze van overgangsregeling, is de verplichting tot samenstelling van een reservekapitaal is onmiddellijk van toepassing voor de volledige boekjaren die na de inwerkingtreding van de wet vallen, ook op gebouwen waarvan de gemene delen op datum van inwerkingtreding van deze wet sinds minstens vijf jaar voorlopig opgeleverd zijn.

Wanneer naast de hoofdvereniging er ook een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bestaat, zal ook deze deelvereniging over eigen rekeningen moeten beschikken.

De rekeningen moet worden geopend op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Dit betekent dat de rekeninghouder de vereniging van mede-eigenaars is, maar dat het beheer ervan wordt opgedragen aan een derde, namelijk de syndicus. In die zin is het geen kwaliteits- of rubriekrekening, zoals bij een advocaat of een notaris waar de rekeninghouder de advocaat of notaris zelf is.

De Belgische Vereniging van Banken heeft geen instructies uitgevaardigd over de wijze waarop hun leden rekeningen openen voor verenigingen van mede-eigenaars. Door de band vraagt de financiële instelling de voorlegging van de volgende stukken:

- een kopie van de statuten;
- het bewijs dat de statuten overgeschreven zijn op het hypotheekkantoor;
- een kopij van de notulen van de algemene vergadering waaruit de aanstelling van de syndicus blijkt.

De opening van de rekening gaat gepaard met:

- het invullen van de titularisfiche;
- het invullen van een volmachtdocument;
- de aanwijzing of een verrichting ondertekend door de syndicus alleen, dan wel samen met een door de algemene vergadering aangewezen vertegenwoordiger.

[329] Artikel 577-5 §3 BW

- *Begrotingsraming*

Met de wet van 2 juni 2010 werd de bevoegdheid van de syndicus inzake het beheer van het vermogen van de vereniging uitgebreid.

De syndicus is verplicht om jaarlijks een begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven én de buitengewone te verwachten kosten.[330]
Dit houdt in dat er thans op voorhand een raming moet worden gemaakt van de uitgaven die in het komende jaar ten behoeve van het werkkapitaal, respectievelijk het reservekapitaal, zullen moeten worden gemaakt.

De bedoeling hiervan is om mede-eigenaars op die manier reeds op voorhand in te lichten over te voorziene uitgaven, zodat zij desgevallend hun budget hieraan kunnen aanpassen.

Deze begroting moet jaarlijks als agendapunt van de algemene vergadering worden behandeld, waarna hierover door de algemene vergadering zal worden gestemd.

Ingevolge de wet van 18 juni 2018, werd hieraan toegevoegd dat in voorkomend geval de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de algemene agenda van de algemene vergadering dient te plaatsen.[331]

- *Inning achterstallige bijdragen*

De syndicus is als beheerder van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars ook belast met het innen van de achterstallen die bepaalde mede-eigenaars hebben ten aanzien van de vereniging.

De invordering door de syndicus slaat zowel op de bijdragen in het werkkapitaal (voorschotbijdragen die in de loop van een werkingsjaar verschuldigd zijn, evenals het saldo van de voorschotbijdragen na afloop van een exploitatiejaar), als op buitengewone bijdragen ten behoeve van het reservekapitaal.

De aansprakelijkheid van de syndicus komt in het gedrang wanneer hij niet de vereiste zorg aan de dag legt om de voorschotten en bijdragen te innen of te recupereren.

Wanneer mede-eigenaars in gebreke blijven om hun afrekeningen of provisies te betalen, doet de syndicus er goed aan om deze mede-eigenaar aangetekend in gebreke te stellen alvorens tot dagvaarding over te gaan. Zo niet, riskeert de vereniging van mede-eigenaars te mogen opdraaien voor de gerechtskosten.[332] Als deze ingebrekestelling onbeantwoord blijft, kan de vereniging van mede-eigenaars overgaan tot inleiding van een vordering voor de rechtbank.

De vraag stelt zich of de syndicus de machtiging nodig heeft van de algemene vergadering voor het inleiden van een procedure bij de vrederechter strekkende tot het veroordelen van deze mede-eigenaar tot betaling?

---

[330] Artikel 577-8, § 4, 18° BW.

[331] Artikel 577-8, § 4, 18° BW.

[332] F. MOEYKENS en H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 37.

Zoals eerder reeds aangegeven worden ingevolge de wetswijziging in 2018 de financiële aspecten van mede-eigendom onder het artikel 577-5, §3 samengebracht. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten. Deze laatste bepaling werd ingelast om een efficiëntere invordering van de achterstallige bijdragen mogelijk te maken. De syndicus heeft namelijk geen machtiging van de algemene vergadering meer nodig om een vordering in rechte op te starten.

Uiteraard kan de invordering van achterstallen in rechte slechts betrekking hebben op bijdragen die reeds eerder door de algemene vergadering werden goedgekeurd. De syndicus blijft bij de invordering van achterstallen immers de vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars. Indien de algemene vergadering de afrekening betwistte, zou het nogal tegenstrijdig zijn dat de syndicus op basis van dezelfde (betwiste) afrekening de veroordeling van een mede-eigenaar zou vragen. Om die reden eist de rechtbank dan ook in de meerderheid van de gevallen de voorlegging van de goedgekeurde afrekeningen van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij de invordering van bijdragen zal de syndicus dan ook een volledig dossier moeten samenstellen, waaronder de notulen van de laatste algemene vergadering met beslissing tot goedkeuring van de afrekening, een uittreksel van de statuten met betrekking tot de aandelen van de debiteur in de gemeenschappelijke delen, de berekening van de voorschot- of saldibijdragen van de debiteur, de verzending van de aanmaningen, enz.

Een mede-eigenaar zal zich naar aanleiding van een procedure veelal beroepen op verweermiddelen, die inhouden dat hij niet akkoord is met de in de dagvaarding omschreven kosten. Zo kan men denken aan het verweer, waarbij wordt gesteld dat men niet kan gehouden zijn tot bijdragen in de kosten tot het kuisen van de gemeenschappelijke delen indien er nooit wordt gekuist. Dit verweer zal weinig slaagkansen hebben wanneer blijkt dat de jaarlijkse afrekening werd goedgekeurd en aan iedere mede-eigenaar werd doorgerekend.[333]

De rechtbank oordeelt derhalve dat indien men niet akkoord was met goedkeuring van de afrekening, men de vernietiging van deze beslissing van de algemene vergadering had moeten vorderen. Bij gebrek hieraan, wordt men geacht hiermee in te stemmen en kan men dit in een latere procedure niet zomaar als verweer opwerpen.

Dat men als mede-eigenaar tegen de goedkeuring heeft gestemd, is bovendien geen argument om van betaling ontslagen te worden.

8.7.2.6 De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen

Op grond van artikel 577-8, § 4, 6° BW beschikt de syndicus over een wettelijk mandaat om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte (als eiser of als verweerder), als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

---

[333] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 175-185.

De vertegenwoordigingsbevoegdheid voor het beheer van gemeenschappelijke zaken slaat dus niet alleen op de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars in het kader van een rechtszaak te vertegenwoordigen, maar ook op de mogelijkheid om buiten een procedure om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen.

Zo kan de syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, contracten afsluiten die nodig zijn voor het beheer van de gemeenschappelijke delen en diensten. Denk maar aan zijn bevoegdheid tot het afsluiten van onderhoudsovereenkomsten, aannemingsovereenkomsten, verzekeringspolissen, enz. De syndicus ondertekent deze contracten niet in eigen naam en voor eigen rekening, maar in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

In het verlengde van deze bevoegdheid dient tevens het initiatiefrecht van de syndicus te worden begrepen tot aangifte van schuldvordering aan een schuldbemiddelaar of curator, in het geval een mede-eigenaar tot een collectieve schuldenregeling wordt toegelaten, dan wel failliet verklaard wordt.

De vertegenwoordiging in rechte slaat op het mandaat van de syndicus om de vereniging van mede-eigenaars bij vorderingen voor de rechtbank als eiser of als verweerder te vertegenwoordigen. De tussenkomst van een syndicus is noodzakelijk, nu artikel 703 Ger.W. vereist dat rechtspersonen in rechte optreden door tussenkomst van hun bevoegde organen. Dit betekent dat de vereniging van mede-eigenaars als rechtspersoon door haar orgaan moet vertegenwoordigd worden. De syndicus neemt krachtens artikel 577-8 § 4, 6° BW deze bevoegdheid op. Wanneer de syndicus als orgaan optreedt in een procedure is het alsof de rechtspersoon zelf optreedt.

Het in rechte vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars en het instellen van een rechtsvordering zijn echter twee onderscheiden zaken.[334]

Het initiatiefrecht tot het instellen van een rechtsvordering ligt principieel bij de algemene vergadering. Dit betekent dat als de vereniging van mede-eigenaars een rechtsvordering wenst in te stellen, de algemene vergadering hieromtrent voorafgaand zijn goedkeuring moet geven.

Slechts in twee gevallen wordt niet vereist dat een syndicus voorafgaand de goedkeuring van de algemene vergadering nodig heeft.

Vooreerst betreft het geval waarin de syndicus dringende of bewarende maatregelen voor de rechtbank wenst af te dwingen. De syndicus kan deze vordering conform artikel 577-9, § 1, 3e lid BW op eigen initiatief inleiden, op voorwaarde dat deze vordering achteraf wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. Wordt de rechtsvordering niet bekrachtigd door de algemene vergadering, dan moet de rechtbank deze vordering onontvankelijk verklaren.[335]

Daarnaast aanvaardt de rechtspraak de bevoegdheid van de syndicus om zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering een procedure op te starten tot inning van achterstallige bijdragen en kosten. Dit behoort immers tot het efficiënte beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars op grond van artikel 577-8, § 4, 5° BW.

---

[334] C. MOSTIN, noot, *T.Vred.* 2003, 287.

[335] Supra.

Voor alle overige gevallen is voor het inleiden van een procedure door de vereniging van mede-eigenaars de voorafgaande machtiging van de algemene vergadering nodig.

8.7.2.7 Informatieplicht bij overdracht van een kavel

De informatieplicht opgedragen aan de verkoper/overdrager van een appartement en diens professionele tussenpersoon wordt geregeld in de artikelen 577-11 BW.

De bedoeling van de wetgever in 2010 met de verplichte informatieplicht bij overdracht van een kavel was om de koper/verkrijger van een appartement meer inzicht te geven in de kosten verbonden aan het leven in mede-eigendom en de hangende risico's eigen aan het appartementencomplex.

De informatieplicht bij verkoopovereenkomsten werd opgesplitst in een precontractuele en een contractuele fase.

Ingevolge de wetswijziging in 2018 werd de informatieverplichting bij overdracht van een kavel veralgemeend. De precontractuele informatieplicht is van toepassing zowel in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht als een aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden.

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van 15 dagen;

- het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- het bedrag van de eventueel door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de precontractuele informatie;
- de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De contractuele fase situeert zich op het moment van het verlijden van de notariële akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsoverdracht wegens overlijden. Het betreft niet enkel het moment waarop de notariële verkoopaktes worden verleden, maar bijvoorbeeld ook het moment waarop de schenkings- of verdelingsaktes doorgang vinden.

De instrumenterende notaris verzoekt bij een ter post aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mede te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de precontractuele informatie:

- het bedrag van de uitgaven voor 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 oproepen tot kapitaalinbreng 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 gemeenschappelijke delen, waartoe de vereniging van mede-eigenaars heeft beslist vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars 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 syndicus vormt het rechtstreekse aanspreekpunt om deze informatie mee te delen aan de verkoper, de vastgoedmakelaar of de notaris.

Hij is op grond van artikel 577-11, § 1 en 577-11, § 2 BW verplicht om deze informatie binnen een wettelijke termijn mee te delen. In de precontractuele fase krijgt de syndicus na het uitgebrachte verzoek 15 dagen, in de contractuele fase 30 dagen om deze informatie mee te delen.

Deelt de syndicus deze informatie niet of niet tijdig mee, dan kan hij hiervoor door de koper/verkrijger – die door de niet mededeling van de informatie schade heeft geleden – buitencontractueel aansprakelijk worden gesteld. De syndicus of diens aansprakelijkheidsverzekeraar zal kunnen gehouden zijn tot vergoeding van deze schade.

Voor een uitgebreide bespreking van de aansprakelijkheid van de syndicus wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

8.7.2.8 De verwittigingsplicht jegens niet-stemgerechtigde bewoners

Met de invoering van de wet van 2 juni 2010 heeft de wetgever van de gelegenheid gebruik gemaakt om ook personen die geen mede-eigenaar zijn in het appartementsgebouw meer inspraak en bijkomende rechten te verlenen.

Het betreft alle personen die geen stemrecht hebben in de algemene vergadering en die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht. De belangrijkste categorie van personen betreft ongetwijfeld de huurders van een kavel. Het gaat nochtans verder dan enkel huurders. Ook een onverdeelde mede-eigenaar die het appartement bewoont, doch die niet werd aangesteld als

lasthebber in de algemene vergadering mag hieronder worden begrepen, evenals personen met een tijdelijk recht van bewoning, de vruchtgebruiker die het appartement bewoont, doch die zijn stemrecht in de algemene vergadering heeft verleend aan de blote eigenaar, enz.

In eerste instantie dient elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn adresveranderingen of wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus conform artikel 577-10 §1/1

De syndicus is hierdoor op de hoogte van welke kavel door een mede-eigenaar dan wel door een derde wordt bewoond.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

De andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel zijn gebonden door de bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering door de kennisgeving of, in voorkomend geval, de inschrijving in het register van de hypotheekbewaarders. (artikel 577-10§4 BW)

Een onderscheid wordt gemaakt tussen de bepalingen en de beslissingen die aangenomen worden vóór de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht en erna.

- **Vóór** de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel

  Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **vóór** de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, is de persoon die het recht vestigt verplicht om op zijn kosten een kennisgeving te doen aan de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, van het reglement van interne orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering.

  Blijft de mede-eigenaar in gebreke om voormelde informatieplicht na te leven, dan moet de syndicus het initiatief hiertoe nemen bij een ter post aangetekende brief.

  De mede-eigenaar die het recht vestigt is echter wel als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

- **Na** de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel

  Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **na** de vestiging van een zakelijk recht dient de mede-eigenaar die het proces-verbaal heeft ontvangen binnen de dertig dagen bij ter post aangetekende zending, de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht hiervan in kennis te stellen.

Ieder die een gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

8.7.2.9 Afgifte dossier bij einde mandaat

Conform het artikel 577-8, § 4, 9° BW heeft de syndicus de volgende taak:

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

Naast het voorzien van een termijn tot overhandiging van het dossier, werd ook uitdrukkelijk gespecifieerd dat er naast de boekhouding en stukken over de beheerde activa, ook documenten moeten worden meegedeeld over elk schadegeval en over de bestemming van inkomsten die niet werden gedeponeerd op de financiële rekening van de mede-eigendom.

Dit is echter slechts een beknopte opsomming van wat het volledige dossier moet bevatten.

Men kan aannemen dat daarbovenop minstens de volgende informatie moet worden overgemaakt:

- register van eigenaars en gebruikers;
- de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom);
- het (eventuele) reglement van inwendige orde;
- het register met de beslissingen van de algemene vergadering;
- de bouwplannen;
- het brandweerverslag;
- de stedenbouwkundige vergunning;
- het postinterventiedossier betreffende de gemeenschappelijke delen;
- keuringsverslagen van gemeenschappelijke installaties en voorzieningen (stookolietank, elektrische installatie, riolering, lift, enz.);

- de verzekeringspolissen (onder meer de verplichte aansprakelijkheidsverzekering, brandverzekering);
- de lopende contracten en bijhorende evaluatierapporten;
- de rekeninguittreksels betreffende het reservekapitaal en het werkkapitaal;
- de boekhouding;
- de begrotingsramingen van het jaar waarop het mandaat van de syndicus ten einde liep;
- informatie over hangende rechtsgedingen (dagvaarding, conclusies partijen, eventuele vonnissen);
- briefwisseling.

In het kader van de nieuwe reglement van plichtenleer, in casu het artikel 85, zal de aftredende syndicus en zijn opvolger een gedetailleerde inventaris moeten opstellen met de overgedragen stukken.

Indien er geen volledig dossier wordt overgemaakt, kan de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door zijn nieuwe syndicus, een vordering richten tegen de oude syndicus.

De oude syndicus kan dan eventueel door de vrederechter worden gedwongen om het dossier of de ontbrekende stukken over te maken op straffe van een dwangsom. Indien er schade werd geleden door de vereniging van mede-eigenaars, zal de oude syndicus ook tot vergoeding van deze schade kunnen worden veroordeeld. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van een deskundige tot wedersamenstelling van de boekhouding of de schade wegens niet-uitvoering van lopende contracten, waarvan de nieuwe syndicus het bestaan niet kende.

8.7.2.10 Verplichte aansprakelijkheidsverzekering

Zoals gesteld moet iedereen die beroepshalve en buiten een ander gereglementeerd beroep dan vastgoedmakelaar [336] als syndicus optreedt, zich inschrijven bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Elke beroepssyndicus moet in dat opzicht de plichtenleer van het BIV in acht nemen en een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

Ook een syndicus, die optreedt onder een ander gereglementeerd beroep dan de vastgoedmakelaar zal op basis van de deontologische code van zijn beroepsorde verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering moeten afsluiten.

Gelet op het enorme takenpakket van de syndicus (en de daarmee gepaard gaande verantwoordelijkheden), achtte de wetgever het noodzakelijk dat ook een niet-professionele syndicus door een aansprakelijkheidsverzekering wordt gedekt.

Om die reden werd met de wet van 2 juni 2010 artikel 577-8, § 4 BW ingevoerd en werd voortaan aan iedere syndicus de verplichting opgelegd om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. De wet van 18 juni 2018 heeft daar niets aan gewijzigd.

[336] Lees: advocaat, landmeter-expert of boekhouder-fiscalist (zie supra).

De kosten van de aansprakelijkheidsverzekering dienen in de regel door de syndicus zelf te worden gedragen. Enkel in het geval de syndicus zijn mandaat kosteloos ('om niet') uitoefent (wat doorgaans zo is bij een occasioneel syndicschap), mag de verzekering op de kosten van de vereniging van mede-eigenaars worden aangegaan.[337]

Artikel 577-8, § 4, 10° BW bepaalt voorts dat de syndicus het bewijs moet leveren dat hij is verzekerd. Er wordt evenwel niet verduidelijkt op welke wijze de syndicus dit moet doen. Praktisch lijkt de eenvoudigste oplossing erin te bestaan dat de syndicus op de jaarlijkse algemene vergadering meedeelt bij welke verzekeringsmaatschappij hij verzekerd is en/of bevestigt dat de verzekeringspolis werd verlengd. Hij kan dan op dat ogenblik de nodige stukken ter inzage van de mede-eigenaars stellen.[338]

8.7.2.11 Inzagemogelijkheid creëren

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.[339] Deze ruime inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen.
Men mag echter niet vergeten dat er ten behoeve van iedere belanghebbende ook een (beperktere) inzagemogelijkheid bestaat. Artikel 577-10, § 2 en § 3 BW bepaalt immers dat de reglementen van interne orde en alle beslissingen van de algemene vergadering op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en zonder kosten door iedere belanghebbende kunnen worden geraadpleegd.

De wijze waarop de inzagemogelijkheid moet gebeuren wordt bepaald in het reglement van interne orde.

Men kan bijvoorbeeld denken aan het ter beschikking stellen van de documenten op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Elke vereniging van mede-eigenaars heeft tevens het recht om in het reglement van interne orde te bedingen dat alle informatie betreffende de gemeenschappelijke delen online beschikbaar moet zijn.

De wet voorziet enkel en alleen een inzagerecht, doch geen mogelijkheid tot het kopiëren van stukken. Het kan dan ook niet de bedoeling zijn dat een mede-eigenaar kosteloos kopie kan vragen van de documenten die hij nodig acht. De syndicus kan de individuele mede-eigenaar die kopieën van bepaalde stukken vraagt, dan ook terecht een vergoeding aanrekenen. Wel is het aangewezen om hiervoor een specifieke vergoedingsregeling op te nemen in de syndicusovereenkomst.

De inhoud van de documenten die ter inzage moeten liggen, werd door de wetgever heel ruim gelaten. De wet stelt dat het om *"alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom"* gaat.

Onder deze gegevens dient ook de lijst met persoonsgegevens van alle mede-eigenaars te worden begrepen. Op grond van artikel 577-8, § 4, 16° BW is de syndicus immers verplicht om een lijst op te maken van alle persoonsgegevens van mede-eigenaars en deze bij te werken naar aanleiding van de overdracht van een kavel. Iedere mede-eigenaar kan op eerste verzoek van de syndicus een lijst

---

[337] Artikel 577-8, § 4, 10 in fine BW.

[338] S. SNAET," De Rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 76.

[339] Artikel 577-8, § 4, 11° BW.

verkrijgen van de namen, de adressen, de aandelen en de referenties van de kavels van andere mede-eigenaars.[340] De wetgever achtte dit nuttig teneinde de mede-eigenaars de kans te geven om onderling overleg te plegen en te onderhandelen.[341]

In het licht van de privacywetgeving kunnen deze gegevens vanzelfsprekend maar aangewend worden voor het doel van het beheer en de uitoefening van de rechten van de mede-eigenaars.

8.7.2.12 Bewaring postinterventiedossier

Het postinterventiedossier (P.I.D.) is een dossier dat alle elementen aangaande een bouwwerk bevat en dat nuttig is bij het uitvoeren van latere werkzaamheden aan het bouwwerk.

Het bevat onder meer informatie betreffende:

- de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk;
- informatie betreffende de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, in het bijzonder over de ingewerkte nutsleidingen (leidingplannen en rioleringsplannen);
- informatie betreffende architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden, meer bepaald de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen, enz.

Bij de verkoop van een woning of appartement, waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers, moet het postinterventiedossier bij verkoop worden overhandigd aan de koper.

In het kader van het appartementsrecht stelt zich dan ook de vraag hoe dit dient te gebeuren. Deze materie wordt op twee niveaus wettelijk geregeld, enerzijds in het kader van de wetgeving over tijdelijke en mobiele werkplaatsen, anderzijds in het kader van de appartementswetgeving zelf.

Met artikel 6 van het KB van 22 maart 2006 werd in het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen een nieuw artikel 49bis werd ingevoerd.[342] Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om het postinterventiedossier betreffende de gemeenschappelijke delen toe te vertrouwen aan de syndicus. Het gaat om een mogelijkheid en niet om een verplichting.

Het toevertrouwen van het postinterventiedossier aan de syndicus maakt heel wat taken, die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het bouwwerk, eenvoudiger en duidelijker.

---

[340] Artikel 577-8, § 4, 16° BW.

[341] Toelichting bij het Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St.,* Kamer, 7 juli 2008, nr. 1334/001.

[342] KB van 22 maart 2006 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (*BS*, 12 april 2006).

De overdracht van de taken en de verplichtingen van de mede-eigenaars voor de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom aan de syndicus leiden concreet tot de volgende vereenvoudigingen:

- het postinterventiedossier bevindt zich op het kantoor van de syndicus;
- het kan daar kosteloos door iedere belanghebbende worden geraadpleegd, bijvoorbeeld door een aannemer of een coördinator. Het is uiteraard niet verboden dat de syndicus, wanneer hij het bouwwerk met een aannemer of een coördinator bezoekt met het oog op de uit te voeren werken, het postinterventiedossier of het deel ervan dat op de werken betrekking heeft, ter plaatse meebrengt;
- wanneer de beslissing van de vereniging van de mede-eigenaars om het postinterventiedossier aan de syndicus toe te vertrouwen in de statuten opgenomen is, weet de notaris dat er een postinterventiedossier is en waar het zich bevindt;
- bij de verkoop van een appartement beperkt de overdracht van het postinterventiedossier tussen de opeenvolgende eigenaars zich tot de overhandiging van het deel van het dossier dat betrekking heeft op dat appartement.

Om van deze vereenvoudiging te kunnen genieten is het belangrijk dat de vereniging van de mede-eigenaars uitdrukkelijk beslist om de taken en de verplichtingen in verband met het postinterventiedossier aan de syndicus toe te vertrouwen. Hoe dit moet gebeuren, varieert naargelang de statuten voor de eerste maal zijn vastgesteld vóór of op 30 april 2006, of erna.

- Wanneer de statuten voor de eerste maal na deze datum zijn vastgesteld, wordt de beslissing rechtstreeks in de statuten opgenomen.
- Bestonden de statuten echter al op deze datum of werden zij op die dag voor de eerste maal vastgesteld, dan wordt de beslissing opgetekend in het proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars. Zij wordt achteraf in de statuten overgeschreven, naar aanleiding van de eerstvolgende statutenwijziging om andere redenen. Deze handelswijze in twee stappen doet geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de beslissing. Zij moet echter voorkomen dat de statuten zouden moeten worden aangepast, enkel en alleen maar om de beslissing in verband met het postinterventiedossier vast te stellen, waardoor de kosten zouden worden veroorzaakt die aan een notariële statutenwijziging verbonden zijn.

Als lasthebber van de vereniging van de mede eigenaars verkrijgt de syndicus de strafrechtelijke verantwoordelijkheid, bedoeld in de artikelen 86 en 87 van de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, zonder dat nochtans de vereniging van de mede eigenaars de hare verliest.

Op grond van artikel 577-8,§4,12° BW is de syndicus verplicht om, desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de koning is vastgesteld. Tot zolang de koning ter zake geen uitvoeringsbesluit heeft genomen, geldt de regeling van artikel 49*bis* uit het KB van 25 januari 2001 en dient de syndicus derhalve het postinterventiedossier te bewaren op zijn kantoor.

8.7.2.13 Contracten

De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars bij het sluiten van contracten met derden. Zoals gesteld, sluit de syndicus deze contracten niet in eigen naam, maar in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

In die zin achtte de wetgever het dan ook belangrijk dat de vereniging van mede-eigenaars voldoende inzicht kreeg in de totstandkoming van de besluitvorming en de uitvoering van bepaalde beslissingen.

Sedert de wet van 2 juni 2010 werden hiertoe een aantal belangrijke syndicale verplichtingen ingevoerd met de bedoeling om de transparantie in de besluitvorming te doen toenemen.

Het betreft:

- het principieel verbod om contracten voor langer dan de duur van het syndicaal mandaat af te sluiten;
- de verplichting om in bepaalde gevallen een bestek op te maken en offertes op te vragen;
- de verplichting om een evaluatierapport te maken omtrent courante leveringen;
- de verplichting om de toestemming van de algemene vergadering te vragen in geval van belangenvermenging.

8.7.2.14 Duurtijd van contracten

De syndicus heeft de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen voor het beheer van de gemeenschappelijke delen. Dit betekent dat de syndicus in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars de noodzakelijke contracten zal moeten afsluiten.

Zoals gesteld, moet deze vertegenwoordigingsmacht beperkt worden geïnterpreteerd en houdt dit geenszins de bevoegdheid in om op eigen houtje beslissingen te nemen. De syndicus heeft in principe dan ook enkel de mogelijkheid om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren.

Enkel voor het nemen van dringende bewarende maatregelen en bepaalde handelingen die betrekking hebben op het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, kan hij zelf het nodige initiatief nemen.

Het is in die context dat het artikel 577-8, § 1 in fine BW moet worden geïnterpreteerd. Dit artikel stelt het volgende:

> *Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.*

Op het eerste zicht doet dit vermoeden dat een syndicus slechts contracten zou mogen aangaan die de duur van zijn mandaat niet overschrijden.

Uit het voorbehoud dat de wet maakt, blijkt dit echter geen problemen op te leveren voor de gevallen waarin de syndicus als uitvoerder van de beslissingen van de algemene vergadering optreedt. In dit geval zal de algemene vergadering immers expliciet de toestemming hebben verleend om een contract van langere duur te sluiten.

De beperking van de looptijd van de contracten tot de duur van het mandaat, zal dan ook enkel van toepassing zijn in het uitzonderlijke geval waarin de syndicus een eigen initiatiefrecht heeft (bijvoorbeeld bij het stellen van dringende en bewarende maatregelen). Veelal zal deze beperking geen probleem opleveren, nu het dringend en bewarend karakter van maatregelen, uit hun aard niet de noodzaak doet ontstaan tot het afsluiten van langlopende contracten.

Men kan zich wel de vraag stellen wat er gebeurt indien de syndicus, zonder goedkeuring van de algemene vergadering, niettemin toch een contract zou afsluiten dat de duur van zijn mandaat overschrijdt.

In de wet op de mede-eigendom is hieromtrent niets geregeld, zodat moet worden teruggrepen naar de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek betreffende de lastgeving.

Artikel 1998 BW stelt dat "*de lastgever* (lees: de vereniging van mede-eigenaars*) gehouden is de verbintenissen na te komen die de lasthebber overeenkomstig de hem verleende macht heeft aangegaan. Hij is niet gehouden tot hetgeen daarbuiten mocht zijn gedaan, dan voor zover hij zulks uitdrukkelijk of stilzwijgend heeft bekrachtigd"*.

Er moet dus op basis van artikel 1998 BW eerst worden uitgemaakt of de syndicus al dan niet buiten zijn mandaat heeft gehandeld.

Zoals al eerder gesteld heeft de syndicus niet enkel een conventioneel mandaat, maar ook een mandaat dat voortvloeit uit de wet. Indien de wetgever stelt dat de syndicus zonder goedkeuring van de algemene vergadering slechts contracten mag aangaan die de duur van zijn mandaat niet overschrijden, zal de syndicus die een contract voor een langere duur afsluit, derhalve zijn wettelijk mandaat te buiten gaan.

De vereniging van mede-eigenaar kan overeenkomstig artikel 1998 BW, dan ook niet verbonden zijn door deze handeling die de syndicus buiten zijn bevoegdheid stelde, tenzij deze handeling uitdrukkelijk of stilzwijgend werd bekrachtigd.

Dergelijke bekrachtiging of aanvaarding zal meer de regel dan de uitzondering zijn. Temeer omdat de bekrachtiging stilzwijgend kan gebeuren en onder meer zal blijken uit de loutere uitvoering van het contract gedurende een bepaalde periode, de goedkeuring van de uitgaven betreffende dit contract, de goedkeuring van de begroting betreffende dit contract, enz. Al deze daden van de algemene vergadering zijn te beschouwen als een bevestiging van het contract. Op grond hiervan zal de vereniging van mede-eigenaars dan ook definitief ten aanzien van de derde gebonden zijn tot uitvoering van dit contract.

8.7.2.15 Opmaak van een bestek en voorlegging van offertes

Om argwaan jegens de syndicus te vermijden of ter voorkoming van het risico van eventuele collusie tussen hem en de dienstverleners of de leveranciers van de vereniging van mede-eigenaars, vond de wetgever het nuttig om in bepaalde gevallen te zorgen voor meer transparantie bij de toewijzing van de contracten en opdrachten.[343]

De algemene vergadering dient zelf te beslissen voor welke soort contracten zij meer transparantie en mededinging tussen verschillende leveranciers wenst. De mede-eigenaars moeten in de algemene vergadering met een twee derde meerderheid beslissen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is. De algemene vergadering kan bijvoorbeeld beslissen dat de mededinging verplicht is voor alle aannemingsovereenkomsten, die de vereniging van mede-eigenaars moet aangaan boven een waarde van 3 000 euro.

In dit geval zal de syndicus dan een bestek moeten opmaken, waarin de opdracht en de gewenste kwaliteit van de opdracht wordt omschreven. Naderhand zal de syndicus op grond van dit bestek meerdere offertes (dus minstens twee[344]) moeten opvragen bij verschillende aannemers. Op die manier komt effectieve mededinging tussen verschillende aannemers tot stand en wordt een betere prijs-kwaliteitsverhouding gewaarborgd. De algemene vergadering zal vervolgens over deze offertes dienen te beslissen, overeenkomstig de meerderheidsregels opgenomen in artikel 577-7, § 1 BW.

Deze regeling vergt uiteraard tijd en werk. Er dient een bestek te worden opgemaakt, er dienen minstens twee offertes te worden opgevraagd én de algemene vergadering moet nadien stemmen over de beste offerte. In bepaalde gevallen ontbreekt deze tijd (denk maar aan het gedeeltelijk instorten van een dak waaraan herstellingen moeten worden uitgevoerd om bijkomende schade te vermijden, het onderlopen van de kelder, enz.). De wetgever achtte het dan ook billijk dat deze verplichting inzake mededinging niet moet worden nageleefd bij het stellen van bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer. Bij deze handelingen behoudt de syndicus zijn autonoom recht om op eigen initiatief de passende maatregelen te nemen. De algemene vergadering werd door de wet niet gemachtigd om in deze gevallen mededinging verplicht te stellen.[345]

---

[343] Toelichting bij Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St*. Kamer 7 juli 2008, nr. 1334/001, 20.

[344] Toelichting bij het Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St. Kamer*, 13 maart 2009, nr. 1334/004, 22.

[345] Zie artikel 577-7, § 1, c BW.

8.7.2.16 Evaluatierapporten voor overeenkomsten van courante leveringen

De syndicus dient jaarlijks aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen omtrent de geregeld verrichte leveringen.[346]

Men kan daarbij denken aan alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een leverancier van diensten, zoals de overeenkomst met de onderhoudsfirma of de overeenkomst met de bewakingsfirma.

De wetgever achtte het nodig dat deze contracten jaarlijks worden geëvalueerd, om te voorkomen dat men verstrikt raakt in contracten van levering die niet langer voldoening geven.[347]

De wet schrijft niet voor welke gegevens dit evaluatierapport moet bevatten. Men kan aannemen dat het alleszins nuttig is om de tijdsduur van het contract, met desgevallend de noodzaak tot verlenging hiervan, evenals klachten over de dienstverlening en de prijs-kwaliteitverhouding op te nemen.

8.7.2.17 Contracten die een risico op belangenvermenging opleveren

De syndicus dient steeds te handelen in het belang van de vereniging van mede-eigenaars. Het persoonlijk belang van de syndicus mag geen invloed hebben op de beslissingen die binnen de vereniging moeten worden genomen.

Om te vermijden dat de syndicus beslissingen zou nemen in zijn uitsluitend eigenbelang, werd artikel 577-8, § 4, 15° BW ingevoerd.

Dit artikel bepaalt dat de syndicus de algemene vergadering vooraf om toestemming moet verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad.

Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming, waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld.

Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd door de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

---

[346] Artikel 577-8, § 4, 14° BW.

[347] Toelichting bij het Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St., Kamer*, 7 juli 2008, nr. 1334/001, 20.

In die zin zal de syndicus voor alle overeenkomsten waarin hij rechtstreeks of onrechtstreeks persoonlijk belang, heeft de machtiging van de algemene vergadering moeten vragen. Geeft de algemene vergadering zijn goedkeuring dan kan de syndicus in naam en als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars zelfstandig de overeenkomst ondertekenen. Hij dient hiervoor geen lasthebber ad hoc aan te stellen.

Deze regeling is strenger dan in het vennootschapsrecht waarbij er voor bestuurders met tegenstrijdige belangen enkel een meldings- en notuleringsplicht werd voorzien, doch geen voorafgaande toestemming van de overige zaakvoerders of vennoten.[348]

Snaet is terecht van mening dat een overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en derden die werd aangegaan met miskenning van artikel 577-8, § 4, 15° BW, geldig blijft.[349] De voorafgaande toestemming van de algemene vergadering werd immers niet opgenomen als geldigheidsvereiste voor de totstandkoming van overeenkomsten met de vereniging van mede-eigenaars. Evenmin kan men stellen dat de syndicus zijn conventioneel of wettelijk mandaat te buiten zou zijn gegaan. Het betreft veeleer een foutieve uitvoering van zijn mandaat. De regeling van artikel 1998, 2e lid BW is derhalve niet van toepassing.

Indien de vereniging van mede-eigenaars schade zou hebben geleden door een overeenkomst die de syndicus in zijn persoonlijk belang heeft afgesloten, dan kan de syndicus wel persoonlijk aansprakelijk worden gesteld tot vergoeding van deze schade.

8.7.2.18 Lijst mede-eigenaars

In het verleden waren syndici omwille van hun discretieplicht en de wet ter bescherming van persoonsgegevens weigerachtig om persoonsgegevens van mede-eigenaars aan andere mede-eigenaars mee te delen.

De wetgever achtte het nochtans nuttig dat mede-eigenaars over elkaars persoonsgegevens zouden kunnen beschikken teneinde hen de kans te bieden om onderling overleg te plegen en te onderhandelen.[350]

Op grond van artikel 577-8, § 4, 16° BW is de syndicus verplicht om een lijst op te maken van alle persoonsgegevens van mede-eigenaars en deze bij te werken naar aanleiding van de overdracht van een kavel.

Iedere mede-eigenaar kan op eerste verzoek van de syndicus een lijst verkrijgen van de namen, de adressen, de aandelen en de referenties van andere mede-eigenaars.[351]

---

[348] Bijvoorbeeld: artikelen 259 -261 W.Venn in BVBA, artikel 523 W.Venn in NV. Desgevallend zal de beslissing in het vennootschapsrecht wel moeten genomen worden door een lasthebber ad hoc.

[349] S. SNAET,"De Rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 76.

[350] Toelichting bij Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St.,* Kamer, 7 juli 2008, nr. 1334/001.

[351] Artikel 577-8, § 4, 16° BW.

Ook de notaris kan in het kader van het verlijden van een notariële akte betreffende een private kavel deze persoonsgegevens opvragen aan de syndicus.

Terwijl de syndicus de informatie eigen aan de overdracht van een kavel (en vermeld in artikel 577-11, § 2 BW) aan de notaris moet bezorgen binnen een termijn van 30 dagen, werd voor het verstrekken van persoonsgegevens geen termijn opgenomen.

Opdat de syndicus deze opdracht als syndicus correct zou kunnen vervullen, legde de wetgever aan de mede-eigenaars de verplichting op om adresveranderingen of wijzigingen in het zakelijk statuut van de privatieve kavel mee te delen aan de syndicus.[352]

In de praktijk krijgt de syndicus vaak de vraag van een mede-eigenaar voorgeschoteld om ook de (mobiele) telefoonnummers en mailadressen van de andere mede-eigenaars te bezorgen. Dit is wettelijk niet expliciet voorzien. De Gegevensbeschermingsautoriteit meent dat het meedelen van mailadressen en (mobiele) telefoonnummers mogelijk moet zijn wanneer drie voorwaarden vervuld zijn. Enerzijds moeten de mede-eigenaars op de hoogte zijn van de mededeling van hun gegevens, anderzijds moet het doel van de mededeling verband houden met de normale werking van de mede-eigendom. Tot slot is de syndicus verplicht om aan de mede-eigenaar die om mededeling van deze gegevens verzoekt, uitdrukkelijk te melden dat deze gegevens niet mogen worden aangewend voor doeleinden die strijdig zijn met de normale werking van de mede-eigendom. Indien een mede-eigenaar er zich tegen verzet dat zijn mailadres en/of (mobiel) telefoonnummer worden meegedeeld, zal de syndicus dit moeten respecteren.

8.7.2.19 Boekhouding

De syndicus is verplicht het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. De oude wet op de mede-eigendom bepaalde niet op welke manier de syndicus dit diende te doen.

In de praktijk werd soms nauwelijks een boekhouding gevoerd of op een amateuristische wijze, zodat noch de mede-eigenaars, noch de opvolgende syndicus hieruit wijs raakten.

Om het correct gebruik van de ontvangen inkomsten en uitgaven na te gaan, wordt overeenkomstig het Franse rechtssysteem, aan de syndicus de verplichting opgelegd om een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde boekhouding te voeren.[353] Het betreft een dubbele boekhouding samen met een jaarlijkse balans en resultatenrekening.[354]

Omdat de meeste syndici niet vertrouwd zijn met het voeren van een dubbele boekhouding, is het aangeraden om hiervoor een bijkomende opleiding te genieten en eventueel dit aspect uit te besteden aan een onderaannemer.

---

[352] Artikel 577-10, § 1/1 BW.

[353] Artikel 577-8, § 4, 17° BW.

[354] Toelichting bij Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St.,* Kamer, 7 juli 2008, nr. 1334/001, p 24.

De nadere regels over het voeren van de boekhouding werden uitgewerkt door de koning. Op 12 juli 2012 verscheen het Koninklijk Besluit dat het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor een vereniging van mede-eigenaars vastlegt. Dit rekeningenstelsel moet worden gebruikt vanaf de eerste dag van het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2013 of later.

De boekhouding van een mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen twintig of meer kavels omvat, moet worden gevoerd, gebruikmakend van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Dat rekeningenstelsel vinden we in bijlage bij het KB van 12 juli 2012. Het maakt het mogelijk dat de individuele rekening van elke mede-eigenaar op ieder tijdstip kan worden geraadpleegd.

Om de boekhouding van de VME te voeren, moeten de gebruikelijke regels van het dubbel boekhouden worden gevolgd. Het principe van het dubbel boekhouden betekent dat de syndicus voor elke boeking een gedagtekend verantwoordingsstuk moet hebben. De verantwoordingsstukken die enkel van intern belang zijn, worden drie jaar bewaard. De verantwoordingsstukken die worden gebruikt als bewijsmiddel tegenover derden, moeten zeven jaar worden bewaard. Ook de boeken zelf moeten minstens zeven jaar worden bijgehouden. De bewaartermijn vangt aan op de eerste januari van het jaar dat volgt op de afsluiting.

Alle verrichtingen worden in een ongesplitst dagboek of in een hulpdagboek ingeschreven, al dan niet gesplitst in bijzondere hulpdagboeken.

Het boekhoudkundige rekeningenstelsel is gebaseerd op dat van de verenigingen zonder winstoogmerk (vzw). Alles wat geldt voor het gemeen boekhoudrecht is ook van toepassing in de boekhouding van een vereniging van mede-eigenaars. De rekeningen uit het rekeningenstelsel worden onderverdeeld in verschillende klassen. Bij die onderverdeling is zo weinig mogelijk afgeweken van de klassen die gelden voor ondernemingen of vzw's, maar waar nodig aangepast aan het specifieke karakter van de vereniging van mede-eigenaars. Zo omvat het rekeningenstelsel enkele posten die typisch zijn voor de sector, zoals kosten voor brandblusapparaten, voor bliksembeveiliging, voor het onderhoud van de trappen, de keuring van de liften, het onderhoud van het terras, voor huisvuilverwerking, of keuringen. Maar niet alle posten zijn relevant voor elke mede-eigendom. Daarom mogen rekeningen die niet dienstig zijn, worden weggelaten.

Bij het afsluiten van het boekjaar moet elke vereniging van mede-eigenaars een inventaris (balans) opmaken van al haar bezittingen, vorderingen, schulden en verplichtingen en eigen middelen. Dat moet minstens één keer per jaar gebeuren. De syndicus moet ook een opsplitsing van de kosten en opbrengsten opmaken. Elke mede-eigenaar kan aan de syndicus vragen hem het rekeningenstelsel voor te leggen, dat binnen zijn vereniging van mede-eigenaars wordt gebruikt.

Voor kleine verenigingen van mede-eigenaars werd de mogelijkheid ingevoerd om een vereenvoudigde boekhouding te voeren. Deze boekhouding moet dan minstens een weerspiegeling vormen van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal en van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. Dergelijke vereenvoudigde boekhouding is enkel mogelijk voor zover de mede-eigendom, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, minder dan twintig kavels omvat.

8.7.2.20 Jaarlijkse begrotingsraming

Het in de hand houden van de lasten van de mede-eigendom, is wellicht de grootste bekommernis van de meeste mede-eigenaars. Om de lasten van de mede-eigendom gemakkelijk te kunnen beheren, is het daarom noodzakelijk dat mede-eigenaars anticipatief kunnen optreden en desnoods de nodige reserves kunnen aanleggen voor belangrijke kapitaalinbrengen.

Om die reden werd beslist dat de syndicus voortaan een begrotingsraming dient voor te bereiden inzake de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook voor de buitengewone te verwachten kosten.

Dit betekent dat de syndicus voortaan moet anticiperen op de gebeurlijke kosten, die door de vereniging van mede-eigenaars zullen moeten worden gemaakt. Hij moet een begroting opmaken van alle te verwachten kosten in het komende jaar.

Deze begroting wordt naderhand ter stemming aan de algemene vergadering overgemaakt. Indien de algemene vergadering de begroting weigert goed te keuren, zal de syndicus een herberekening moeten maken en, indien nodig, een nieuwe vergadering moeten bijeenroepen om over de nieuwe begroting te stemmen.

Belangrijk is dat de syndicus de begrotingsnota moet toevoegen aan de agenda, die wordt verzonden met het oog op de bijeenroeping van de gewone algemene vergadering. Iedere mede-eigenaar wordt op die manier voorafgaand aan de algemene vergadering op de hoogte gesteld van de integrale begroting voor het komende jaar.

Ingevolge de wet van 18 juni 2018 werd de mogelijkheid in artikel 577-8 § 4,18° BW ingelast voor de syndicus om in voorkomend geval de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering te plaatsten.

8.7.2.21 Vereffening

De ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars brengt de vereffening ervan mee. De beginselen die deze vereffening beheersen zijn analoog aan de regels die hieromtrent in het Wetboek van Vennootschappen werden opgenomen.[355] Daarom verwijst de wet naar de artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen.

De specifieke problemen eigen aan de gedwongen mede-eigendom, worden geregeld in artikel 577-13, § 2 BW. Dit artikel stelt dat voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, de algemene vergadering de wijze van vereffening en de aanduiding van één of meer vereffenaars op zich neemt.

---

[355] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, 2008, Kluwer, 678, nr. 1101.

Indien de algemene vergadering nalaat om één of meer vereffenaars aan te duiden dan wordt de syndicus belast met vereffening van de vereniging.[356]

Het gaat hier duidelijk om een 'eventuele' taak van de syndicus. De syndicus zal pas moeten optreden als vereffenaar voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst én indien de algemene vergadering nalaat om één of meerdere vereffenaars aan te duiden.

8.7.2.22 Neerleggen, actualiseren en kennisgeven van het reglement van interne orde

Naast de juridische regels die in het reglement van mede-eigendom zijn opgenomen, kan door de algemene vergadering een reglement van interne orde worden opgesteld. Dit reglement bevat de leefregels, woonregels of orderegels, eigen aan het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

Zoals gesteld is de opmaak van dergelijk reglement niet verplicht, maar is het voor de goede gang van zaken binnen een appartementsgebouw aan te raden. Zo kunnen onder meer regels over het deponeren en ophalen van afval, over nachtlawaai en over het onderhoud van het gebouw worden voorzien.

Artikel 577-10, § 2 BW voorziet dat het reglement van interne orde, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars moet worden neergelegd, alwaar iedere belanghebbende er vervolgens op kosteloze wijze inzage van kan nemen.

De neerlegging dient te gebeuren door de syndicus. Indien deze nog niet benoemd is, dan dient de neerlegging te gebeuren op initiatief van de mede-eigenaars die het reglement van mede-eigendom mee hebben opgesteld.

De syndicus moet ervoor zorgen dat elke beslissing van de algemene vergadering tot wijziging van dit reglement ook effectief wordt doorgevoerd. Hij moet het nodige doen om het reglement van interne orde in die zin bij te werken.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het aangepast reglement van interne orde is dadelijk van toepassing op de stemgerechtigde mede-eigenaars.

Tegenover personen die geen stemgerechtigde mede-eigenaar zijn, maar louter een kavel binnen het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, geldt het principe van de onmiddellijke toepassing niet. Het reglement van interne orde is pas aan hen tegenstelbaar wanneer de syndicus dit reglement per aangetekende zending aan deze personen heeft overgemaakt.[357] Als deze laatsten menen te zijn benadeeld door dit reglement, dan kunnen zij de vernietiging of de wijziging hiervan vragen binnen de 2 maanden na kennisname, door de kennisgeving die hem bij ter post aangetekende

---

[356] Artikel 577 -13, § 2, 2e lid BW.

[357] Artikel 577-10, § 4, 2e lid, 2° BW.

zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal conform artikel 577-10 §4 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.[358]

8.7.2.23 Vertaling documenten

Het taalgebruik in de algemene vergadering is nog steeds vrij.[359] Het wetsvoorstel waarbij werd geopperd om een verplicht taalgebruik op te leggen, werd afgewezen omdat de Raad van State oordeelde dat dit strijdig zou zijn met artikel 30 van de Grondwet.[360]

De algemene vergadering mag dan ook vrij kiezen welke taal zij gebruikt om te vergaderen en de aan de mede-eigendom gerelateerde documenten op te maken.

Aangezien niet alle mede-eigenaars noodzakelijk deze taal machtig zijn, werd beslist dat iedere mede-eigenaar om een vertaling van de documenten betreffende de mede-eigendom kan verzoeken in de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen zijn gelegen. Dit wordt geregeld in artikel 577-11/2 BW.

Dit betekent dat een mede-eigenaar van een appartementsgebouw gelegen in het Brussels Gewest en waar alle documenten in het Frans zijn opgesteld, om een vertaling in het Nederlands kan verzoeken.

De wet is enkel van toepassing op een vertaling naar de officiële ta(a)l(en) van het rechtsgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen is. In dit voorbeeld is de syndicus dus geenszins verplicht om aan een Spaanse mede-eigenaar, (kosteloos) een vertaling in het Spaans te verlenen van alle documenten van de mede-eigendom.

Het toepassingsgebied van deze vertaalregeling is zeer ruim. Er kan immers om een vertaling worden gevraagd van 'elk document met betrekking tot de mede-eigendom'.

De syndicus moet de vertaling binnen een redelijke termijn aan de verzoekende mede-eigenaar bezorgen. De vertalingskosten zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus die niet voldoet aan deze verplichting riskeert een aansprakelijkheidsvordering indien de verzoekende mede-eigenaar wegens deze weigering schade heeft geleden.

8.7.2.24 Deformalisering reglement van mede-eigendom – Verplicht reglement van interne orde.

Artikel 577-14 BW voorziet dat de niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege worden vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

---

358 Artikel 577-10, § 4, 6e lid BW.

359 S. SNAET, "De Rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 84.

360 Advies Wetgeving Raad Van State, *Parl. St., Senaat*, 2009-10, nr. 4-149/3, p. 9.

Ingevolge de wet van 18 juni 2018 werd uitvoerig ingezet op de flexibilisering van de besluitvorming binnen een VME. Eén belangrijk aspect hierbij is de wetswijziging met betrekking tot de statuten van de mede-eigendom.

Zoals reeds toegelicht heeft de wetgever in 2018 gekozen voor '*een afslanking van de statuten, zodat deze een grotere stabiliteit krijgen en niet telkens moeten worden aangepast bij wetswijzigingen*'. Het reglement van interne orde wordt daarbij als het ware 'gepromoveerd' als derde essentieel (grond)document binnen een vereniging van mede-eigenaars[361].

Deze herwaardering van het reglement van interne orde zal een impact hebben op de werkzaamheden van de syndicus. Daar waar de algemene vergadering vroeger vrij kon beslissen om een reglement van interne orde op te stellen, wordt dit vanaf 1 januari 2019 verplicht. Bovendien zal de syndicus voortaan zonder verwijl het reglement van interne orde bij moeten werken, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit[362].

Daarenboven heeft de syndicus de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de wettelijke regels wijzigen. Hiervoor is echter geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering vereist. Dit vergemakkelijkt dan weer de taak voor de syndicus, daar de algemene vergadering haar zegen niet hoeft te geven en er dan ook geen discussie zal bestaan. Er zullen dus geen belemmeringen zijn vanwege de algemene vergadering om het reglement up-to-date te houden op vlak van de wetgeving.

Noot

Bij wijze van overgangsregeling heeft de wetgever beslist:

• dat de bedingen en sancties betreffende de betaling van de lasten, die bij de inwerkingtreding van de wet in het reglement van interne orde staan hun uitwerking behouden overeenkomstig artikel 577-10, §4, lid 2 BW[363].

• dat de 1/ regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, 2/ de regels betreffende de syndicus en 3/ de jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering die zich bij de inwerkingtreding van de wet in het reglement van mede-eigendom bevinden, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde[364].

Deze overgangsbepalingen ontslaan de syndicus niet van zijn wettelijke verplichting

[361] *Parl. St., Kamer, 2017-2018, nr. 2919/001.*

[362] Artikel 577-10, § 2 BW.

[363] Overgangsbepaling wet 18 juni 2018: "Niettegenstaande het nieuwe artikel 577-4, § 1, 2°, behouden de bedingen en sancties betreffende de betaling van deze lasten die bij de inwerkingtreding in het reglement van interne orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, § 4, tweede lid."

[364] Overgangsbepaling wet 18 juni 2018: "De bepalingen 1°, 2° en 3° van het nieuwe artikel 577-4, § 2 die zich bij de inwerkingtreding van deze wet nog in het reglement van mede-eigendom bevinden, worden geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde."

om het reglement van interne orde te actualiseren.

8.7.3 BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT

Artikel 577-8, § 5 BW bepaalt dat de syndicus zijn bevoegdheid niet kan overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Dit betekent dat de syndicus zijn wettelijke en conventionele bevoegdheden (zoals omschreven in het reglement van mede-eigendom, reglement van interne orde of het syndicuscontract) niet zomaar mag overdragen aan een derde of aan een ander orgaan binnen de vereniging van mede-eigenaars. Hij heeft voor dergelijke delegatie steeds de toestemming van de algemene vergadering nodig.

Indien de algemene vergadering hierom wordt gevraagd, kan deze slechts bepaalde bevoegdheden voor een beperkte periode delegeren. Een beslissing tot algemene delegatie (namelijk van alle bevoegdheden voor onbepaalde duur) is derhalve niet geldig. Het is zelfs zo dat bij een delegatie van bevoegdheden aan de raad van mede-eigendom, de delegatie slechts betrekking mag hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en slechts voor één jaar.[365]

Evenmin zou de algemene vergadering – vanuit de wens het ereloon van de syndicus te drukken – kunnen beslissen om bijvoorbeeld het technisch beheer grotendeels te laten uitvoeren door enkele mede-eigenaars of de raad van de mede-eigendom, terwijl de syndicus enkel de taken van administratief en financieel beheer waarneemt.

Deze regeling heeft uiteraard te maken met het intuitu personae karakter van de aanstelling van een syndicus. De syndicus werd immers omwille van zijn persoonlijke kwaliteiten benoemd voor een beperkte periode en voor de opdrachten omschreven in de wet, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde of het syndicuscontract. Het is derhalve niet de bedoeling dat deze opdrachten aan iemand met minder kwaliteiten zouden worden toebedeeld, met of zonder de toelating van de algemene vergadering.

Toch werd in de rechtspraak geoordeeld dat een vrouwelijke syndicus niet het verbod op delegatie van bevoegdheid overtrad wanneer zij omwille van bevalling, zich tijdelijk liet vervangen en deze vervanging beperkt was tot de aanwezigheid en gebruikelijke taakvervulling op de algemene vergadering.[366]

Men zou hetzelfde kunnen stellen bij een syndicus die tijdelijk zijn opdrachten omwille van vakantie delegeert.

Om iedere discussie hieromtrent echter te vermijden, is het toch aanbevelenswaardig om als syndicus een goede tijdsplanning in acht te houden, zodat op de jaarlijkse algemene vergadering over eventuele vervangingen in het komende jaar kan worden gestemd.

---

[365] Artikel 577-8/1 § 4, BW.

[366] Vred. Veurne 21 oktober 1999, *T.App.* 2001/1, 8.

Er dient tot slot te worden benadrukt dat het verbod uit artikel 577-8, § 5 BW slaat op het 'overdragen' van bevoegdheden. De loutere 'bijstand' van medewerkers voor de uitvoering van de syndicale opdracht is uiteraard wel mogelijk zonder instemming van de algemene vergadering.[367]

Ook is het mogelijk dat de syndicus bepaalde complexe taken aan een onderaannemer toevertrouwt. Zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het voeren van de dubbele boekhouding in grote appartementsgebouwen. Het is echter de syndicus die ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars de eindverantwoordelijkheid draagt voor het financieel beheer, zijnde een taak die hem wettelijk werd toevertrouwd.

8.8 BTW

Mr. Frank Burssens, Vennoot Everest Advocaten.

Voor de btw-regeling van toepassing op syndici, moet worden verwezen naar de fiscale aanschrijving nr. 13/1995.

Deze aanschrijving maakt een onderscheid tussen de syndicus die optreedt als natuurlijke persoon en de syndicus die optreedt als rechtspersoon.

Wanneer de syndicus een natuurlijke persoon is, wordt deze volgens de aanschrijving nr. 13/1995 als niet-belastingplichtige beschouwd, omdat de syndicus in een band van ondergeschiktheid staat ten aanzien van de algemene vergadering die hem benoemt, afzet, zijn vergoeding vaststelt, kwijting verleent, enz. Voor de onderwerping aan de btw heeft deze dienvolgens niet de vereiste hoedanigheid van zelfstandige en is hij om die reden niet belastingplichtig.[368] Dit heeft tot gevolg dat deze syndicus geen btw kan aanrekenen op zijn erelonen én dat er geen recht op btw-aftrek ontstaat.

Wanneer de syndicus een rechtspersoon is, wordt de syndicus voor de toepassing van de btw als een zelfstandige en dus als btw-plichtige beschouwd. Het is wel mogelijk om zich hiervan te bevrijden door de vrijstelling van het statuut van belastingplichtige aan te vragen. In dit laatste geval kan de syndicus-rechtspersoon dan gewoon handelen als niet-belastingplichtige en geldt dezelfde regeling als bij de syndicus-natuurlijke persoon. Het staat de syndicus-rechtspersoon derhalve vrij om te kiezen voor de btw-belastingplicht of niet. Kiest hij voor de btw-plicht, dan dient hij op de geleverde diensten aan de vereniging van mede-eigenaars btw aan te rekenen en verkrijgt hij recht op aftrek van de btw. De gevorderde btw zal bovendien door de btw-plichtige mede-eigenaars in aftrek mogen worden gebracht.

---

[367] Zie hieromtrent: J-M ROUX, "Les préposés du syndic", *I.R.C.* juni 2008, 21, I.

[368] Dit neemt niet weg dat in het kader van de sociale zekerheid, directe belastingen, enz. de syndicus wel als zelfstandige is te beschouwen.

De syndicus, die naast zijn activiteit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, ook andere economische activiteiten uitoefent, is voor deze activiteiten wél als btw-belastingplichtige te beschouwen. Men kan bijvoorbeeld denken aan een zelfstandige boekhouder, die het mandaat van syndicus op zich heeft genomen. In dit geval, en in de veronderstelling dat beide activiteiten door een natuurlijke persoon worden uitgeoefend, is hij voor de activiteiten van syndicus te beschouwen als niet-btw-plichtig en voor de activiteiten als boekhouder als wel btw-plichtig. Men spreekt hier van een zogenaamde 'gedeeltelijke belastingplichtige'.

8.9 HET ERELOON VAN DE SYNDICUS

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

8.9.1 HET RECHT OP VERGOEDING

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten verplicht in een schriftelijke overeenkomst worden opgenomen (artikel 577-8, § 1, lid 2 BW).

In 2018 kwam de wetgever tot de conclusie dat deze regeling niet volstond. Om de transparantie nog te verhogen, werd in de regelgeving verankerd dat de syndicusovereenkomst vanaf 1 januari 2019 een lijst van enerzijds de forfaitaire prestaties en anderzijds de aanvullende prestaties, alsook de daaraan gekoppelde vergoedingen, moet bevatten.

Daarbij is het van belang dat deze oplijsting zo volledig mogelijk is. Indien de syndicus een prestatie levert die niet als een forfaitaire of aanvullende prestatie is vermeld, zal hij immers ook geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding, tenzij de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid anders beslist. Die sanctie heeft de wetgever ingeschreven om te voorkomen dat in de toekomst mede-eigenaars met onverwachte kosten worden geconfronteerd.

Met de wet van 18 juni 2018 werd artikel 577-8,§1, lid 2 BW als volgtaangevuld:

"De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering."

De vereiste van een schriftelijke overeenkomst is een bepaling van dwingend recht. Derhalve kan de vereniging van mede-eigenaars de relatieve nietigheid van de overeenkomst inroepen, bij gebrek aan een geschreven overeenkomst. Opdat de syndicus dus zijn recht op vergoeding kan opeisen, dient hij regelmatig benoemd te zijn, in het bezit te zijn van een akkoord van de algemene vergadering met de gevraagde vergoeding (met name gestipuleerd in een schriftelijk syndicuscontract) en hij moet de aangerekende prestaties effectief geleverd hebben.

Wanneer de syndicus speciale diensten heeft geleverd waarover het syndicuscontract niets heeft bepaald, heeft hij geen recht op vergoeding, behalve wanneer de algemene vergadering haar akkoord hierover heeft gegeven.[369]

Bij gebrek aan akkoord van de algemene vergadering, kan de syndicus niet het geld van de rekening van de vereniging eigenhandig afnemen. De syndicus kan de vereniging desgevallend dagvaarden voor geleverde prestaties. Hij kan veroordeeld worden tot terugbetaling wanneer hij onrechtmatig of frauduleus gelden van de rekening van de vereniging zou hebben afgenomen.[370]

Indien een syndicus is aangesteld doch zijn mandaat door de rechtbank wordt vernietigd, heeft de syndicus, die zijn mandaat tot op de dag van de vernietiging normaal heeft uitgeoefend, recht op vergoeding.

Wordt het mandaat van de syndicus door de algemene vergadering niet verlengd, doch blijft hij niettemin zijn functie als een feitelijke syndicus verder uitoefenen, dan heeft hij geen recht op vergoeding, behoudens het formele akkoord van de algemene vergadering.

8.9.2 GELIJK RECHT

Elke syndicus heeft recht op loon, wat ook zijn statuut is. De occasionele syndicus kan derhalve hetzij gratis presteren, hetzij aanspraak op vergoeding maken, rekening houdend met de geleverde diensten en de ontplooide activiteiten. Men neemt niettemin aan dat occasionele syndici door de band tegen een lagere vergoeding werken dan professionele syndici, omdat de eerste dit vak niet, de tweede het vak wel beroepsmatig uitoefenen, wat gepaard gaat met kantoorkosten.[371]

8.9.3 DE BEPALING VAN HET ERELOON

Er bestaat geen tarief of barema voor de bepaling van het ereloon. Het is een aangelegenheid die door de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus in onderling overleg zal moeten worden afgesproken.

De Europese Commissie heeft immers gesteld dat het opstellen van aanbevolen ereloontarieven een inbreuk op het mededingingsrecht uitmaakt. Gelet op het voorgaande, had het BIV begin 2004 dan ook beslist om - als voorzorgsmaatregel - de aanbevolen tarieven van haar website te verwijderen totdat er meer juridische zekerheid was. Op 24 juni 2004 kreeg de Orde van Architecten van de Europese Commissie een boete van 100 000 euro opgelegd, omdat haar aanbevolen barema's een inbreuk uitmaakten op artikel 81, lid 1, van het EG Verdrag.

Het honorarium van de syndicus wordt dan ook steeds bepaald in het kader van een vrije onderhandeling met de vereniging van mede-eigenaars.

---

[369] Vred. Sint-Joost-ten-Node 25 oktober 2001, *T. Vred.* 2002, afl. 3-4, 177.

[370] Vred. Zaventem 22 april 2010, *T.App.* 2010, 799.

[371] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 82

Meestal zal het ereloon van de syndicus forfaitair worden berekend op basis van een vast bedrag per maand en per pand, appartement, studio, garage of parkeerplaats, of een vast bedrag per vierkante meter voor handelsruimten of kantoren.

Tevens zal er meestal een minimumbedrag per gebouw worden bepaald, waarbij het tarief degressief is in functie van het aantal appartementen.

Daarnaast zou de syndicus rekening moeten houden met de specifieke eigenschappen van de mede-eigendom, de complexiteit van de regeling van de verdeling der kosten en de technische kenmerken van het gebouw. Zelfs de administratieve kenmerken en tradities binnen de mede-eigendom zullen mee de werkdruk bepalen en zouden dus mee in rekening moeten worden gebracht.[372]

Er dient in deze context ook te worden gewezen op artikel 26 van de Plichtenleer, op grond waarvan het ereloon de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep dient te verzekeren.

Artikel 28 van de plichtenleer voorziet volgende bepaling; *"De vastgoedmakelaar mag geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn."*

8.9.4 HONORARIUM FORFAITAIRE EN AANVULLENDE PRESTATIES

De syndicus heeft recht op een ereloon voor de geleverde prestaties. Onderscheid dient te worden gemaakt tussen forfaitaire en aanvullende prestaties.

Het is gebruikelijk om voor de forfaitaire prestaties een forfaitaire vergoeding te bepalen. Dit komt erop neer dat de syndicus volgens de aard en het aantal kavels van het flatgebouw zijn honorarium taxeert. Partijen kunnen ook overeenkomen de forfaitaire vergoedingen te indexeren.

Voor de aanvullende prestaties wordt de aard van de dienst in rekening gebracht. In beginsel kan de syndicus hier drie methodes hanteren:

- per vacatie

In dit geval rekent de syndicus een vergoeding voor diensten verricht tijdens de kantoor- dan wel tijdens de avonduren.

- een forfait

De syndicus kan ook een forfait aanrekenen, bijvoorbeeld 250 euro vaste vergoeding voor het bijwonen van een expertise.

[372] R. PEETERS, "Loon naar werken: zin en onzin over het ereloon van de syndicus", Vastgoedinfo, 16-31 oktober 2011 nr. 19 jaargang 23.

- procentueel

In deze hypothese vraagt de syndicus een percentage op een in geld waardeerbare prestatie, bijvoorbeeld 5% op de aannemingsprijs van het dak, onder de voorwaarde opvolging en oplevering van de werken te organiseren.[373]

- uurloon

De syndicus kan ook een uurloon aanrekenen, bijvoorbeeld 80 euro per uur voor het bijstaan bij de oplevering van werken.

8.9.5 ENKELE VOORBEELDEN AANVULLENDE HONORARIUM

8.9.5.1 Informatie notaris

Krachtens artikel 577-11 § 1 en § 2 BW is de optredende notaris, in geval van een rechtshandeling of akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, gehouden diverse inlichtingen aan de syndicus te vragen.

De kosten van de mededeling van deze informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

8.9.5.2 Collectieve schuldenregeling

Een vraagstuk, waarmee syndici meer en meer geconfronteerd worden zijn de gevolgen van de collectieve schuldenregeling die aan particulieren toegestaan wordt in het kader van de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling.

In sommige gebouwen komt dit heel vaak en onverwacht voor, wat voor de syndicus extra en omslachtig werk betekent, waarvan men niet kan verwachten dat dit onder courante activiteit valt van de syndicus. Het is dan ook logisch dat de vastgoedmakelaar hiervoor apart wordt vergoed.

8.9.5.3 Para processuele invordering

Een even heikel punt in het appartementsrecht is de confrontatie met mede-eigenaars die hun bijdrage in de gemeenschappelijke lasten veel te laat betalen en het financieel evenwicht van de vereniging in het gedrang brengen.

De syndicus beschikt, in de para processuele fase, over diverse middelen om de debiteur aan te manen, respectievelijk het rappel, de waarschuwing, en de ingebrekestelling. Het gaat om zaken die de syndicus zelf kan afhandelen, doch niettemin een bepaalde inzet van middelen vragen

[373] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 84.

(kantooradministratie, briefpapier, port, e.d.) Voor deze bijkomende onvoorziene inspanningen, moet de syndicus afzonderlijk gehonoreerd worden.

8.9.5.4 Opvolging collega

Wordt de syndicus opgevolgd door een collega, dan is hij principieel niet gerechtigd een vergoeding te vragen voor de overdracht van de dossiers. Uitzondering dient gemaakt te worden voor het geval de syndicus kan aantonen dat bijkomende prestaties noodzakelijk waren om het dossier in staat van overdracht te stellen, bijvoorbeeld omdat de algemene vergadering in samenspraak met de opvolger hem dit gevraagd heeft. In deze hypothese mag hij wel de uren aanrekenen welke nodig zijn om het dossier klaar te maken, zonder evenwel te overdrijven in de aangerekende prestaties.

8.9.5.5 Speciale opvolging werken

Wanneer de algemene vergadering de syndicus opdraagt speciale werken in het gebouw van uur tot uur op te volgen en de syndicusovereenkomst stipuleert hiervoor een aparte honorering, dan is de syndicus gerechtigd voor zijn tussenkomst een uurloon aan te rekenen.[374]

8.9.6 OCCULT HONORARIUM

Artikel 27 van het Reglement van Plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars stelt:

> *Uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, mag de vastgoedmakelaar enkel van zijn opdrachtgever of, in voorkomend geval van een collega waarmee hij een samenwerkingsakkoord heeft, honoraria, commissies, voordelen of beloningen ontvangen.*

Syndici worden vaak benaderd met occulte erelonen om leveringen en /of diensten aan welbepaalde bedrijven toe te vertrouwen; sommigen stellen de toewijzing van werken afhankelijk van de ontvangst van een bepaalde commissie. Het is duidelijk dat een professioneel syndicus tuchtrechtelijk kan worden gesanctioneerd indien dergelijke feiten zijn bewezen.

De syndicus kan dus enkel vergoed worden door zijn opdrachtgever, met name de vereniging van mede-eigenaars. Belangenvermenging dient te allen tijde te worden vermeden waarbij commissies ontvangen van derden zonder akkoord van de vereniging van mede-eigenaars ten stelligste verboden is.

Tevens loopt de syndicus het risico door de algemene vergadering ontslagen te worden van zijn opdracht. Ook kan hij eventueel aangesproken worden om een schadevergoeding te betalen.

Op strafrechtelijk gebied, kan de syndicus vervolgd worden wegens misbruik van vertrouwen. Ook de Wet van 10 februari 1999 betreffende de bestraffing van corruptie is desgevallend van toepassing. Deze wet stelt de private omkoping strafbaar: strafbaar zijn de personen die rechtstreeks of door

---

[374] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, 86.

tussenpersonen, voor zichzelf of voor een derde, een aanbod, belofte, of een voordeel van welke aard ook vragen of aannemen (artikel 504bis, § 1 SW). De syndicus kan derhalve nooit door een leverancier van de vereniging vergoed worden, behalve in het geval dat hij apart meetbare prestaties levert.

8.9.7 KOSTENVERGOEDINGEN

Naast ereloon, heeft de syndicus recht op terugbetaling van kosten, die gemaakt zijn in het belang van de vereniging.

Het is vereist dat de syndicusovereenkomst er uitdrukkelijk melding van maakt, om te vermijden dat gedane kosten geacht worden in het forfaitaire aanbod begrepen te zijn. Onder de kosten worden de meest uiteenlopende administratieve uitgaven gerekend, zoals briefpapier, briefomslagen, briefport, kopijen van facturen en dito documenten, telefoons, vertalingen.

In de regel is de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd al de uitgaven af te nemen van de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars, naarmate ze gedaan worden. Ook kan overeengekomen worden dat ze periodiek afgenomen worden, bijvoorbeeld maandelijks.[375]

8.9.8 VOORGESCHOTEN KOSTEN

Wanneer het werkkapitaal van de vereniging tijdelijk ontoereikend is om de opeisbare rekeningen te betalen of de vereniging geen begroting heeft opgesteld, zodat er geen fondsen beschikbaar zijn, kan een welwillende syndicus, die zijn verantwoordelijkheid opneemt, de uitgaven geheel of gedeeltelijk voorschieten. Financiële bijstand van de syndicus steunt echter op geen enkele bepaling in de wet.

In uitzonderlijke omstandigheden dient de syndicus echter dringende en voorlopige maatregelen te nemen en dit in het belang van de mede-eigendom. Als ‘goede huisvader’ is het hem niet verboden desgevallend financieel bij te springen, bijvoorbeeld om te vermijden dat de kraan van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, gas en verwarming, wordt dichtgedraaid. Het ligt voor de hand dat de vereniging van mede-eigenaars hem naderhand deze voorgeschoten kosten terugbetaalt. Een rechtsgrond heeft hij echter niet.

8.9.9 BETALING ERELOON

De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus komen vrij overeen op welk tijdstip de erelonen worden vereffend, namelijk hetzij maandelijks, driemaandelijks, zesmaandelijks, jaarlijks of anderszins.

Zij bepalen eveneens op welke wijze de erelonen worden uitbetaald. Gewoonlijk wordt de syndicus gemachtigd zijn ereloon van het werkkapitaal af te nemen, na opstelling van een corresponderende factuur.

De algemene vergadering kan ook eisen dat de uitbetaling gepaard gaat met het formele fiat van een lid van de raad van mede-eigendom of afgevaardigde van de mede-eigenaars. Bij de volgende

[375] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, 2003, p. 84.

algemene vergadering dient de syndicus een gedetailleerde staat van afgenomen erelonen en onkosten voor te leggen.[376]

8.9.10 VERDELING ERELOON

Samen met de praktijk om eenheidsprijzen per pand of privatief op te geven in de offerte, is in het verleden in heel wat gebouwen en bij vele syndici de gewoonte gegroeid om het ereloon ook volgens die regel te verdelen. Dus elk (gelijkaardig) pand betaalt de gelijke prijs, zoals die in de offerte is opgenomen.

De kosten en erelonen van de syndicus moeten echter als gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom worden beschouwd. Derhalve worden zij in beginsel onder de mede-eigenaars verdeeld overeenkomstig het gemeenrechtelijk regime van artikel 577-2, § 9 BW.

Wanneer de vereniging van mede-eigenaars bij beslissing van de algemene vergadering een offerte accepteert, is het de vraag of de vergoeding van de syndicus nog langer overeenkomstig de aandelen dan wel per appartement dient omgeslagen.

In de praktijk worden uiteenlopende standpunten verdedigd. De voorstanders van een omslag per appartement argumenteren dat het vertrouwen van de mede-eigenaars worden beschaamd wanneer men, ondanks het aanbod en de daaropvolgende aanvaarding, tot andere uitkomsten in de kostenverdeling komt. De vraag is of het zakenrecht – de appartementswetgeving via artikel 577-2, § 9 BW – in voorliggend geval primeert op het verbintenissenrecht – artikel 1134 BW. In feite zal geval per geval moeten worden nagegaan wat de partijen precies zijn overeengekomen: de interpretatie van het syndicuscontract levert de uitkomst.[377]

Afwijken van de regel dat de algemene kosten dienen verdeeld te worden in verhouding tot de aandelen, kan in principe alleen mits een wijziging van het reglement van mede-eigendom met een bijzondere meerderheid en met een authentieke akte. Het is niet evident om een foutieve manier van kostenverdeling die al jaren gebruikt is, te regulariseren. Elke wijziging van die aard heeft immers invloed op het individueel aandeel van elke mede-eigenaar. [378]

8.9.11 BTW OP ERELOON

Vóór 1994 werd de syndicus aanzien als een externe dienstverlener aan een groep van eigenaars. Er werd niet getwijfeld aan de btw-belastingplicht van de syndicus.

De administratie voorzag echter wel in een tolerantie. Zo diende de syndicus zich niet als belastingplichtige te registreren, indien aan een aantal voorwaarden voldaan was.

- de syndicus moest een natuurlijke persoon zijn;

---

[376] R. TIMMERMANS, *Praktische gids voor de syndicus*, Kluwer, 2013, p. 155.

[377] R. TIMMERMANS, Syndicus van flatgebouwen, KLuwer, 2003, p. 92

[378] R. PEETERS, “Loon naar werken: zin en onzin over het ereloon van de syndicus”, Vastgoedinfo, 16-31 oktober 2011, nr. 19, jaargang 23.

- de syndicus mocht slechts het flatgebouw beheren dat hij als mede-eigenaar of huurder betrok;
- het beheerde gebouw mocht uit niet meer dan 20 kavels bestaan, kelders en garages niet inbegrepen;
- de syndicus mocht van de mede-eigenaars, behalve loon, slechts terugbetaling vragen van kosten die hij namens en voor rekening van de gemeenschap had gedaan;
- op de facturen die de syndicus voor rekening van de mede-eigenaars ontving, moest uitdrukkelijk worden vermeld dat ze bestemd waren voor de mede-eigenaars van het gebouw; bovendien mocht de syndicus aan de mede-eigenaars geen op zijn naam geschreven facturen uitreiken, tenzij om betaling van zijn loon te vragen.

Dit voordeel van vrijstelling van btw was voorbehouden voor syndici – natuurlijke personen, syndici – rechtspersonen waren integendeel steeds btw-plichtig.

Met de inwerkingtreding van de wet van 1994 op 1 augustus 1995 werd een nieuwe aanschrijving 13/1995 van toepassing.[379]

Net zoals voorheen werd een onderscheid gemaakt tussen de syndicus-natuurlijke persoon en de syndicus-rechtspersoon.

De wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994 gaf de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid en kwalificeerde de syndicus als een uitvoerend orgaan. De btw-administratie concludeerde daaruit dat de vergoedingen die de syndicus voor de uitoefening van zijn ambt van de vereniging ontvangt, buiten de werkingssfeer van de belasting over de toegevoegde waarde vallen zoals andere lonen en vergoedingen van werknemers, aangestelden en mandatarissen. De syndicus is dus als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid geen btw-belastingplichtige.

Wat de syndicus-rechtspersoon betreft, laat de btw-administratie de vennootschap de vrije keuze. De vennootschap kan ervoor opteren om ook zoals de syndicus natuurlijke persoon buiten de btw te werken, bijgevolg kan ze de btw ook niet op haar uitgaven recupereren. De vennootschap kan er ook voor kiezen om toch btw-plichtig te blijven, haar diensten als syndicus te verkopen met toepassing van de btw en dus 21 % in rekening te brengen op de aan de vereniging van mede-eigenaars aangerekende vergoedingen. In dat geval kan de vennootschap ook de btw op haar uitgaven recupereren.

De keuze, werken in of buiten btw, kan door de vennootschap worden bepaald op basis van overwegingen die te maken hebben met de samenstelling van de verenigingen van mede-eigenaars waarvoor zij optreedt. Voor de mede-eigenaars, particulieren en handelaars die geen btw-belastingplichtigen zijn, die voor de btw dus eindverbruikers zijn, is de btw een kostenelement. De mede-eigenaar die als belastingplichtige handelt, recupereert de eventueel geheven btw volledig zodat die voor hem geen kostprijselement vormt.

---

[379] De btw-aanschrijving nr. 27 d.d. 05.02.1971 over het 'Beheer van flatgebouwen' werd in 1995 na inwerkingtreding van de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, vervangen door de aanschrijving 95/013 d.d. 20.09.1995 (Btw-Revue nr 116, blz. 889), Gedwongen mede-eigendom gebouwen of groepen gebouwen, Beheer van flatgebouwen.

De kostenstructuur van de dienstverlenende vennootschap kan eveneens een rol spelen. Het ambt van syndicus is in hoofdzaak een dienst waar de toegevoegde waarde intellectuele arbeid is. Wordt die arbeid door de vennootschap vergoed in de vorm van niet aan btw onderhevige lonen en vergoedingen, dan heeft ze eigenlijk weinig recuperatiemogelijkheden van de btw. Koopt de vennootschap die arbeid echter in bij anderen onder toepassing van btw (zelfstandige medewerkers), dan kan het bedrag aan te recupereren btw wel belangrijk zijn.

Belastingplichtigen die zowel activiteiten onderworpen aan de btw uitoefenen als activiteiten die niet aan de btw onderworpen zijn, zijn gemengde belastingplichtigen. Bijvoorbeeld bemiddelingsactiviteiten en syndicus activiteiten. Dergelijk gemengde belastingplichtigen vallen onder de bijzondere regels van het 'verhoudingsgetal'. Dat verhoudingsgetal, bepaald op basis van het procentuele gewicht van de verschillende activiteiten in de omzet, zal de aftrekbaarheid van de recupereerbare btw op de beroepsuitgaven in de zelfde verhouding beperken.[380]

Noot

Sinds 1 juni 2016 beschikken bestuurders, zaakvoerders en vereffenaars, die hun mandaat uitoefenen via een vennootschap, niet meer over de keuzemogelijkheid rond het statuut van BTW-plichtige.

Naar aanleiding van de afschaffing van de keuzemogelijkheid doken vragen op naar de consequenties voor het BTW-statuut van de syndici en in het bijzonder voor wat betreft het keuzestelsel voor syndici-rechtspersonen. Dat keuzestelsel wordt geregeld in de Aanschrijving 1995/13 van 20 september 1995.

Het probleem in 1995 was dat met de invoering van de wet op de mede-eigendom (op 1 augustus 1995) zowat alle mede-eigendommen rechtspersonen werden (VME's), waardoor de syndicus niet langer een gewone dienstverlener was, maar een bevoegde mandataris. Voor BTW-doeleinden werd de syndicus plots vergelijkbaar met een bestuurder in een vennootschap. De Administratie loste dit op door via de Aanschrijving in de vrije keuze inzake de identificatie voor BTW-doeleinden te voorzien.

Als antwoord op vragen van CIB Vlaanderen, verduidelijkte de FOD Financiën in 2016 dat de hervorming van het BTW-stelsel voor bestuurders-rechtspersonen geen gevolgen had voor het BTW-statuut van de syndici. De FOD Financiën bevestigde dat de administratieve tolerantie voor syndici-rechtspersonen integraal van toepassing blijft. Syndici-rechtspersonen beschikken dus nog steeds over de keuzevrijheid om zich al dan niet te laten identificeren voor BTW-doeleinden.

Anno 2018 is de kwestie opnieuw aan de oppervlakte gekomen, ten gevolge van een parlementaire vraag. Het antwoord van Minister Van Overtveldt liet aan duidelijkheid niets te wensen over: 'De BTW-beslissing […] blijft evenwel zonder gevolg voor het BTW-statuut voor syndici. Het keuzestelsel voor syndici-rechtspersonen is nog steeds van toepassing.'.

Bij wijze van nadere toelichting stelde de Minister nog het volgende: 'De bedoelde regeling voor syndici gaat in oorsprong terug op een bijzondere maatregel voor syndici-natuurlijke personen,

[380] R. PEETERS, de syndicus en de btw, Vastgoedinfo, 01-15 januari 2008, nr. 1, jaargang 20.

waarvan voor 1 januari 1977 kennis werd gegeven aan de diensten van de Europese Commissie, overeenkomstig artikel 394 van de BTW-richtlijn. Sindsdien wordt die bijzondere regeling in de praktijk op een manier toegepast die zo veel als mogelijk een neutrale behandeling garandeert voor syndici, ongeacht hun juridische hoedanigheid.'.

8.10 EINDE MANDAAT

Aan het mandaat van een syndicus kan op drie wijzen een einde worden gemaakt.

8.10.1 HET MANDAAT VERSTRIJKT VAN RECHTSWEGE

Deze wijze van beëindiging heeft betrekking op de syndicus die bij de aanvang van de mede-eigendom in het reglement van mede-eigendom, sinds 1 januari 2019 in het reglement van interne orde, werd benoemd.

Bij de oprichting van een appartementsgebouw is de kans groot dat een syndicus wordt benoemd die een nauwe band heeft met de bouwheer of de bouwpromotor van het appartementsgebouw. Dit kan voor de bouwheer of promotor voordelig zijn bij de oplevering van gemene delen en de beoordeling van diens eventuele aansprakelijkheid.

Om te verhinderen dat een bouwheer of promotor een bevriende persoon voor tien jaar tot syndicus zou benoemen en zodoende zijn tienjarige aansprakelijkheid onder artikel 1792 BW zou kunnen ondermijnen, werd de benoemingsduur van deze syndicus in de tijd beperkt. Artikel 577-8, § 1 BW bepaalt dat het mandaat van een syndicus die aangesteld is in een reglement van mede-eigendom, sinds 1 januari 2019 in het reglement van interne orde, van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Dit betekent dat de statutaire syndicus[381] niet verder kan optreden als syndicus, indien zijn mandaat niet door de eerste algemene vergadering wordt bekrachtigd.

De eerste algemene vergadering zal plaatsvinden op het tijdstip opgenomen in het reglement van interne orde.

Een onwillige syndicus zou er dus voor kunnen zorgen dat er geen algemene vergadering wordt georganiseerd, om zodoende langer zijn mandaat als syndicus veilig te stellen. Om dit te verhinderen, heeft de wetgever ook aan mede-eigenaars instrumenten gegeven om hiertegen op te komen.

Vooreerst kunnen mede-eigenaars er zelf voor zorgen dat een algemene vergadering wordt georganiseerd. De syndicus dient immers een algemene vergadering te houden indien één vijfde van de mede-eigenaars hierom bij aangetekend schrijven heeft verzocht.[382] Blijft de syndicus na dit verzoek

---

[381] Dit is een syndicus die door het reglement van mede-eigendom werd benoemd.

[382] Artikel 577-6, § 2, 2e lid BW.

nog steeds in gebreke tot bijeenroeping van een (eerste) algemene vergadering, dan kan één van de mede-eigenaars die het aangetekend schrijven mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.[383] Op die manier kunnen ook de mede-eigenaars ervoor zorgen dat een eerste algemene vergadering wordt georganiseerd, waarbij bij gebrek aan bekrachtiging van het syndicusmandaat dit van rechtswege eindigt.
Indien er niet aan de vereiste van één vijfde van de aanwezige mede-eigenaars kan worden voldaan, kan ook één mede-eigenaar afzonderlijk aan de rechter vragen om, binnen een welbepaalde termijn de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten, ten einde over de stopzetting van het mandaat van de syndicus te beraadslagen wanneer de syndicus zelf verzuimt of onrechtmatig weigert om de vergadering bijeen te roepen.[384]

Ten slotte kan op verzoek van iedere mede-eigenaar bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus, een voorlopige syndicus door de rechter worden aangeduid. Deze voorlopige syndicus kan dan belast worden met de opdracht een algemene vergadering bijeen te roepen met het oog op de benoeming van een nieuwe syndicus.[385]

8.10.2 DE SYNDICUS NEEMT ONTSLAG

De wet op de mede-eigendom voorziet geen wettelijke regels voor de situatie waarin de syndicus ontslag zou nemen. Dit betekent dat de algemene regels uit het Burgerlijk Wetboek betreffende de lastgeving van toepassing zijn. De interne rechtsverhouding tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars is immers te kwalificeren als een lastgevingsovereenkomst.

Artikel 2007 BW bepaalt dat de lasthebber de lastgeving kan opzeggen door kennisgeving van zijn ontslag aan de lastgever. Indien dit ontslag de lastgever evenwel benadeelt, moet de lasthebber hem daarvoor schadeloos stellen, tenzij hij zich in de onmogelijkheid bevindt om de lastgeving verder te volbrengen, zonder daardoor zelf een aanmerkelijke schade te lijden.

Men kan aannemen dat een syndicus die ontslag neemt altijd de vereniging van mede-eigenaars zal benadelen. Overeenkomstig artikel 2007 BW brengt dit dan ook de verplichting tot schadeloosstelling met zich mee.

Deze verplichting tot schadeloosstelling dient echter niet te letterlijk te worden opgevat en houdt in de regel het in acht nemen van een redelijke opzegtermijn in. Deze opzegtermijn dient de vereniging van mede-eigenaars toe te laten om een nieuwe syndicus aan te duiden en kan in functie daarvan vrij worden bepaald. Het is dan ook aangewezen om hieromtrent in de syndicusovereenkomst op voorhand afspraken te maken. Op die manier wordt alvast de discussie over de duur van de opzegtermijn vermeden.

De meest voor de hand liggende manier om het ontslag in te dienen, is om dit als agendapunt te vermelden in de uitnodiging tot een statutaire algemene of bijzondere algemene vergadering. Op die

---

[383] Artikel 577-6, § 2, 3e lid BW.
[384] Artikel 577-9, § 3 BW.
[385] Artikel 577-8, § 7 BW.

algemene of bijzondere algemene vergadering kan de syndicus dan zijn ontslag indienen, waarna vervolgens eventueel kan worden gestemd over de aanstelling van een nieuwe syndicus.

Wanneer de verstandhouding echter ernstig verstoord is, lijkt het nuttig om aan alle mede-eigenaars afzonderlijk een ontslagbrief te richten met vermelding van een voldoende lange opzegtermijn, bijvoorbeeld drie maanden. In afwachting van een beslissing van de algemene vergadering kan dit de mede-eigenaars toelaten om zelf reeds, desnoods via de raad van de mede-eigendom, de nodige offertes op te vragen bij kandidaat-syndici. Zo wordt geen tijd verloren en is de syndicus zeker dat hem geen abrupt of willekeurig ontslag wordt verweten.

Voor dit laatste dient de syndicus immers waakzaam te zijn. Indien hij abrupt en zonder opzegtermijn zijn mandaat als syndicus beëindigt, riskeert hij een veroordeling tot vergoeding van de schade die de vereniging van mede-eigenaars door het plotse einde van het mandaat zou lijden.

8.10.3 DE SYNDICUS WORDT ONTSLAGEN

Artikel 577-8, § 6 BW bepaalt dat de algemene vergadering steeds de syndicus kan ontslaan. Dit artikel vormt het verlengde van artikel 2004 BW, dat voorziet dat de lastgever steeds de volmacht kan herroepen wanneer dit hem goeddunkt. Men noemt dit beginsel de 'ad nutum' herroepbaarheid van de opdracht van een lasthebber.

Dit betekent dat de vereniging van mede-eigenaars in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn de syndicus mag ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

Met andere woorden, wanneer hieromtrent niets is bepaald, kan de syndicus in principe geen vergoeding eisen in geval van ontslag. Het verdient daarom aanbeveling dat de syndicus in zijn syndicusovereenkomst een beding opneemt waarin een verbrekingsvergoeding of een verplichte opzegtermijn wordt bepaald voor het geval hij wordt ontslagen.

Toch moet ook hier de opmerking inzake willekeurig ontslag worden gemaakt. Het is niet omdat de wet aan de algemene vergadering de bevoegdheid verleent om de syndicus op elk ogenblik te ontslaan, dat dit ontslag willekeurig en met rechtsmisbruik mag gebeuren. Indien de syndicus abrupt wordt ontslaan en de syndicus hierdoor schade lijdt, zal de syndicus de vereniging van mede-eigenaars kunnen aanspreken in vergoeding van deze schade.

Ook in de rechtspraak werd bevestigd dat de algemene vergadering weliswaar steeds het mandaat van de syndicus kan herroepen, doch deze beslissing aanleiding kan geven tot schadevergoeding wanneer de herroeping op een foutieve manier gebeurt.[386]

Artikel 577-8, § 6 BW bepaalt verder dat de algemene vergadering eveneens een voorlopige syndicus kan toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

---

[386] Vred. Sint-Joost-ten-Node 12 november 2007, *T.App.* 2009, afl. 2, 37.

9 AANSPRAKELIJKHEID VAN DE SYNDICUS

Mr. Rob De Koninck, vennoot in advocatenkantoor Ardent, provinciaal raadsman van CIB Antwerpen.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

9.1 ALGEMEEN

Nadat in het vorige hoofdstuk de wettelijke, statutaire en conventionele taken van de syndicus werden toegelicht, kan thans zijn aansprakelijkheid worden besproken. Daarbij kan in essentie een onderscheid worden gemaakt tussen de burgerrechtelijke, de strafrechtelijke en de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid.

Men mag daarbij niet uit het oog verliezen dat eenzelfde gedraging van de syndicus zijn aansprakelijkheid op deze drie fronten in het gedrang kan brengen. Hierna beperken wij ons tot een bespreking van de burgerrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus.

Een typevoorbeeld van een mogelijk geval van samenloop tussen de aansprakelijkheidsregimes betreft de afwending van de bijdragen van de diverse mede-eigenaars van het werk- of reservekapitaal voor andere doeleinden dan datgene waarvoor het is bestemd.

Alle inkomsten van de vereniging van mede-eigenaars zijn bestemd voor het behoud en het beheer van het gebouw en moeten voor dit doel afgescheiden worden op twee afzonderlijke bankrekeningen, die verplicht op naam van de vereniging van mede-eigenaars moeten worden gesteld (artikel 577-5, § 3 BW). Met deze gelden zal de syndicus dan bijvoorbeeld de reguliere leveranciers moeten betalen.

Als echter bepaalde mede-eigenaars nalaten om hun provisies of bijdragen te betalen en de syndicus volgt één en ander niet nauwgezet op, dan komt de vereniging wel eens in financiële problemen. Een rekening van bijvoorbeeld een watervoorzienings- of elektriciteitsmaatschappij kan bij ontoereikendheid van het werkkapitaal niet worden betaald, waardoor het gebouw mogelijk zelfs zonder stroom of water dreigt te vallen.

De syndicus, geconfronteerd met deze situatie, durft dan wel eens gelden te gebruiken van een bepaalde vereniging van mede-eigenaars om de factuur van een leverancier van een ander gebouw te betalen.

Dergelijk handelen brengt de aansprakelijkheid van de syndicus op drie fronten in het gedrang: de syndicus riskeert niet alleen een schadevergoeding te moeten betalen (burgerrechtelijke aansprakelijkheid), doch riskeert eveneens een strafrechtelijke veroordeling wegens misbruik van vertrouwen of oplichting.[387] Ook tuchtrechtelijk komt zijn aansprakelijkheid uiteraard in het gedrang.

---

[387] H. VANDENBERGHE, “Zakenrecht”, Boek III, *Mede-eigendom*, in X, *Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 1997, 260-261.

Wat betreft de aansprakelijkheid van de syndicus, zijn de voornaamste valkuilen:

- het dagelijks beheer en meer bepaald het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars[388];
- formaliteiten die moeten worden nageleefd in het kader van de bijeenroeping en de organisatie van een algemene vergadering;
- het nemen van initiatieven met het oog op de uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering, dan wel het stellen van bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer.

9.2 BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Bij de bespreking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus zal hoofdzakelijk een onderscheid worden gemaakt tussen (1) de aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, (2) de aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van derden en (3) de aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de individuele mede-eigenaars.

9.2.1 AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

9.2.1.1 Lastgeving: contractuele aansprakelijkheid

- *Begrip lastgeving*

Overeenkomstig artikel 1984 BW is lastgeving[389] een handeling, waarbij een persoon aan een ander de macht geeft om iets voor rekening van de lastgever en in zijn naam te doen.

Algemeen wordt aangenomen dat de aansprakelijkheidsregeling inzake lastgeving toepasselijk is op de verhouding tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars. Dit is des te meer het geval nu de wet zelf expliciet de kwalificatie van lastgeving weerhoudt voor de opdracht van de syndicus en op dat vlak nagenoeg in geen afwijkende regelingen voorziet.[390] Eén en ander moet echter genuanceerd worden.

Zo stelt D. Meulemans dat de opdracht van de syndicus door de wet is opgevat als een mandaat of een lastgeving en dat dit overeenstemt met de juridische werkelijkheid, doch tegelijkertijd formuleert hij volgende drie bedenkingen. Vooreerst verkrijgt de syndicus niet al zijn bevoegdheden van zijn lastgever (lees: de vereniging van mede-eigenaars), maar verkrijgt hij wel het merendeel ervan.

---

388 L.-P. MARCELIS, *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 166.

389 Ook gekend als volmacht of mandaat.

390 In artikel 577-8 BW is er niet toevallig uitdrukkelijk en letterlijk sprake van het mandaat van de syndicus; R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen,* Mechelen, Kluwer, 2003, 216; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 245.

Daarenboven gaat de figuur van de lastgeving ook niet helemaal op wanneer de syndicus door de vrederechter wordt aangesteld.

Ten slotte vinden sommige taken van de syndicus hun grondslag eerder in andere rechtsfiguren zoals bewaargeving (bijvoorbeeld het bijhouden van archieven) of aanneming (bijvoorbeeld het opstellen van een voorlopige begroting).

Men zou dus kunnen stellen dat er strikt genomen slechts lastgeving bestaat voor conventionele bevoegdheden. Eén en ander neemt niet weg dat de rechtspraak en rechtsleer uitdrukkelijk de wettelijke en gerechtelijke lastgeving aanvaarden.[391]

- *Contractuele aansprakelijkheid*

De aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars is contractueel en moet worden begrepen overeenkomstig de artikelen 1984-2010 BW, namelijk de wettelijke regeling inzake lastgeving.[392]

De specifieke keuze voor de lastgeving als contractueel kader voor de beoordeling van de aansprakelijkheid van de syndicus bij de uitvoering van zijn taken, is trouwens niet zonder belang.

Zo bepaalt artikel 1988 BW vooreerst dat lastgeving, in algemene bewoordingen uitgedrukt, alleen daden van beheer omvat. Om daden van beschikking te kunnen stellen is een uitdrukkelijke lastgeving vereist. Conform artikel 1989 BW mag de lasthebber niets doen buiten hetgeen in zijn lastgeving is begrepen.

De syndicus is als lasthebber ook gehouden de lastgeving te volbrengen zolang hij daarvan niet is ontheven. Artikel 1991 BW stelt uitdrukkelijk dat de lasthebber verantwoordelijk is voor de schade die uit de niet-uitvoering ervan zou kunnen ontstaan.

Verder is de lasthebber overeenkomstig artikel 1992 BW niet alleen aansprakelijk voor zijn opzet, maar ook voor zijn schuld in de uitvoering van zijn opdracht. Hieruit kan worden afgeleid dat de syndicus aansprakelijk gesteld kan worden wanneer hij zijn taak niet of slecht uitvoert.

---

[391] D. MEULEMANS, "Appartementsmede-eigendom", in *Reeks Notariële Praktijken*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 192.

[392] Parl. St., Senaat, 1992-93, 712/2, 87; R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 216; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 245.

Naast de specifieke verbintenissen die eigen zijn aan de functie van syndicus, wordt deze bovendien belast met twee (algemene) wettelijke verplichtingen die inherent zijn aan de lastgeving: enerzijds het geven van rekenschap van de uitvoering van zijn opdracht en anderzijds het zich verantwoorden voor zijn financieel beheer in de algemene vergadering.[393] Deze verplichting is in feite logisch voor iedereen die andermans zaken beheert of telkens wanneer het beheer van goederen niet in het uitsluitend belang van de beheerder gebeurt.[394]

Concreet impliceert dit dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars moet informeren over de wijze waarop hij zijn mandaat heeft uitgevoerd. Daarenboven moet hij de herkomst en de besteding van de door hem ontvangen gelden, waardepapieren, goederen, enz. op een transparante wijze verantwoorden. Hij mag geen fondsen achterhouden of ten onrechte erelonen innen.[395]

Dat impliceert dat hij alle vergoedingen die hij ontvangt bij de uitoefening van zijn taak duidelijk moet aangeven aan zijn opdrachtgever, dus ook eventuele vergoedingen die hij persoonlijk bekomt vanwege leveranciers van de vereniging van mede-eigenaars. Deze vergoedingen komen immers niet aan hem persoonlijk toe, maar aan de vereniging van mede-eigenaars. Doet de syndicus dit niet dan dreigt hij strafrechtelijk gesanctioneerd te worden wegens misbruik van vertrouwen.[396]

Praktisch impliceert één en ander, volgens Timmermans, dat het rekenschap geven van de syndicus bestaat uit volgende elementen:

- Opsomming van alle beslissingen genomen op de vorige algemene vergadering en vergelijking van de wijze waarop deze beslissingen ten uitvoer werden gebracht;
- Bondige vergelijking tussen de opgestelde begroting en de reële uitgaven;
- Samenvatting van inkomsten en uitgaven, met aanduiding van de niet-betaalde mede-eigenaarsbijdragen;
- Bespreking van het onderhoud van de gemene delen en diensten;
- Samenvatting van de hangende rechtsgedingen.

Rekenschap valt dus grosso modo uiteen in twee componenten:

- Rekening en verantwoording afleggen in de enge zin, wat impliceert dat er nazicht wordt gedaan van de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars door voorlegging en controle van de jaarstukken;
- Rekening en verantwoording in brede zin, wat wil zeggen voorlegging van alle overwegingen die aannemelijk maken dat de syndicus zijn algemene bestuursopdracht naar behoren heeft vervuld.[397]

---

[393] Zie artikel 1993 BW: "Iedere lasthebber is gehouden rekenschap te geven van de uitvoering van zijn opdracht, en aan de lastgever verantwoording te doen van al hetgeen hij krachtens zijn volmacht ontvangen heeft, al was ook het door hem ontvangene aan de lastgever niet verschuldigd."

[394] Rb. Brussel (9e kamer) 11 oktober 2002, *JT* 2002, 757; B. TILLEMAN, E. DURSIN, E. TERRYN, C. HEEB, P.-J. NAEYAERT, "Bijzondere overeenkomst: tussenpersonen (1999-2009)", *TPR* 2010, 662.

[395] Rb. Brussel 21 februari 2011, *T.App.* 2012/1, 49.

[396] Y. HANNEQUART, Y. MOISES, "L'administration de l'immeuble par le syndic et l'éventuel conseil de gérance", in J. HANSENNE (ED.), La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, Brussel, La Charte, 1995, 143.

[397] R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, 2010, 889, nr. 1136.

Er bestaat geen wettelijke bepaling die voorziet in een termijn voor het vorderen van rekenschap, reden waarom ze gevorderd dient te worden binnen de gemeenrechtelijke verjaringstermijn.[398] Wel is het zo dat in principe rekenschap moet worden gegeven op het einde van het mandaat.[399] De syndicus zal evenwel permanent worden opgevolgd, zeker wanneer er een raad van mede-eigendom in het leven is geroepen. Hij zal normalerwijze niet enkel op het einde van zijn mandaat rekenschap geven, doch tijdens elke algemene vergadering, minstens tijdens de jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-8, § 5 BW is de syndicus als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en dit slechts voor een beperkte duur of een welomschreven opdracht. De syndicus is aldus een éénhoofdig orgaan, één entiteit en de oprichting van een raad of een college van syndici is uitgesloten.[400]

Artikel 1194 BW bepaalt daarenboven dat de lasthebber aansprakelijk is, niet enkel voor zijn eigen daden, maar ook voor het optreden van degene die hij bij de uitvoering van zijn opdracht in zijn plaats heeft gesteld.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat de syndicus die aan de partij, met wie hij in zijn hoedanigheid van lasthebber handelt, voldoende kennis van zijn volmacht heeft gegeven, niet aansprakelijk is voor hetgeen daarbuiten is gedaan, behalve indien hij zich daartoe persoonlijk heeft verbonden.[401]

Deze regel verwijst naar het geval waarin de derde medecontractant hoopt dat de verbintenis naderhand door de vereniging van mede-eigenaars zal worden bekrachtigd. In deze hypothese contracteert de derde medecontract op eigen risico, behalve wanneer de syndicus zich sterk heeft gemaakt dat tot bekrachtiging zal worden overgegaan. In dit laatste geval is de syndicus schadevergoeding verschuldigd indien de vereniging van mede-eigenaars de handeling niet bekrachtigt.[402]

---

398 Voor een grondige bespreking van de verjaringsregels wordt verwezen naar de uiteenzetting onder 7.8.2.4.

399 B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, nr. 249.

400 G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *Jura Falconis Jg. 43,* 2006-2007, nr. 2, p. 267.

401 Artikel 1997 BW.

402 B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, nr. 378 e.v.

9.2.1.2 Beoordeling van de contractuele aansprakelijkheid

Bij de bespreking van de contractuele aansprakelijkheid van de syndicus zal de aard van de verbintenissen van de syndicus worden besproken, waarna kort de voorwaarden en bepaalde beoordelingscriteria van deze aansprakelijkheid onder de loep zullen worden genomen.

- *Aard van de verbintenissen van de syndicus*

1. *Principe: inspanningsverbintenis*

De verbintenissen van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars zijn in de regel inspannings- of middelenverbintenissen.[403]

Bij de uitvoering van inspanningsverbintenissen verbindt de syndicus er zich 'slechts' toe alle middelen, die van een 'goede huisvader' (bonus pater familias) kunnen worden verwacht, aan te wenden om het beoogde (maar niet gegarandeerde) doel te bereiken. Met andere woorden, de syndicus engageert er zich in dergelijk geval toe alles te doen wat redelijkerwijze van een normaal voorzichtig en zorgvuldig syndicus in gelijkaardige omstandigheden mag worden verwacht.

Typevoorbeeld daarvan is de uitoefening door de syndicus van zijn wettelijke bevoegdheid tot uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, waaronder de vertegenwoordiging in rechte van de vereniging van mede-eigenaars bij een gerechtelijk initiatief. Het gaat niet op dat de vereniging van mede-eigenaars in dergelijke gevallen een gegarandeerd resultaat van de syndicus zou eisen.

2. *Uitzondering: resultaatsverbintenis*

Bepaalde verbintenissen van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars moeten echter wel als resultaatsverbintenissen gekwalificeerd worden. Deze zijn echter wel de uitzondering. In dergelijk geval verbindt de syndicus zich ertoe om een bepaald resultaat te bereiken waar, zoals infra zal worden uiteengezet, het niet verwezenlijken van het bedongen resultaat de bewijslast naar de tegenpartij (lees: naar de syndicus) verschuift.

Resultaatsverbintenissen zijn onder meer de verplichtingen van de syndicus om binnen een vooropgestelde termijn bepaalde daden te stellen, bijvoorbeeld het herstellen van de lift, het bijeenroepen van de algemene vergadering, enz. Daarenboven wordt aangenomen dat in technische aangelegenheden een resultaatsverbintenis dient nagekomen te worden.

Ook de toepassing van dwingende wetten en reglementen, het bijhouden van het archief, het stellen van strikt noodzakelijke beheersdaden, zoals het onderschrijven van een verzekeringspolis voor het gebouw, vormen de uitvoering van resultaatsverbintenissen.

---

[403] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 217; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 246.

Ten overvloede dient te worden opgemerkt dat partijen zelf uiteraard de omvang van de verbintenissen van de respectievelijke contractspartijen vrij kunnen bepalen en dat de rechter in voorkomend geval telkens, aan de hand van deze contractuele bedingen, zal moeten nagaan of de lasthebber zich in concreto heeft geëngageerd tot een resultaats- dan wel tot een inspanningsverbintenis.[404]

De rechter zal op soevereine wijze oordelen of er in concreto sprake is van een inspannings- dan wel een resultaatsverbintenis. De gemeenschappelijke bedoeling van partijen zal hierbij bepalend zijn.

3. Impact van de aard van de verbintenis op de aansprakelijkheidsbeoordeling

Het onderscheid tussen middelen- en resultaatsverbintenissen is zeer belangrijk bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

Wil zij de syndicus aansprakelijk stellen, dan zal de vereniging van mede-eigenaars het bewijs moeten leveren dat vooreerst de syndicus een fout heeft gemaakt, daarenboven dat ze schade heeft geleden én dat er een causaal verband bestaat tussen deze fout en bedoelde schade.

Het is aan de vereniging van mede-eigenaars om het bewijs te leveren van de feiten die zij aanvoert (artikel 870 Ger.W. en artikel 1315 BW). Het komt er dus voor de vereniging van mede-eigenaars op aan het bewijs te leveren dat zij aanspraak kan maken op het bestaan van een syndicusovereenkomst en de uitvoering van de contractuele verbintenis.

Bij een resultaats- of uitslagverbintenis wordt dit bewijs evenwel fel vergemakkelijkt: afgezien van het bewijs van het bestaan van de verbintenis zal het achterwege blijven van de uitvoering immers gemakkelijk kunnen worden aangetoond.

Het loutere feit dat een bepaald resultaat niet werd bereikt, is voldoende om de aansprakelijkheid van de syndicus in het gedrang te brengen. Een concrete fout dient door de vereniging van mede-eigenaars niet te worden aangetoond.

De syndicus kan zich enkel bevrijden als hij kan aantonen dat de niet-uitvoering het gevolg is van een vreemde oorzaak (artikel 1147 BW), dan wel dat hij zijn aansprakelijkheid, in zoverre dit mogelijk is, heeft 'wegbedongen' of 'geëxonereerd' (contractueel beperkt of uitgesloten). De syndicus zal de absolute onmogelijkheid tot nakoming van de bewuste verbintenis dienen aan te tonen, waarbij evenwel moet worden opgemerkt dat de rechtspraak de vereiste van 'absolute onmogelijkheid' in alle redelijkheid toepast. Een vreemde oorzaak wordt onoverkomelijk geacht wanneer een normaal voorzichtig syndicus in dezelfde omstandigheden evenmin de bewuste verbintenis zou zijn nagekomen.

Bij de middelen- of inspanningsverbintenis is de op de vereniging van mede-eigenaars rustende bewijslast veel zwaarder: zij moet dan bewijzen, naast het bestaan van de verbintenis, dat de syndicus onzorgvuldig is geweest en dat zijn optreden ondermaats is gebleven.

---

[404] R. KRUITHOF, "Overzicht van rechtspraak (1974-80) verbintenissen", *TPR* 1983, 616, nr. 110.

Het feit dat de contractuele lastgevingsrelatie tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus overwegend aanleiding geeft tot middelenverbintenissen, heeft dus tot gevolg dat de syndicus niet onmiddellijk en automatisch verantwoordelijk is voor de mislukking van zijn opdracht. Dit is niet zo bij resultaatsverbintenissen: als het gewaarborgde resultaat in dergelijk geval niet wordt bereikt, is de syndicus aansprakelijk wegens wanprestatie, tenzij bij bewijs van een vreemde oorzaak (overmachtssituatie).[405]

4. Praktijkvoorbeelden

Op basis van de loutere omstandigheid dat de door de syndicus genomen bewarende maatregelen de gedeeltelijke onbewoonbaarheid van het appartementsgebouw niet hebben kunnen verhinderen, kan niet automatisch de verantwoordelijkheid van de syndicus worden weerhouden. Ook wanneer de syndicus in geval van waterschade, na diverse bedrijven te hebben geconsulteerd, een bedrijf belast met het herstel van de schade, doch dit bedrijf haakt uiteindelijk af omwille van de delicate aard van de werken, is hij hiervoor niet verantwoordelijk.[406] Dit zou slechts anders zijn als de vereniging van mede-eigenaars kan bewijzen dat de syndicus niet alles heeft gedaan wat van hem kon worden verwacht en dit de oorzaak van de schade is.

Hoewel geen enkele wettelijke bepaling de archivering van stukken door de syndicus regelt, wordt algemeen aangenomen dat hij daaromtrent slechts van aansprakelijkheid ontlast is na verloop van vijf jaar. Blijkt de syndicus drie jaar na datum niet meer in het bezit te zijn van essentiële stukken, dan miskent hij op flagrante wijze zijn resultaatsverbintenis en is hij aansprakelijk voor de schadelijke gevolgen die eventueel kunnen voortvloeien uit de afwezigheid van deze archieven.[407]

- *Voorwaarden voor de contractuele aansprakelijkheid*

5. Bij tekortkoming aan een middelenverbintenis

Uitgaande van het gegeven dat de verbintenissen van de syndicus overwegend middelenverbintenissen zijn, zal de aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars slechts kunnen worden weerhouden wanneer drie cumulatieve toepassingsvereisten voorhanden zijn, namelijk fout, schade en oorzakelijk verband.[408]

---

[405] R. DE KONINCK, F. BAUDONCQ, M. DEBAENE, *Aansprakelijkheid van de syndicus*, VIVO, 2003, p. 17.

[406] Vred. Charleroi 23 april 2012, *T.App.* 2012/4, 53-54.

[407] Vgl. Vred. Sint-Jans-Molenbeek 3 november 1998, *T.App*. 1999, nr. 3, 27.

[408] Vred. (1) Elsene 13 januari 1999, *T.App.* 2000, nr. 4, 18.

6. Bij tekortkoming aan een resultaatsverbintenis

Gaat men uit van het uitzonderlijke geval waarin het engagement van de syndicus een resultaatsverbintenis tot voorwerp heeft, dan valt het bewijs van de fout weg. Het niet bereiken van het gewaarborgde resultaat wordt immers als een fout beschouwd. In dergelijk geval moet wel nog aangetoond worden dat de vereniging van mede-eigenaars schade heeft geleden, die veroorzaakt werd doordat het gewaarborgde resultaat niet werd bereikt. De overige toepassingsvereisten blijven dus onverminderd gelden.

7. Analyse van de drie toepassingsvoorwaarden: contractuele fout, schade en oorzakelijk verband

Op elk van bovenvermelde toepassingsvereisten zal hieronder even dieper worden ingegaan.

→ Contractuele fout

Algemeen geldt dat de syndicus overeenkomstig de artikelen 1991-1997 BW aansprakelijk is ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars voor de fouten begaan in de uitoefening van zijn mandaat. Een mogelijke fout is de overschrijding van zijn bevoegdheid tot het eigenmachtig stellen van bepaalde werkzaamheden aan het gebouw.[409]

In het kader van een aansprakelijkheidsvordering lastens de syndicus, zal de vereniging van mede-eigenaars in eerste instantie dus moeten kunnen aantonen dat de syndicus een contractuele fout heeft begaan. Zonder fout kan er geen sprake zijn van enige aansprakelijkheid.

Voorbeeld[410]
Een firma werd aangesteld door de syndicus in uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering om asfaltwerkzaamheden uit te voeren aan het voorplein van een appartementsgebouw. Door de passage van een vrachtwagen van deze firma werd een splijting veroorzaakt in een betonnen balk onder dit voorplein, waardoor schade werd toegebracht aan de onderliggende garages. De syndicus werd onder andere verweten dat hij zijn wettelijke verplichting tot het bijhouden van alle documenten, stukken, statuten en reglementen had geschonden, nu hij de plannen betreffende de gemeenschappelijke installaties en in het bijzonder de architectuur- en betonplannen van het gebouw niet in zijn bezit had. Dit werd gekwalificeerd als een nalatigheid. Evenwel bleek na deskundigenonderzoek dat de schade veroorzaakt werd door een verborgen gebrek in de constructie van de esplanade zodat er een afwezigheid van oorzakelijk verband werd vastgesteld. Immers, zelfs als de plannen aanwezig waren geweest zou deze schade zich hebben voorgedaan. Bovendien heeft de syndicus geen onderzoeks- en verificatiebevoegdheid nopens deze plannen, nu dit de taak van de architect is en niet van de syndicus. De fout van de syndicus blijkt bijgevolg nergens uit zodat hij in dit geval niet aansprakelijk werd gesteld.

---

[409] Vred. Veurne 17 december 2009, *T.App.* 2010, afl. 2, 46; V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, die keure, 2008, nr. 64, 116.

[410] Vred. St. Jans-Molenbeek 21 januari 1997, *T.App.* 1998, afl. 1, 12.

Artikel 1992 BW is in dit kader zeer relevant: in voormeld artikel wordt immers gesteld dat de lasthebber niet alleen aansprakelijk is voor zijn opzet, maar ook voor zijn schuld in de uitvoering van zijn opdracht.

De syndicus is er onbetwistbaar toe gehouden zijn mandaat ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als een goede huisvader uit te voeren. Met andere woorden, de syndicus zal bij de uitoefening van zijn syndicale opdracht moeten handelen als een normaal, voorzichtig en vooruitziend syndicus in dezelfde omstandigheden.

Behalve bij opzet, kan een contractuele fout van de syndicus dus ook afgeleid worden uit het bewijs van nalatigheid, onvoorzichtigheid, onzorgvuldigheid of laattijdigheid in de uitvoering van zijn mandaat.

Voor de hand liggende contractuele fouten van de syndicus zijn onder meer: een persoon die beroepsmatig syndicale opdrachten uitoefent, maar bewust verzwijgt tegenover de vereniging van mede-eigenaars dat hij niet ingeschreven is bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars[411], het bewust geknoei met de boekhouding[412], de weigering om beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen aan huurders, de nalatigheid inzake het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering, de onnauwkeurige en onbehoorlijke uitvoering van beslissingen van de algemene vergadering, enz.

Ook het eigenmachtig optreden zonder beslissing van de algemene vergadering, onzorgvuldigheid in het financieel beheer van de mede-eigendom, onnauwkeurigheden bij het geven van rekenschap, het bedingen van commissielonen bij het toevertrouwen van werkzaamheden, werden al gekwalificeerd als een fout.

Voorbeelden

- Wanneer de syndicus in uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering een afrekening opstelt, maar daarin supplementen verrekent waarvoor door de algemene vergadering geen machtiging werd verleend, begaat hij een foutieve bevoegdheidsoverschrijding.
- Wanneer de beslissing van de algemene vergadering enkel de gemeenschappelijke uitvoering van schilderwerk aan de voorgevel betreft, mag de syndicus geen bijkomende werken laten uitvoeren zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering.[413]
- In een appartementsgebouw dienden werkzaamheden te worden uitgevoerd. In plaats van de aannemer aan te stellen die al 20 jaar voor de vereniging van mede-eigenaars werken uitvoerde aan het gebouw, werd de opdracht zonder valabele reden toevertrouwd aan een andere aannemer. Tijdens een getuigenverhoor bevolen door het vredegerecht kwam aan het licht dat de syndicus geen opdrachten meer wenste toe te bedelen aan de gebruikelijke aannemer tenzij deze akkoord ging met het betalen van een commissieloon. De aannemer verklaarde dat hij geen opdrachten meer kreeg na zijn

---

[411] Vz. Kh. Leuven 9 juni 1998, *T.App*. 1998, nr. 4, 31.

[412] Vred. Merksem 6 augustus 1998, *T.App.* 2001, nr. 1, 5: aanpassing van de statutair bepaalde syndicusvergoeding op gecamoufleerde wijze via de begroting, de rekeningen, enz.

[413] Vred. Nieuwpoort 26 maart 1996, *T.App*. 1998, nr. 1, 29; Vred. Veurne 17 december 2009, *T.App.* 2010, afl. 2, 48.

weigering om voormeld commissieloon te betalen. Eveneens werd door een andere getuige onder eed verklaard dat de syndicus hem gevraagd had commissielonen op te nemen in zijn offerte. Aldus werd aangetoond dat de syndicus commissielonen bedong bij het toevertrouwen van werkzaamheden, zijnde een fout die van aard is om de vereniging van mede-eigenaars te benadelen.[414]

→ **Schade**

Naast het bestaan van een contractuele fout, moet de vereniging van mede-eigenaars ook nog het bewijs van schade kunnen leveren.
Bij gebrek aan schade in hoofde van de vereniging van mede-eigenaars, kan de contractuele aansprakelijkheid van de syndicus onmogelijk worden weerhouden.

Voorbeeld
Laat de syndicus na een algemene vergadering bijeen te roepen of blijft hij in gebreke de datum van een bijeengeroepen algemene vergadering mee te delen aan de bewoners van het gebouw, dan zal zijn aansprakelijkheid ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars niet in het gedrang kunnen worden gebracht indien het bewijs van belangenschade niet kan worden geleverd.[415]

Het begrip schade hoeft nauwelijks enige verduidelijking. Het wordt theoretisch omschreven als 'het verlies van een patrimoniaal of niet-patrimoniaal voordeel'.[416] De meest voor de hand liggende vorm is de materiële schade. Het verlies van een kans, de schending van een recht of een rechtmatig belang worden echter ook als schade aangemerkt.[417]

Voorbeelden

- De vereniging van mede-eigenaars lijdt schade wanneer er door de syndicus werken worden uitgevoerd waarin zij geen inspraak heeft gekregen en waarvan de noodzakelijkheid niet werd aangetoond.[418]
- Ten gevolge van het jarenlang gebrek aan onderhoud en het permanent inadequaat optreden van de syndicus, ziet de vereniging van mede-eigenaars zich op een gegeven ogenblik geconfronteerd met een enorme meerkost voor het herstel van bepaalde gemene delen.
- Ten gevolge van het onzorgvuldig en onnauwkeurig optreden van de syndicus, ziet de vereniging van mede-eigenaars de mogelijkheid verloren gaan om tegen de meest gunstige voorwaarden verzekerings- en onderhoudscontracten af te sluiten.

In het kader van de bespreking van het begrip schade dient ook te worden verwezen naar het arrest van het Hof van Cassatie van 2 september 2004 waarin werd geoordeeld dat de honoraria en kosten van een advocaat of een technisch raadsman, een verhaalbaar element van de schade kunnen zijn, in zoverre ze een noodzakelijk karakter vertonen.[419]

---

[414] Vred. Aalst (1) 7 december 1999, *RW* 2000-01, 1351.
[415] Vgl. Vred. Oostende, 4 juli 1996, *T.Vred*. 1998, 204.
[416] Cass. 4 april 1990, *Pas*. 1990, I, 913.
[417] Zie bv. Cass. 2 april 1998, *RW* 1998-99, 502.
[418] Vred. Veurne 17 december 2009, *T.App.* 2010/2, 48.
[419] Cass, 2 september 2004, *NJW* 2004, 953; *RW* 2004-05, concl. A. HENKES, noot B. WILLEMS & K. CHRISTIAENS.

Algemeen worden wel een aantal voorwaarden gesteld opdat de schade voor vergoeding in aanmerking zou komen.

- Zo moet de schade vooreerst 'zeker' zijn. De schade moet met andere woorden vaststaan en mag niet gebaseerd zijn op loutere veronderstellingen. Ze hoeft wel niet actueel te zijn. Men moet dus minstens een situatie hebben, waarin zeker een objectief begrootbare schade zal intreden.[420]

  Voorbeeld
  Bij nalatigheid van de syndicus om op basis van zijn bevoegdheid geformuleerd in artikel 577-8, § 4, 4° BW onmiddellijk zeer dringende en hoogst noodzakelijke herstellingswerken te laten uitvoeren, is de schade voor de vereniging van mede-eigenaars zeker en staat zelfs vast dat deze met de dag hoger zal oplopen.

- Daarnaast moet de schade 'persoonlijk' zijn. De rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars speelt in dit verband een belangrijke rol. Enkel de door de vereniging van mede-eigenaars zelf geleden schade komt in aanmerking. Het eigen belang van een rechtspersoon wordt algemeen omschreven als '*datgene wat aan zijn bestaan of aan zijn materiële of morele goederen, inzonderheid zijn vermogen, eer en goede naam, raakt*.'[421] De schade geleden door de individuele mede-eigenaars is echter irrelevant.

  Voorbeeld
  Gelet op de jarenlange nalatigheid van de syndicus om de nodige voorzieningen voor de brandveiligheid van het gebouw te treffen, heeft een op het eerste zicht vrij onschuldig brandje uiteindelijk zware gevolgen teweeggebracht, zowel ten aanzien van de privatieve als van de gemene delen. Aangezien het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars – en meer in het bijzonder het reservekapitaal – uitsluitend kan aangesproken worden voor het herstel van de schade aan de gemene delen, zal de schade aan de privatieve kavels niet tot de schade van de vereniging van mede-eigenaars kunnen worden gerekend.

- In geval van een buitencontractuele aansprakelijkheid zal alle schade worden vergoed, daar waar bij contractuele schade er een beperking wordt ingebouwd overeenkomstig de bepalingen van artikel 1150 BW. In contractschade is de schuldenaar niet gehouden, behalve wanneer er opzet in het spel is, tot vergoeding van bij de contractsluiting niet voorziene of voorzienbare schade. Deze afwijking wordt eng geïnterpreteerd: om toch voor vergoeding in aanmerking te komen volstaat het dat het principe (niet de omvang) van de schade voorzienbaar was.[422]

---

[420] De vereiste dat de schade zeker moet, zijn heeft betrekking op haar bestaan: de schade moet zeker bestaan. De omstandigheid dat de precieze omvang van de schade niet vaststaat, vormt geen probleem. Het volstaat dat de omvang van de schade in de toekomst vaststelbaar is.

[421] Cass. 19 november 1982, *RW* 1983-84, 2029; Rb. Brugge 16 september 1998, *AJT* 1998-99, 462.

[422] Cass. 23 februari 1928, *Pas.* 1928, I, 85; Cass. 11 april 1986, *Arr.Cass.* 1985-86, 1091.

→ **Het oorzakelijk verband**

Ten slotte moet er nog een causaal verband kunnen worden bewezen tussen de contractuele fout van de syndicus en de schade geleden door de vereniging van mede-eigenaars, opdat er van contractuele aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars sprake zou zijn.

Met andere woorden, er zal moeten worden aangetoond dat de contractuele fout van de syndicus de oorzaak is van de schade. Men dient daartoe volledig terug te vallen op de concrete omstandigheden van het geval.

Gelet op de in België gehuldigde equivalentieleer, die zowel geldt in het kader van de beoordeling van de contractuele aansprakelijkheid als van de buitencontractuele aansprakelijkheid[423], vormt het bewijs van het oorzakelijk verband doorgaans niet echt een onoverkomelijk probleem. Volgens de equivalentieleer wordt immers als oorzaak weerhouden, elke gebeurtenis zonder dewelke de schade, zoals deze zich in concreto voordeed, niet zou plaatsgevonden hebben. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende oorzaken van de schade: elke fout, die een noodzakelijke voorwaarde uitmaakt voor de schade, geeft aanleiding tot aansprakelijkheid, ongeacht haar zwaarte of relatief belang in de totstandkoming van de schade.[424]

De fout van de syndicus staat dan ook in rechtstreeks oorzakelijk verband met de schade van de vereniging van mede-eigenaars, wanneer uit de feiten blijkt dat de schade zich niet zou hebben voorgedaan, minstens niet in de omvang en in de mate zoals dit het geval is, als de syndicus diligent was opgetreden en zijn wettelijke bevoegdheden en taken had volbracht, zoals van een normaal voorzichtig en zorgvuldig syndicus in gelijkaardige omstandigheden kon worden verwacht.

Voorbeeld

Ten gevolge van het jarenlang heimelijk en zeer gesofisticeerd gesjoemel van de syndicus met de hem toevertrouwde syndicale bijdragen, heeft hij deze gelden grotendeels kunnen aanwenden voor eigen gebruik in plaats van daarmee een werk- en reservekapitaal op te bouwen. Uiteindelijk komt één en ander pas aan het licht wanneer zich plotseling zeer dringende herstellingswerken opdringen, die de vereniging van mede-eigenaars niet blijkt te kunnen betalen. Op de openstaande factuur zijn bovendien nalatigheidsintresten a rato van 1 % per maand verschuldigd, meer een niet te onderschatten schadebeding.

Er is een oorzakelijk verband tussen de fout van de syndicus en de schade van de vereniging van mede-eigenaars, nu redelijkerwijze mag worden aangenomen dat deze schade zich niet zou hebben voorgedaan, mocht de syndicus het financieel beheer waargenomen hebben zoals van hem kon verwacht worden.

---

[423] L. CORNELIS, "Ongeschikt voor gevoelige juristen: over de intieme verhouding tussen schade en causaal verband" in M. DEBAENE en P. SOENS (ed.), *Aansprakelijkheidsrecht, Actuele tendensen*, Brussel, Larcier, 2005, 177.

[424] Zie o.m. Cass. 14 juni 1995, *RW* 1997-98, 1270; Cass. 26 maart 1992, *Arr.Cass*. 1991-92, 720; Cass. 17 februari 1992, *RW* 1994-95, 892.

Een oorzakelijk verband tussen de fout van de syndicus en de schade van de vereniging van mede-eigenaars kan wel worden doorbroken in geval de vereniging van mede-eigenaars zelf een fout heeft begaan die heeft bijgedragen tot het ontstaan van de schade.[425]

Voorbeelden

- Er kan niet meteen een oorzakelijk verband worden weerhouden tussen het stilzitten van een syndicus en de schade van de vereniging van mede-eigenaars ten gevolge van lichte vochtindringing in de gemene delen via de niet met leien beklede schoorstenen. Er blijkt immers dat geen van de mede-eigenaars, leden van de vereniging, in het verleden ooit de problematiek van de waterdichtheid van de schoorstenen van het gebouw op de agenda van de algemene vergadering heeft laten plaatsen. Nochtans werden verschillende onder hen reeds individueel met dergelijke problemen geconfronteerd. Het mogelijks oorzakelijk verband tussen de fout van de syndicus en de schade van de vereniging van mede-eigenaars wordt in dergelijk geval immers duidelijk doorbroken door de nalatigheid vanwege de vereniging van mede-eigenaars.
- Een individuele mede-eigenaar van een appartementsgebouw dagvaardde de syndicus op basis van artikel 1382 BW en stelde dat de goederen die zij in de kelderruimte van haar appartement had opgeslagen, verloren waren gegaan omdat zij doordrongen waren van een sterke mazoutgeur. Het mangat van de mazouttank van het gebouw bevond zich in deze privatieve kelder. Ten gevolge van de overschakeling op gas was deze tank leeggemaakt en gereinigd. Tijdens deze werkzaamheden had de syndicus op eigen initiatief en wars van de beslissing van de algemene vergadering beslist om de mazouttank niet op te vullen. Na deze werkzaamheden heeft de eigenaar van de privatieve kelder klachten geuit over geurhinder waaraan de syndicus – naar het aanvoelen van de eigenaar – niet voldoende gevolg had gegeven. De eigenaar dagvaardde de vereniging en de syndicus. Aan de syndicus verweet de mede-eigenaar een persoonlijke fout nu hij niet de nodige maatregelen zou hebben genomen om aan de geurhinder te verhelpen.

[425] Voor het principe: zie o.m.: Cass. 7 november 1990, *RGAR,* 1991, nr. 11.855.

Alzo zou de syndicus een inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsplicht hebben begaan en tekortgeschoten zijn aan zijn wettelijke verplichtingen, zoals het nemen van de nodige bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering, enz. Evenwel kon niet worden aangetoond dat het niet opvullen van de tank de oorzaak was van de geleden schade (zo bleek onder meer dat er stookolie gemorst was bij het reinigen van de tank, reiniging waartoe specifiek op vraag van de algemene vergadering was overgegaan). Er kon geen causaal verband worden aangetoond tussen de mazoutgeur en het niet opvullen van de tank, zijnde de eigen beslissing van de syndicus. Ook werd geoordeeld dat de syndicus geen fout had gemaakt (zo had deze het probleem eerst proberen oplossen via eigen technici, doch tevergeefs). De syndicus kon nadien ook niet zomaar overgaan tot het nemen van verdere maatregelen zonder beslissing van de algemene vergadering (de werken dienden immers niet aan de gemeenschappelijke delen doch in de privatieve kelder te worden uitgevoerd). Bovendien bleek de mazouttank al leeggemaakt en gereinigd alvorens de eigenares de kelder in gebruik nam zodat het kwaad reeds bestond toen zij haar goederen in de kelder stockeerde. Bijgevolg oordeelde de rechtbank dat er van een causaal verband geen sprake was en de initiële fout van de syndicus zelfs niet was bewezen.[426]

→ ***Illustratie aan de hand van enkele casussen***

De bespreking van de voorwaarden voor de contractuele aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars wordt afgesloten met een aantal casussen.

- Casus 1

Aangezien niet alle mede-eigenaars hun gemeenschappelijke bijdragen hebben betaald, beschikt de syndicus niet over voldoende gelden om de premie voor de brandverzekering van de mede-eigendom te betalen. De syndicus ontvangt naderhand een aangetekend schrijven van de verzekeringsmaatschappij, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de dekking binnen de 14 dagen vervalt en de polis op dat ogenblik beëindigd is wegens niet-betaling. Slechts twee dagen voor het verval van de dekking deelt de syndicus bij gewoon schrijven de problematiek mee aan elke individuele mede-eigenaar, zonder de in gebreke blijvende mede-eigenaars formeel bij aangetekend schrijven in gebreke te stellen. Vooraleer een oplossing wordt bereikt, slaat een brand in een aanpalend gebouw gedeeltelijk op het appartementsgebouw over, met ernstige schade aan de gemene delen tot gevolg.

- Casus 2

Op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars worden ernstige gebreken aan de gemeenschappelijke voor- en sasdeur aan de kaak gesteld: zowel de pomp als het slot van elk van deze deuren werken niet, zodat eenieder permanent vrij in en uit het appartementsgebouw kan gaan.

[426] Vred. Antwerpen (2) 28 oktober 2010, AR 09/A/1945, *niet gepubliceerd.*

De mede-eigenaars verzoeken de syndicus tijdens de algemene vergadering de bouwpromotor aangetekend in gebreke te stellen om onmiddellijk de nodige werken te doen en wensen het meest uitdrukkelijk voorbehoud genoteerd te zien om de promotor bij eventuele inbraken aansprakelijk te kunnen stellen wegens nalatigheid. Bij ontvangst van het proces-verbaal van de algemene vergadering dient evenwel te worden vastgesteld dat geen spoor terug te vinden is omtrent deze problematiek. De syndicus doet evenmin het nodige om de bouwpromotor in gebreke te stellen. Een week later geschiedt een drieste overval, waarbij de overvallers erop uit waren zoveel mogelijk beschadigingen aan te brengen in het appartementsgebouw, zowel aan de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

- Casus 3

De syndicus moet overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 4° BW bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer stellen. In dit kader moet de syndicus minstens periodiek de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw inspecteren en dient hij bij vaststelling van een ernstig gebrek adequaat te reageren door onmiddellijk alle nodige bewarende maatregelen te treffen. Wanneer de syndicus weet dat er sprake is van waterinfiltraties die schade veroorzaken, moet hij onmiddellijk de nodige bewarende maatregelen nemen. Doet hij dit niet dan is hij aansprakelijk.[427]

Deze voorbeelden zijn slechts een greep uit de talrijke schadeaangiften die door syndici in het verleden bij verzekeringsmaatschappijen werden binnengebracht.[428]

- *Beoordelingscriteria in de rechtspraak*

De aansprakelijkheid van de syndicus zal geval per geval in het licht van de specifieke omstandigheden soeverein door de rechter moeten worden beoordeeld.

Toch worden algemeen een aantal richtinggevende elementen naar voor geschoven, waaraan bij de concrete aansprakelijkheidsbeoordeling een zeker belang kan worden toegeschreven.

1. *Al of niet kosteloos*

Vooreerst wordt de aansprakelijkheid van de syndicus beoordeeld afhankelijk van het al of niet kosteloos karakter van zijn mandaat.[429]

---

[427] Vredegerecht 4° kanton Brugge 7 maart 2002, *T.App.* 2003/2, 24; Rb. Antwerpen 26 juni 2003, *T.App.* 2003, afl. 4, 19: "Conform artikel 43,5 basisakte heeft de syndicus als taak alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. Wanneer zich waterinfiltraties voordoen waarvan de oorzaak vooreerst onbekend is, behoort de syndicus het nodige te doen."

[428] Zie ook: A. VANNIEUWENBORGH, "De risico's van syndicaal beheer", *T.App*. 1996, afl. 3, 11-12.

[429] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, Mechelen, 2003, 217; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP,* afl. 147 (november 2003), 246.

Dit beoordelingscriterium is rechtstreeks afgeleid uit artikel 1992, 2° lid BW:

> *Niettemin wordt de aansprakelijkheid wegens schuld minder streng toegepast ten aanzien van degene die de lastgeving om niet op zich neemt, dan ten aanzien van hem die daarvoor loon ontvangt*.

Men moet dit beoordelingscriterium echter in de juiste context zien en er zich voor hoeden om er een al te groot belang aan toe te schrijven. Artikel 1992 BW dateert immers al van het jaar 1804, een tijd waarin nog sprake was van veelvuldige kosteloze vriendendiensten. In tussentijd is de sociale context heel wat veranderd en heeft voormelde wetsbepaling veel aan betekenis en draagwijdte verloren.

Ondanks het feit dat het Hof van Cassatie in een vrij recent arrest nog heeft bevestigd dat lastgeving in principe om niet (dit wil zeggen kosteloos of gratis) geschiedt, moet het belang van dit beoordelend criterium niet worden overschat. Dit geldt des te meer nu het onbezoldigd karakter van aanvullend (lees: en dus niet-dwingend) recht is: artikel 1986 BW bepaalt expliciet dat partijen het tegendeel kunnen overeenkomen.[430]

Werd een mede-eigenaar als occasionele syndicus aangeduid, dan zal deze zijn mandaat vaak nog kosteloos uitoefenen, hoewel andersluidende afspraken mogelijk zijn. Het beroepsmatig uitgeoefend syndicschap wordt echter niet kosteloos waargenomen.

Het criterium van het al of niet bezoldigd karakter van het mandaat van de syndicus heeft in de praktijk minder en minder relevantie[431] en dit ondanks de andersluidende theoretische overwegingen die we in de rechtsleer terugvinden.[432]

De omstandigheid dat iemand kosteloos het syndicschap waarneemt, betekent trouwens niet dat hij geen enkele aansprakelijkheid zou kunnen oplopen: ook een onbezoldigde dient de taken en opdrachten van een syndicus naar best vermogen uit te voeren.[433]

2. *Al of niet professioneel*

Een ander onderscheid waaraan enig belang wordt toegeschreven bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de syndicus, is het al of niet professioneel karakter van het syndicschap.[434]

Hoewel dit niet als dusdanig is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, noch in de wettelijke bepalingen inzake mede-eigendom, noch in de bepalingen inzake lastgeving, lijkt dit een onbetwistbare vanzelfsprekendheid te zijn.

---

[430] Cass. 17 januari 1985, *Pas*. 1851, I, 314; B. TILLEMAN, Lastgeving, *A.P.R.*, nr. 249, 185.

[431] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Kluwer, Mechelen, 2003, 217; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003), 246.

[432] H. DE PAGE, R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil*, Brussel, Bruylant, 1975, 403.

[433] De omstandigheid dat de syndicus kosteloos zijn mandaat waarneemt, sluit derhalve geenszins uit dat de vereniging van mede-eigenaars lastens hem een aansprakelijkheidsvordering kan inleiden wegens zware of veel voorkomende lichte contractuele fouten.

[434] In dit laatste geval spreken we van een occasioneel syndicschap.

Het ligt inderdaad voor de hand dat het handelen en de daarbij horende aansprakelijkheid in hoofde van een professionele syndicus strenger zal beoordeeld worden dan bij een syndicus-leek.[435]

Dit beoordelingscriterium heeft echter sterk aan belang verloren, meer bepaald sedert de inwerkingtreding van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Met voormeld Koninklijk Besluit werd de uitoefening van de functie van syndicus – met uitzondering van het syndicschap van een mede-eigenaar – onmogelijk gemaakt voor niet-professionelen of personen die niet afhangen van een orde of een beroepsinstantie met tuchtrechtelijke bevoegdheid.[436]

Aan de hand van deze reglementering probeerde men paal en perk te stellen aan de toenemende praktische problemen en daarmee samenhangende aansprakelijkheden waarmee niet-professionelen bij de uitoefening van het syndicschap geconfronteerd werden.

De artikelen 2 tot en met 6 in voormeld KB werden opgeheven bij KB van 30 augustus 2013 betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar (B.S. 6 september 2013).

Het is vaste rechtspraak dat wanneer een persoon beroepsmatig syndicale opdrachten uitvoert zonder ingeschreven te zijn in het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars, er door de rechtbank een bevel tot staking van zijn activiteiten opgelegd kan worden, eventueel onder verbeurte van een dwangsom per vastgestelde overtreding van de beschikking.[437]

Het syndicschap is mettertijd zodanig geëvolueerd dat het een gespecialiseerde en complexe functie is geworden, die competentie en ervaring vereist in het beheer van onroerend goed.

De rechtspraak is het er echter over eens dat bedoelde beoordelingscriteria in feite zijn voorbijgestreefd en dat het aansprakelijkheidsprofiel van een syndicus één behoort te zijn en niet kan worden opgesplitst in subcategorieën.

Grosso modo wordt aangenomen dat de (beroeps)fout van de syndicus weerhouden wordt wanneer is aangetoond dat deze niet de zorgvuldigheid betracht heeft die van een bekwaam en redelijk handelend syndicus, geplaatst in dezelfde omstandigheden, mag verwacht worden.

---

[435] R. DE KONINCK, F. BAUDONCQ, M. DEBAENE, *Aansprakelijkheid van de syndicus*, Vivo, april 2003, p. 24.

[436] Zie ook: Rb. Mechelen 10 juni 1997, *RW* 1998-99, 476.

[437] Vz. Kh. Leuven 9 juni 1998, *T.App*. 1998, nr. 4, 31; volledigheidshalve wordt hier wel herhaald dat bepaalde andere beroepscategorieën die afhangen van een orde of een beroepsinstantie met tuchtrechtelijke bevoegdheid ook de activiteit van syndicus mogen voeren, zonder te zijn ingeschreven bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (bijvoorbeeld advocaten of landmeter-experten).

- *Exoneratiemogelijkheden*

→ **Begrip**

In het kader van de bespreking van de contractuele aansprakelijkheid van de syndicus, dient eveneens de vraag gesteld te worden of de syndicus op geldige wijze een exoneratiebeding kan opnemen in zijn overeenkomst met de vereniging van mede-eigenaars.

Een exoneratiebeding is een beding, waarbij de syndicus stipuleert niet aansprakelijk te zijn jegens de vereniging van mede-eigenaars voor een tekortkoming, waarvoor hij anders wel aansprakelijk zou zijn.

In dezelfde lijn als dergelijke exoneratieclausules kan de syndicus in zijn overeenkomst met de vereniging van mede-eigenaars eveneens een regeling bedingen, waarbij zijn aansprakelijkheid niet wordt uitgesloten, maar merkelijk wordt verminderd.

→ **Geldigheid van een exoneratiebeding**

De vraag naar de geldigheid van een exoneratieclausule kan niet algemeen en eenduidig worden beantwoord. Er moet immers noodzakelijk een onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende soorten bevoegdheden van de syndicus, namelijk de wettelijke, statutaire en contractuele bevoegdheden.

- Principes van het gemeen recht

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat het naar gemeen recht verboden is een exoneratiebeding op te nemen voor eigen bedrog en persoonlijke fout. Verder is het niet toegestaan om een toepassing van het exoneratiebeding derwijze omvangrijk te maken dat het elke zin ontneemt aan de uitvoering van de concrete opdracht, in casu het syndicschap.[438]

Ten slotte – en zulks is belangrijk voor een syndicus – is evenmin geldig de exoneratie die strijdig is met de regels van dwingend recht of van openbare orde. Immers, het appartementsrecht is van dwingend recht.

- Geen exoneratie mogelijk voor de wettelijke taken

Aangezien de wettelijke opdrachten dwingend opgelegd zijn en algemeen beschouwd worden als een minimum takenpakket van de syndicus, kan de syndicus zich op dat gebied onmogelijk geldig exonereren.

Een exoneratiebeding aangaande de aansprakelijkheid van de syndicus betreffende het geheel of een deel van zijn wettelijke opdrachten dient dan ook als nietig te worden beschouwd.[439]

---

[438] A. VERBEKE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2004, 54 en 298.

[439] Bij de parlementaire voorbereiding van de nieuwe appartementswet heeft men nooit de minste twijfel laten bestaan omtrent de ongeldigheid van exoneratiebedingen met betrekking tot de wettelijke opdrachten van de syndicus; R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 217; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 246.

Voorbeeld
Hoewel een algemeen exoneratiebeding ten voordele van de syndicus is opgenomen in de overeenkomst met de vereniging van mede-eigenaars, kan de syndicus zich toch niet bevrijden van zijn aansprakelijkheid opgelopen bij de uitvoering van zijn wettelijke taak tot beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze regel geldt ook voor een niet-professioneel syndicus. Zo wordt aanvaard dat een niet-bezoldigd en niet-professioneel syndicus in het contract uitdrukkelijk kan opnemen dat hij enkel aansprakelijk kan worden gesteld in geval van zware fout. Echter wordt algemeen aangenomen dat de handelingen van een syndicus die strijdig zijn met zijn wettelijke opdrachten sowieso moeten worden aanzien als zware fout.[440]

- Wel exoneratie mogelijk voor de statutaire en contractuele taken

Dergelijke strenge benadering kan niet volgehouden worden in het kader van de statutaire en contractuele taken en bevoegdheden van de syndicus. De contractuele vrijheid ligt uiteindelijk aan de basis van het takenpakket van de syndicus, zodat hij op dit punt geldig een uitsluiting of beperking van zijn aansprakelijkheid kan bedingen, op voorwaarde dat de vereniging van mede-eigenaars akkoord gaat.[441]

Voorbeeld
Een beding in de syndicusovereenkomst, waarin letterlijk gesteld wordt dat de syndicus niet persoonlijk aansprakelijk zal zijn ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars voor alle schade voortvloeiende uit de contracten, die hij dient af te sluiten met een conciërge en een schoonmaakdienst, is geldig.

- *Gevolgen van aansprakelijkheid*

De vraag stelt zich welke gevolgen kunnen verbonden worden aan een situatie, waarin de aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars kan worden weerhouden.

Grosso modo kunnen een drietal verschillende hypotheses worden onderscheiden. Deze hypotheses zijn slechts richtinggevend zodat nog andere gevolgen denkbaar zijn.

→ **Minnelijke regeling**

Het is duidelijk dat een minnelijke regeling van een dergelijke problematiek tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus het meest aangewezen is.

Het is niet alleen de snelste en gemakkelijkste manier om een geschil op te lossen; het biedt ook nog de meeste garanties voor de verdere relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars naar de toekomst toe. Bovendien worden op deze manier aanzienlijke procedurekosten vermeden.

---

[440] P. VAN DE WIELE en S. WINNYKAMIEN, *Copropriété et syndic d'immeubles*, Brussel, Larcier en De Boeck, 1997, 109.
[441] R. DE KONINCK, F. BAUDONCQ, M. DEBAENE, *Aansprakelijkheid van de syndicus*, Vivo, april 2003, 25.

Dergelijke minnelijke regeling kan om het even welke oplossing tot voorwerp hebben, op voorwaarde natuurlijk dat beide partijen er zich mee kunnen verzoenen.

De haalbaarheid van een minnelijke regeling dient vanzelfsprekend geval per geval onderzocht te worden en zal in sterke mate afhangen van de feiten, die de syndicus worden verweten en van het standpunt dat de vereniging van mede-eigenaars daartegenover inneemt.

→ **Aansprakelijkheidsvordering**

- Begrip

Behoort een minnelijke oplossing van het gerezen geschil niet tot de mogelijkheden, dan kan de vereniging van mede-eigenaars – niet de individuele mede-eigenaars – beslissen om een aansprakelijkheidsvordering tegen de syndicus in te stellen (actio mandati). Deze vordering wordt tegen de syndicus ten persoonlijke titel ingesteld en dus niet tegen de syndicus in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vereniging.[442]

- Beslissing van de algemene vergadering

Het is dus de algemene vergadering die het bevoegde orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is om een dergelijke beslissing tot het instellen van een aansprakelijkheidsvordering te nemen.[443] De raad van mede-eigendom heeft daartoe geen enkele bevoegdheid, evenmin als de individuele mede-eigenaars.

Bij gebrek aan specifieke wettelijke bepaling mag worden aangenomen dat dergelijke beslissing wordt genomen bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars binnen de algemene vergadering (50% + 1).

- Doel van de vordering: gedwongen uitvoering of een schadevergoeding

Dergelijke aansprakelijkheidsvordering kan de uitvoering in natura van een syndicale opdracht dan wel de betaling van een plaatsvervangende schadevergoeding tot voorwerp hebben.

Voorbeeld
Wanneer de syndicus een contract eenzijdig verbreekt, alsook een onverschuldigd bedrag van de rekening van de vereniging voor mede-eigenaars afhaalt én de beslissingen van de algemene vergadering verkeerd notuleert, gaat het om contractuele fouten die de oorzaken zijn van de schade, waarvoor een schadevergoeding kan worden geclaimd.[444]

---

[442] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 220.; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 249.

[443] D. SCHEERS, "Procedures binnen en buiten de vereniging van mede-eigenaars", *Appartementsrecht I : Stand van zaken en topics*, Intersentia, 2013, nr. 20 ; Cass. 5 oktober 2000, *RW* 2001-02, 679.

[444] Vred. Sint-Joost-Ten-Node 13 april 2011, *T.App.* 2012/1, 41.

- Voorlopige maatregelen

Belangrijk is dat in het kader van een aansprakelijkheidsvordering door de vereniging van mede-eigenaars tevens op grond van artikel 19, lid 2 Ger.W. voorlopige maatregelen kunnen gevorderd worden om het in gebreke blijven van de syndicus te kunnen opvangen.

De vrederechter kan voorlopige maatregelen bevelen afhankelijk van de aard en de ernst van de nalatigheid van de syndicus. Zo kan de vrederechter de vereniging van mede-eigenaars bijvoorbeeld toestaan om bij hoogdringendheid onmiddellijk een aannemer te contacteren met het oog op de uitvoering van instandhoudingswerken.

De vrederechter kan tevens een voorlopige syndicus aanstellen, waaraan bepaalde taken of alle bevoegdheden van de syndicus tijdelijk kunnen worden toevertrouwd met het oog op de continuïteit in de werking van de vereniging van mede-eigenaars.[445] De miskenning door de syndicus van verschillende punten van het beheerscontract rechtvaardigt immers de inwilliging van het verzoek tot aanstelling van een voorlopige syndicus.[446]

- Gevolgen van de aansprakelijkheidsvordering

Het instellen van een aansprakelijkheidsvordering door de vereniging van mede-eigenaars tegen de syndicus brengt enkele noodzakelijke en potentiële gevolgen met zich mee.

Een noodzakelijk gevolg vloeit voort uit de omstandigheid dat de syndicus in geval van een beslissing tot een aansprakelijkheidsvordering tegen hemzelf onmogelijk nog zijn bevoegdheid kan uitoefenen om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen.

Een dergelijk belangenconflict tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars wordt opgelost in artikel 577-8, § 6 BW, op grond waarvan de algemene vergadering van mede-eigenaars hem een *voorlopig syndicus* kan toevoegen met het oog op en voor de duur van de rechtsprocedure.[447] Op deze manier waarborgt de algemene vergadering de verdere en degelijke behartiging van de rechtmatige belangen van de vereniging van mede-eigenaars naar aanleiding van de rechtsprocedure tegen haar syndicus.

---

[445] Vred. Gent 29 april 1996, *T.App*. 1996, nr. 3, 28; zie ook: Rb. Nijvel 10 mei 1999, *T.App.* 1999, nr. 4, 34.

[446] Vred. (1) Aalst 8 december 1998, *T.App*. 1999, nr. 3, 18. In casu bestond de schending van het beheerscontract door de syndicus in het niet-naleven van het voorgeschreven boekhoudkundig systeem, het zonder vereiste toelating van de algemene vergadering opzeggen van het lopende onderhoudscontract voor de liften en het opzeggen en vervangen van de brand- en wetsverzekering, terwijl de algemene vergadering alleen toelating had gegeven voor vervanging van de verzekeringsmakelaar.

[447] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 217; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 246; Vred. (2) Brugge 26 oktober 1995, *T.App*., 1997, nr. 2, 34: de raad van beheer van een flatgebouw heeft niet de bevoegdheid om, bij wijze van overgangsmaatregel, zelf een syndicus aan te stellen, buiten elke tussenkomst van de algemene vergadering om; Rb Dendermonde, 12 januari 2007, AR 05/1214/A, *niet gepubliceerd*: *'Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden (…).'*

Een ander potentieel gevolg, dat onrechtstreeks kan samenhangen met een aansprakelijkheidsvordering lastens de syndicus, is het ontslag van de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars.[448]

Krachtens artikel 577-8, § 6 BW kan de algemene vergadering van mede-eigenaars de syndicus immers steeds ontslaan, zonder daartoe de minste motivering noch verantwoording verschuldigd te zijn.[449]

Let wel, sedert de inwerkingtreding van de hervormde wet op de mede-eigendom kan het mandaat van de syndicus, die door rechterlijke beslissing werd aangesteld, ook slechts bij rechterlijke beslissing worden herroepen. Dit heeft zowel betrekking op de hypothese dat een syndicus bij vonnis wordt benoemd omdat de algemene vergadering dit had nagelaten, als op de hypothese dat een voorlopig syndicus wordt benoemd.[450]

Een onmiddellijk ontslag zonder het betalen van enige schadevergoeding is te verantwoorden wanneer blijkt dat de syndicus commissielonen heeft bedongen bij het toevertrouwen van werkzaamheden aan een flatgebouw terwijl deze zich zonder toestemming tot een andere verzekeringsmaatschappij heeft gewend dan deze die de lopende overeenkomst heeft beheerd.[451]

Wel is het belangrijk dat, wanneer het gaat over een beëindiging van het mandaat van de syndicus zonder dat deze beslissing is gesteund op een vermeende fout in hoofde van de syndicus, de nodige formaliteiten worden nageleefd en de beslissing uitgaat van de algemene vergadering zelf.

Tot voor de wetswijziging van 2010 was het houden van een schriftelijke algemene vergadering onmogelijk. Er diende een algemene vergadering te worden samengeroepen, waar na beraadslaging een beslissing kon worden genomen. Het was dus onmogelijk om door middel van een enquête die door alle mede-eigenaars werd ondertekend, het mandaat van de syndicus te beëindigen.

De rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde heeft desbetreffend in een vonnis van 12 januari 2007 overwogen als volgt:

> *"De rechtbank kan dan ook maar alleen vaststellen dat het ontslag van eiser op hoofdeis volkomen onregelmatig was en indruiste tegen de dwingende wetsbepalingen ter zake, …..eiser op hoofdeis zich ook nooit heeft kunnen verdedigen op een algemene vergadering, meer zelfs, er nooit een algemene vergadering werd gehouden waarop bij volstrekte meerderheid van stemmen zijn ontslag besproken werd."*

---

448 Rb. Dendermonde 12 januari 2007, AR 05/1214/A, *niet gepubliceerd*: "Het betreft hier een aanstelling niet in het reglement van mede-eigendom maar door de algemene vergadering zodat wat betreft de beëindiging van zijn mandaat artikel 577-8, § 6 BW van toepassing is dat bepaalt dat "De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan."

449 Zie o.m. Vred. Vilvoorde 15 januari 1998, *T.App*. 2000, nr. 2, 30.

450 Art. 577-8,§6, laatste zin BW.

451 Vred. Aalst 7 december 1999, *RW* 2000-01, 1351: "Eiser op tegeneis is tekortgekomen zowel aan zijn contractuele verplichtingen als zijn wettelijke verplichtingen voortvloeiend uit zijn mandaat als lasthebber van de Vereniging van mede-eigenaars. Het ingebreke blijven om zijn mandaat correct uit te voeren is afdoende ernstig om een onmiddellijk ontslag zonder vergoeding te verantwoorden".

Verder dient te worden opgemerkt dat, wanneer het ontslag niet door een fout is gemotiveerd en in de syndicusovereenkomst een conventioneel schadebeding dan wel opzeg- of ontbindingsbeding werd opgenomen, de vereniging van mede-eigenaars, ondanks het feit dat het mandaat van de syndicus ad nutum (lees: op elk tijdstip) herroepbaar is, verplicht zal zijn om een contractuele vergoeding te betalen.

> *"Nu in de beheersovereenkomst zelf beide partijen er zich toe verbonden hebben dat in geval van onregelmatig ontslag de syndicus aanspraak kan maken op een schadevergoeding gelijk aan 2.500,00 EUR, overeenkomsten partijen niet alleen tot wet strekken maar ook te goeder trouw moeten worden uitgevoerd, staat ook de omvang van de schadevergoeding vast en kan ze niet meer het voorwerp uitmaken van één of andere betwisting."*[452]

Bovendien mag de herroeping van het mandaat niet onrechtmatig zijn of getuigen van misbruik van recht. Tot het ontslag van de syndicus zal dus beslist moeten worden op grond van motieven die verband houden met het mede-eigendomsbeheer en de hem specifiek toebedeelde bevoegdheden, zo niet heeft de syndicus recht op schadeloosstelling.[453]

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat het aangewezen is om na het ontslag van de syndicus derde partijen op de hoogte te brengen van dit ontslag en van de identiteit van de nieuwe aangestelde syndicus. Artikel 2005 BW stelt immers uitdrukkelijk dat de herroeping waarvan alleen de lasthebber kennis heeft gekregen niet kan worden tegengeworpen aan onwetende derden die met de lasthebber hebben gehandeld en dit onverminderd het verhaal van de lastgever op de lasthebber.

Bepaalde rechtspraak oordeelt zelfs dat de niet-naleving door de syndicus van zijn wettelijke en contractuele verplichtingen zijn onmiddellijk ontslag zonder vergoeding rechtvaardigt.[454] Het spreekt voor zich dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze mogelijkheid gebruik zal maken wanneer de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars ten gevolge van een aansprakelijkheidsvordering lastens de syndicus zodanig verzuurd is. Op dat moment is een constructieve en kwalitatieve vertegenwoordiging van de vereniging van mede-eigenaars immers niet meer gegarandeerd.

- Vergoeding onvoorziene kosten

Eveneens kan aan de vereniging der mede-eigenaars een schadevergoeding worden toegekend voor onvoorziene kosten die zij heeft dienen te dragen ten gevolge van het optreden dan wel het nalaten van de syndicus.[455]

---

[452] Rb. Dendermonde 12 januari 2007, AR. 05/1214/A, *niet gepubliceerd*; Rb Dendermonde 23 januari 2004, *T.App.* 2004, nr. 3, 23.

[453] Cass. 19 september 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, 52; *NJT*, 56, noot DUFRENE.

[454] Vred. (1) Aals, 7 december 1999, *RW* 2000-2001, 1351.

[455] Vred. (1) Aalst 7 december 1999, *RW* 2000-2001, 1351: "De houding van B. heeft voor de Vereniging onvoorziene kosten (samenstellen dossier, nazicht documenten, aanmaningen, talrijke briefwisseling enz.) en onnodige zorgen veroorzaakt welke door een correct optreden en het verschaffen van de nodige inlichtingen door eerstgenoemde integraal konden vermeden worden. Aan de Vereniging der Mede-eigenaars mag een schadevergoeding worden toegekend ex aequo bono geraamd op 50.000 BEF".

→ **Kwijting**

Zoals hierboven al aangehaald, moet de syndicus rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht en verantwoording afleggen voor zijn beheer.[456] Hieruit kan duidelijk de aansprakelijkheid van de syndicus blijken.

De algemene vergadering kan de syndicus voor het gevoerde beheer kwijting of decharge verlenen.[457] Dergelijke kwijting betekent een ontheffing van de contractuele aansprakelijkheid van de syndicus voor zijn beheer in zijn verhouding tot de vereniging van mede-eigenaars.

De kwijtingsbeslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars houdt eigenlijk een formele afstand in van de aansprakelijkheidsvordering van de vereniging van mede-eigenaars ten aanzien van de syndicus.[458]

Belangrijk hier evenwel is te vermelden dat de kwijting, net zoals elke afstand van recht, slechts gevolgen heeft wanneer ze is geschied met kennis van zaken.[459]

De kwijting heeft geen betrekking op elementen die niet werden openbaar gemaakt aan de lastgever en die deze redelijkerwijze niet kon kennen. Het is in dit opzicht weinig relevant of de niet-mededeling het gevolg is van bedrog, een onvoorzichtigheid of zelfs een onwetendheid te goeder trouw van de lasthebber.[460]

De omvang en de draagwijdte van de kwijting wordt derhalve bepaald door de informatie die de syndicus aan de algemene vergadering heeft verstrekt en op basis waarvan deze kwijting heeft bekomen. Als deze bepaalde zaken heeft verzwegen, zullen deze verborgen zaken niet onder de kwijting vallen.

Omgekeerd, indien de syndicus buiten zijn mandaat heeft gehandeld, hij hierover de algemene vergadering informeert en hij op basis hiervan kwijting bekomt, impliceert dit dat de algemene vergadering zich deze handeling eigen heeft gemaakt. Gevolg is dat de vereniging van mede-eigenaars zich gebonden acht door deze handeling van de syndicus.[461]

---

[456] Zie artikel 1993 BW.

[457] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 220; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003), 249.

[458] Gelet op het belangenconflict wordt de syndicus in art. 577-6, § 7 BW verboden om persoonlijk of bij volmacht deel te nemen aan de beraadslagingen en stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem verleend is, o.a. het verlenen van kwijting.

[459] Cass. 12 februari 1981, *Pas.* 1981, I, 639.

[460] B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, nr. 263.

[461] H. VANDENBERGHE, "Zakenrecht, Boek III, Mede-eigendom", in X, *Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, 1997, 259.

De kwijting verleend door de vereniging van mede-eigenaars ten aanzien van de syndicus is wel een interne zaak, die uitsluitend beperkt blijft tot de contractuele verhouding tussen beiden, zonder gevolgen ten aanzien van de individuele mede-eigenaar dan wel een derde die persoonlijke (in dit geval buitencontractuele) schade kan bewijzen. De kwijting, verleend door de vereniging van mede-eigenaars, vormt dus absoluut geen beletsel voor individuele mede-eigenaars en/of derden om eventueel een ontvankelijke aansprakelijkheidsvordering op basis van artikel 1382 e.v. BW ten aanzien van de syndicus in te stellen. Persoonlijke schade is schade die isoleerbaar is van deze die de vereniging lijdt (zie hieronder).[462]

- *Persoonlijke aansprakelijkheid*

Artikel 577-8, § 5 BW benadrukt het persoonlijk karakter van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus, alwaar gesteld wordt: "*de syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer*".

Volledig in overeenstemming met het persoonlijk karakter van de functie en de aansprakelijkheid van de syndicus, bepaalt artikel 577-8, § 5 BW verder: "*hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden*."

Reeds in de parlementaire voorbereiding van de wet van 2 juni 2010 werd erop gewezen dat deze overdrachtsmogelijkheid zeer strikt moet worden geïnterpreteerd.

Er moet dan ook aangenomen worden dat de syndicus een deel van zijn bevoegdheden slechts kan delegeren, mits voorafgaande toelating door de algemene vergadering en slechts voor de duur en de doeleinden, opgelegd door de algemene vergadering.

Een miskenning door de syndicus van artikel 577-8, § 5 BW kan gesanctioneerd worden met toepassing van artikel 1994 BW. Overeenkomstig voormeld artikel is de syndicus – als lasthebber – persoonlijk aansprakelijk ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars voor hem die hij bij de uitvoering van zijn opdracht in zijn plaats heeft gesteld, (1) wanneer hij de macht om iemand in zijn plaats te stellen niet heeft bekomen of (2) wanneer hem die macht wel is verleend maar zonder aanwijzing van een bepaalde persoon, en degene die hij daartoe gekozen heeft blijkbaar onbevoegd of onvermogend was.

Een aansprakelijkheidsvordering van de vereniging van mede-eigenaars lastens de syndicus belet geenszins dat de persoon, die door de syndicus in zijn plaats werd gesteld, ook nog rechtstreeks kan worden aangesproken. Dit zal dan moeten gebeuren op basis van de algemene beginselen van de buitencontractuele aansprakelijkheid, zoals geformuleerd in artikel 1382 BW.

---

[462] R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 220; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003), 249.

Voorbeeld
Op de algemene vergadering wordt met unanimiteit beslist dat ernstige herstellingswerken aan het dak moeten worden uitgevoerd. Een lid van de raad van mede-eigendom laat de syndicus na de algemene vergadering weten dat een bevriende aannemer van hem deze werken perfect volgens de regels van de kunst en tegen een prijsje zou kunnen uitvoeren. De syndicus stelt het lid van de raad van mede-eigendom een budget ter beschikking en laat de rest aan hem over. De herstellingswerken aan het dak worden effectief door de vriend van het lid van de raad van mede-eigendom uitgevoerd, maar blijkbaar niet volgens de regels van goed vakmanschap, want bij de eerste serieuze herfststorm is er alweer belangrijke waterinsijpeling.

In dergelijk geval kan de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissen om namens de vereniging van mede-eigenaars een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegen de syndicus op grond van de artikelen 577-8, § 5 BW en 1994 BW. Het lid van de raad van beheer kan tevens in de procedure betrokken worden op grond van artikel 1382 BW.

9.2.2 AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN DERDEN

9.2.2.1 Algemeen

- *Begrip derden*

Bij de uitoefening van zijn bevoegdheden en de uitvoering van zijn opdrachten komt de syndicus vanzelfsprekend voortdurend in contact met derden, zodat het bij de bespreking van de aansprakelijkheid van de syndicus veel te eenzijdig zou zijn om alleen maar de relatie met de vereniging van mede-eigenaars te bekijken.

Onder derden wordt in het kader van deze uiteenzetting verstaan elke partij die niet rechtstreeks betrokken is bij de syndicusovereenkomst.

Een derde in die zin kan derhalve ook medecontractant zijn van de vereniging van mede-eigenaars, bijvoorbeeld een leverancier. Deze leverancier is niet betrokken in de lastgevingsverhouding die er bestaat tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, zodat deze moet worden gekwalificeerd als een derde.

Ook bijvoorbeeld bezoekers of toevallige passanten van het gebouw die ingevolge een gebrek in het gebouw schade oplopen moeten worden gekwalificeerd als derden.

Hetzelfde geldt voor de individuele mede-eigenaars die deel uitmaken van de algemene vergadering.

- *Organieke vertegenwoordiging*

In de praktijk is het dikwijls de vereniging van mede-eigenaars die aansprakelijk zal worden gesteld in plaats van de syndicus, gelet op de lastgevings- en/of orgaanrelatie die tussen beiden bestaat. In huidige bijdrage zal de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars slechts worden behandeld voor zover dit relevant is.

De positie van de syndicus ten aanzien van derden werd door de wetten van 1994 en 2010 duidelijk benaderd vanuit de 'organieke vertegenwoordiging'. Een rechtspersoon kan slechts handelen via het optreden van natuurlijke personen, zijn diens organen. Ten aanzien van derden treedt de syndicus bijgevolg op als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, en dit naast het andere orgaan, zijnde de algemene vergadering.[463]

Hierbij wordt de syndicus voornamelijk aanzien als het uitvoerend of het vertegenwoordigend orgaan, daar waar de algemene vergadering het wetgevend orgaan uitmaakt.[464]

Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 5 oktober 2000 de kwalificatie van de syndicus als orgaan van de vereniging in zijn vertegenwoordigende functie bevestigd.[465]

Wel kan uit dit arrest afgeleid worden dat de opdracht van de syndicus grosso modo uit twee verschillende onderdelen bestaat, met elk een eigen kwalificatie. Het is belangrijk om dit onderscheid te maken.

- Enerzijds heeft de syndicus een aantal autonome bevoegdheden, zoals het nemen van bewarende maatregelen en het stellen van daden van beheer (artikel 577-8, § 4, 4° BW) en taken die hem bij wet worden opgelegd. Voor deze bevoegdheden en taken speelt de orgaantheorie ten volle.
- Anderzijds treedt de syndicus soms op als louter uitvoerende of vertegenwoordigende macht van de vereniging waarbij hij in feite 'uitvoert/vertegenwoordigt' zonder de 'opdracht in vraag te stellen'. Denk bijvoorbeeld aan de bepalingen van artikel 577-8, § 4, 3° BW – een uitdrukkelijke opdracht die hem wordt toevertrouwd door een beslissing van de algemene vergadering – dan wel wanneer de syndicus specifieke taken opgelegd krijgt via de statuten of het syndicuscontract.[466]

9.2.2.2 Aansprakelijkheid van de syndicus als vertegenwoordiger van de VME in contractuele relaties met derden

Ten aanzien van derden treedt de syndicus op als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Uitgaande van de orgaantheorie wordt principieel aangenomen dat de syndicus niet persoonlijk kan gehouden zijn voor de contractuele verbintenissen die hij in het kader van zijn opdracht aangaat.

Als uitgangspunt voor de orgaantheorie geldt de vertegenwoordiging: om zich als orgaan te kunnen aandienen, moet het rechtssubject, binnen het kader van zijn opdracht, in naam en voor rekening van de rechtspersoon kunnen optreden. Het moet met andere woorden over bevoegdheden beschikken die toelaten rechtshandelingen te stellen die de rechtspersoon verbinden.

---

[463] R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht. De wet van 30 juni 1994*, Antwerpen, Kluwer, 1994, nr. 129.

[464] G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *Jura Falconis*, 2006-2007, p. 273.

[465] Cass. 5 oktober 2000, *RW* 2001-02, 679.

[466] F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, Gent, 2006.

De syndicus is aldus geen loutere aangestelde van de vereniging – die normalerwijze enkel belast is met het stellen van materiële handelingen – maar wel haar wettelijk orgaan.[467]

Eén en ander is vergelijkbaar met de raad van bestuur die het wettelijk orgaan is van de vennootschap op basis van artikel 61 W.Venn. De leden van deze organen zijn niet persoonlijk verbonden voor de verbintenissen van de vennootschap.[468]

Volgens deze theorie worden de rechtsgevolgen van handelingen die door het orgaan in zijn functie worden verricht, rechtstreeks toegerekend aan de rechtspersoon, zodat deze geacht wordt zelf gehandeld te hebben. Ook de fouten die een bestuursorgaan begaat in de uitoefening van zijn mandaat, worden op grond van de organieke vertegenwoordiging toegeschreven aan de vennootschap.[469]

Ook op grond van artikel 577-8, § 4, 6° BW worden deze verbintenissen immers rechtstreeks aangerekend aan de vereniging van mede-eigenaars in wiens naam en voor wiens rekening de syndicus optreedt.

Dit is ook een loutere toepassing van de algemene principes van het Burgerlijk Wetboek waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de lasthebber, in casu de syndicus, noch persoonlijk, noch contractueel ten aanzien van derden gehouden is in zoverre deze handelde in naam van de vereniging van mede-eigenaars en binnen de perken van zijn mandaat, en zulks behoudens het geval waar hij zich persoonlijk heeft mede verbonden via sterkmaking.[470]

Vereist is wel derhalve dat vooreerst de syndicus duidelijk te kennen heeft gegeven dat hij handelt in naam van de vereniging, daarenboven dat hij heeft gehandeld binnen de grenzen van zijn opdracht.[471]

Voorbeeld
Bij niet-betaling van een factuur van een schrijnwerker die door de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars gecontacteerd werd voor de uitvoering van werken aan de gemene delen van het appartementsgebouw, dient de ingebrekestelling tot de vereniging van mede-eigenaars te worden gericht. Het zal uiteindelijk de vereniging van mede-eigenaars zijn die eventueel zal worden veroordeeld tot betaling van de hoofdsom van de factuur en mogelijks tot een schadebeding en nalatigheidsintresten.

---

467 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Kluwer, Mechelen, 2010, 642-643.

468 A. VAN OEVELEN (ed.), *Bestendig handboek vennootschap en aansprakelijkheid*, Kluwer, Mechelen, II.1 – 2f.

469 H. VANDENBERGHE, "Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (2000-2008), Deel 2 : Foutvereiste – Algemene kenmerken", *TPR, 2010-4*, p. 1961, nr. 61 ; D. VAN GERVEN, *Handboek Verenigingen*, Editie 2004, Biblo, p. 213, nr. 231-233.

470 H. DE PAGE, V, 444B, p. 441.; Cass, 14 april 1978, *Pas*, 1978, I, 912 ; R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 223-224; R. TIMMERMANS, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 253-255.

471 R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht: de wet van 30 juni 1994*, Kluwer, 1994169, nr. 129.

Er zijn twee uitzonderingen op het principe dat de vereniging van mede-eigenaars gehouden is door de handeling gesteld door de syndicus, namelijk als:

- de syndicus handelde in eigen naam, of
- de lasthebber weliswaar handelde in naam van de vereniging van mede-eigenaars doch buiten de perken van zijn mandaat.

In voorkomend geval dienen de derden zich te richten tot de syndicus en niet tot de vereniging.

De vertegenwoordiging door een lasthebber vereist dat de lasthebber, die binnen de perken van zijn mandaat blijft, in die hoedanigheid handelt, wat impliceert dat hij kenbaar maakt dat hij niet in eigen naam, maar wel in naam en voor rekening van een welbepaalde lastgever handelt.[472]

Deze kennisgeving dient te geschieden op het ogenblik van de contractsluiting en de wijze waarop de hoedanigheid wordt kenbaar gemaakt is in principe zonder belang.

- *Optreden in eigen naam*

Brengt de syndicus zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars niet ter kennis aan derden, dan wordt ervan uitgegaan dat hij in eigen naam handelt en brengt hij bijgevolg zijn persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang.

Voorbeeld
Een syndicus die bij het afsluiten van een schoonmaakovereenkomst niet vermeldt dat hij optreedt voor de vereniging van mede-eigenaars is in eigen naam verbonden. Het is dan ook de syndicus die in voorkomend geval dient te reageren op diverse aanmaningen tot betaling die door het schoonmaakbedrijf werden verzonden, anders schiet hij tekort in zijn opdracht.[473]

Over het algemeen wordt aangenomen dat de medecontractant niet over een rechtstreekse vordering beschikt tegenover de vereniging van mede-eigenaars indien de syndicus in eigen naam heeft gehandeld.[474] Dit moet echter genuanceerd worden.

In de rechtspraak wordt wel aangenomen dat wanneer het door de syndicus zonder vermelding van zijn hoedanigheid gesloten contract ten goede gekomen is aan de gemene delen van het appartementsgebouw, de vereniging van mede-eigenaars ertoe gehouden is de syndicus te vrijwaren voor de daarmee samenhangende veroordeling, tenzij voor vergoedingen die hun grondslag vinden in eigen tekortkomingen van de syndicus.[475]

- *Overschrijding van mandaat*

Daarnaast zal bij een manifeste overschrijding van zijn mandaat de syndicus zelf en niet de vereniging van mede-eigenaars gebonden zijn als contractspartij of als schadeverwekker.[476]

---

472 B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, nr. 491 met verwijzing naar rechtspraak en rechtsleer.
473 Vred. (1) Antwerpen 30 mei 2001, *T.App.* 2001, nr. 4,38.
474 H. DE PAGE, V, nr. 437, 437.
475 Vred. (1) Antwerpen 30 mei 2001, *T.App. 2001*, afl. 4, 38.
476 Vred. Tienen 30 juni 2003, *T.App.* 2003, nr. 315.

Het feit dat de syndicus hierdoor is gebonden leidt men af op basis van een a contrario[477] interpretatie van artikel 1997 BW. Dit artikel bepaalt immers dat de lasthebber die aan een partij met wie hij in zijn hoedanigheid van lasthebber handelt voldoende kennis heeft gegeven van zijn volmacht niet aansprakelijk is voor wat daarbuiten mocht zijn gedaan.

A contrario volgt hier dus uit dat diegene die als vertegenwoordiger beweert te handelen, doch verkeerde of onvoldoende informatie heeft verschaft aan de persoon met wie hij handelde, zelf moet instaan voor deze foutieve informatie.[478] Degene met wie de syndicus handelde mocht immers redelijkerwijs vertrouwen op zijn bevoegdheid.

Daarenboven is de vereniging van mede-eigenaars dan niet gehouden, wat wederom a contrario wordt afgeleid uit de bepalingen van artikel 1998, 2e lid BW. Deze redenering wordt ook aanzien als een toepassing van het beginsel van de relatieve werking van de overeenkomsten: de lastgever is immers een derde ten opzichte van de rechtshandeling gesteld door de lasthebber buiten zijn mandaat.

De syndicus heeft met andere woorden op dat ogenblik de vereniging van mede-eigenaars niet 'vertegenwoordigd'.

Voorbeeld
Wanneer de syndicus op eigen houtje en zonder de minste beslissing van de algemene vergadering namens de vereniging van mede-eigenaars de huurovereenkomst met betrekking tot de gemeenschappelijke conciërgewoning opzegt, gaat hij zijn mandaat te buiten en is hij uitsluitend aansprakelijk voor zijn daden.

Voorbeeld
De syndicus gaat de grenzen van zijn mandaat te buiten, wanneer hij geheime commissielonen bedingt op overeenkomsten, die hij met derden sluit voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. In dat geval is de persoonlijke aansprakelijkheid van de syndicus duidelijk betrokken.[479]

De gelding van deze uitzondering (namelijk dat de lasthebber gebonden is en niet de lastgever) kan in twee gevallen worden uitgesloten, namelijk:

1. *Bij bekrachtiging van de rechtshandeling door de algemene vergadering*[480]

Artikel 1198, 2e lid BW stelt uitdrukkelijk dat de lastgever niet gehouden is tot hetgeen de lasthebber buiten zijn mandaat heeft gedaan "dan voor zover hij zulks uitdrukkelijk of stilzwijgend bekrachtigd heeft".

---

477 'A contrario' (vanuit het tegenovergestelde) is een argumentatievorm waarbij een stelling wordt verdedigd door de stelling om te keren (er de negatie van te poneren) en dan te argumenteren dat deze negatie zeker niet juist is.

478 P. KILESTE, "Rappels de quelques principes régissant la représentation en matière cambiaire », *TBH* 1987, 653, nr. 7; B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, nr. 385

479 Vred. (1) Aalst 7 december 1999, *RW* 2000-2001, 1351.

480 Artikel 1998 BW: "De lastgever is gehouden de verbintenissen na te komen die de lasthebber overeenkomstig de hem verleende macht heeft aangegaan. De lastgever is niet gehouden tot hetgeen daarbuiten mocht zijn gedaan, dan voor zover hij zulks uitdrukkelijk of stilzwijgend bekrachtigd heeft."; R. Timmermans, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 220; R. Timmermans, "XIV.L Syndicus van flatgebouwen" in *OGP*, afl. 147 (november 2003) 249.

Door dergelijke bekrachtiging kan een rechtshandeling rechtstreeks worden toegerekend aan de lastgever die immers de betrokken handeling regulariseert. Dergelijke regularisatie is een eenzijdige, onherroepelijke, niet-mededelingsplichtige, vormvrije rechtshandeling waarbij retroactief de ontbrekende toestemming alsnog wordt verleend.[481]

Voorbeeld
Door de syndicus kwijting te verlenen met betrekking tot daden, waarmee hij zijn bevoegdheid is te buiten gegaan, acht de vereniging van mede-eigenaars zich gebonden door de door de syndicus gestelde handelingen, met als gevolg dat de vereniging de aansprakelijkheid voor deze daden zal moeten dragen.

Ook hier moet echter worden opgemerkt dat de bekrachtiging met kennis van zaken moet zijn gedaan en dat deze geen uitwerking heeft in zoverre de syndicus op onvoldoende en foutieve wijze de vereniging van mede-eigenaars heeft geïnformeerd.

2. Bij schijnvertegenwoordiging

In dat geval lijkt de syndicus te handelen op basis van een schijnbaar mandaat van de vereniging van mede-eigenaars.

In een belangrijk arrest d.d. 20 juni 1988 heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat een lastgever (lees hier: de vereniging van mede-eigenaars) verbonden kan zijn op grond van een schijnbare lastgeving, niet alleen wanneer hij de schijn op foutieve wijze heeft verwekt, maar tevens bij gebrek aan enige fout, als het geloof van de derde in de omvang van de machten van de lasthebber (lees hier: de syndicus) terecht is.[482]

Aan de toepassing van de theorie van de schijnvertegenwoordiging zijn echter een aantal voorwaarden verbonden.

Eerst moet er een schijnbare vertegenwoordigingsmacht bestaan in hoofde van de syndicus.

Verder is het vereist dat de derde zich te goeder trouw op die schijnbare vertegenwoordigingsmacht kan beroepen, wat impliceert dat de derde niet wist of niet kon weten dat de gewekte schijn duidelijk verschilde van de realiteit.

Zodoende rust er op de derde een redelijke onderzoeksplicht die in concreto moet worden beoordeeld. Men zal dan rekening houden met de aard en de omvang van de verbintenis en met externe factoren, zoals de plaats van de onderhandeling en de gebruikte documenten.

---

[481] B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, nr. 399.
[482] Cass. 20 juni 1988, *Arr.Cass*. 1987-88, 1365.

Tevens is vereist dat de schijnvertegenwoordigde, in dit geval de vereniging van mede-eigenaars, op één of andere manier heeft bijgedragen tot het verwekken van de schijn. Het is niet noodzakelijk dat dit gedrag foutief zou zijn geweest. Het Hof van Cassatie heeft de toepassing van de vertrouwensleer bevestigd in een arrest van 25 juni 2004.[483]

Ten slotte is het vereist dat de derde schade lijdt indien de schijnvertegenwoordiging niet wordt erkend.

Voorbeeld
De syndicus heeft een veel uitgebreidere brandverzekering bedongen bij een andere verzekeringsmakelaar dan hem was opgedragen bij beslissing van de algemene vergadering. De verzekeringsmakelaar heeft evenwel geen enkele objectieve reden om te twijfelen aan de handelingsbevoegdheid. Worden de contractuele verplichtingen uit hoofde van de afgesloten verzekering niet nageleefd, dan zal de verzekeringsmakelaar de vereniging van mede-eigenaars kunnen in gebreke stellen en eventueel dagvaarden.

9.2.2.3 Buitencontractuele aansprakelijkheid van de syndicus en de VME ten aanzien van derden

- *Algemeen*

1. *Onrechtmatige daden*

Naast de contractuele aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars binnen het kader van de contractuele verhoudingen met derden, kan de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars en/of de syndicus ook worden weerhouden op grond van onrechtmatige daden ten aanzien van derden. De manier waarop de syndicus met deze incidenten omgaat, kan die aansprakelijkheid en zijn eventuele persoonlijke aansprakelijkheid in belangrijke mate beïnvloeden.[484]

Hieronder zullen de diverse wettelijke grondslagen, op grond waarvan de vereniging van mede-eigenaars en/of de syndicus buitencontractueel aansprakelijk kunnen gesteld worden ten aanzien van derden, kort worden besproken.

Tot slot zal nagegaan worden in hoeverre de principes van de buitencontractuele aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars lastens derden tevens kunnen toegepast worden op de verhouding tussen de vereniging van mede-eigenaars en individuele mede-eigenaars.

---

[483] A. VERBEKE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2004, 313-315; Cass. 25 juni 2004, *RW* 2006-07, afl. 23, 959.

[484] R. PEETERS, "Mede-eigendom. Aansprakelijkheid van de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars ten aanzien van derden.", *Vastgoed Info*, nr. 12, 15-30 juni 2009, p. 5.

2. *Diversiteit van buitencontractuele grondslagen*

De vereniging van mede-eigenaars en/of de syndicus kunnen op basis van verschillende buitencontractuele grondslagen aansprakelijk zijn ten aanzien van derden. In het kader van een rechtsprocedure kan de vordering van een derde lastens de vereniging van mede-eigenaars en/of de syndicus dan ook op een combinatie van verschillende onderstaande grondslagen gebaseerd zijn.

In het kader van het aansprakelijkheidsvraagstuk dringen diverse vragen zich op:

- Kan een schadelijder zich baseren op de bepalingen van artikel 1382 e.v. BW dan wel op een andere rechtsgrond?
- In hoeverre is een handeling van de syndicus rechtstreeks toerekenbaar aan de vereniging? Is elke handeling van de syndicus rechtstreeks toerekenbaar aan de vereniging? Kan men de vereniging én de syndicus aansprakelijk stellen of desgevallend alleen de syndicus? In welke hoedanigheid handelde de syndicus?

Het is belangrijk verschillende rechtsfiguren van elkaar te onderscheiden om deze vraagstukken te kunnen beantwoorden.

- *Aansprakelijkheid op grond van artikel 1382 BW*

1. *Onderscheid orgaan versus lastgeving*

→ **Rechtstreekse aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars**

Het belangrijkste uitgangspunt bij de bespreking van de buitencontractuele aansprakelijkheid van de syndicus tegenover derden op grond van artikel 1382 BW betreft het gegeven dat de syndicus binnen de interne verhoudingen met de vereniging van mede-eigendom wordt aanzien als lasthebber, terwijl op het vlak van externe verhoudingen deze in hoofdorde wordt aanzien als orgaan van de vereniging.[485]

Rechtspersonen oefenen hun rechten immers uit door middel van natuurlijke personen, die men in voorkomend geval organen van de rechtspersoon noemt. Door hen wordt de rechtspersoon – dit kan een vennootschap dan wel een vereniging zijn – geacht zelf op te treden. Dit geldt zowel voor rechtshandelingen verricht voor rekening van de rechtspersoon, als voor onrechtmatige daden begaan door de organen in verband met hun functie.

Het Hof van Cassatie verwoordde dit treffend in haar arrest van 15 januari 1946:

> "*De beheerders van een naamloze vennootschap (zijn) in deze hoedanigheid, niet de aangestelden van de vennootschap; zij zijn de organen ervan en bijgevolg is de door haar, wegens hun schadeveroorzakende daden opgelopen verantwoordelijkheid, een rechtstreekse verantwoordelijkheid, voortvloeiende uit artikelen 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek, en niet een onrechtstreekse verantwoordelijkheid, ontstaan uit een verband van ondergeschiktheid, voorzien bij artikel 1384 van hetzelfde wetboek*."[486]

---

[485] F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, Gent, 2006, nr. 169, met verwijzingen.
[486] Arr. Verbr., 1946, 22.

De aansprakelijkheid van de rechtspersoon voor onrechtmatige daden gepleegd door de bestuurders van de rechtspersoon is dus geen onrechtstreekse aansprakelijkheid, dit is een aansprakelijkheid voor daden van derden, maar wel een rechtstreekse aansprakelijkheid, te weten een aansprakelijkheid voor eigen daden.

Handelingen verricht door de organen van de rechtspersoon worden geacht handelingen van de rechtspersoon te zijn. De organen zijn geen lasthebbers van de rechtspersoon: zij treden niet op krachtens een verleende volmacht. Als orgaan uiten zij rechtstreeks de wil van de rechtspersoon.[487]

→ **Persoonlijke aansprakelijkheid van het orgaan**

De toerekening van de handelingen van het bestuursorgaan op grond van de orgaantheorie, heeft echter niet tot gevolg dat de bestuurders/organen daardoor iedere aansprakelijkheid ontlopen.[488]

De rechtspersoon slorpt de volledige persoonlijkheid van het orgaan niet op, doch heeft dit enkel nodig om te kunnen ageren. Het orgaan zelf blijft bestaan en de handelingen die het orgaan stelt – ook deze binnen de perken van zijn bevoegdheid – blijven uiteraard zijn handelingen.

Het Hof van Cassatie heeft bij herhaling beslist dat de rechtstreekse aansprakelijkheid van een rechtspersoon wegens de onrechtmatige daad van zijn orgaan, in beginsel de persoonlijke aansprakelijkheid van zijn orgaan niet uitsluit.[489] Beide aansprakelijkheden blijven bestaan, principe dat het Hof – na een verwarrend arrest van 16 februari 2001 – opnieuw heeft bevestigd in haar arrest van 20 juni 2005.[490]

Het Hof besliste dat de fout die een orgaan van een vennootschap begaat bij de besprekingen die tot een overeenkomst hebben geleid, de aansprakelijkheid van die rechtspersoon rechtstreeks in het gedrang brengt. De aansprakelijkheid van de rechtspersoon sluit in de regel de persoonlijke aansprakelijkheid van dat orgaan niet uit. Beide aansprakelijkheden kunnen gelijktijdig bestaan.[491]

Een orgaan dat in uitoefening van haar functie optreedt en een fout begaat kan derhalve samen met de rechtspersoon persoonlijk aansprakelijk worden gesteld.

Hieruit volgt dat wanneer de syndicus binnen de grenzen van zijn wettelijke bevoegdheden een onrechtmatige daad begaat met schadelijke gevolgen ten aanzien van derden (eventueel een medecontractant van de vereniging), deze laatste zowel de vereniging als de syndicus kan aanspreken.

Delicten of quasi delicten die door het orgaan worden begaan, worden rechtstreeks toegerekend aan de rechtspersoon krachtens artikel 1382 BW. De schadelijder beschikt hierbij over een vordering zowel tegen het orgaan als tegen de rechtspersoon zelf.[492]

---

487 W. VAN GERVEN, Algemeen Deel I, 1987, 150.

488 H. VANDENBERGHE, "Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (2000-2008), Deel 2: Foutvereiste – Algemene kenmerken", *TPR, 2010-4*, p. 1961, nr. 61

489 Cass. 27 oktober 1982, *Pas.,* 1983, I, 247 ; Cass. 17 juni 1982, *Arr.Cass.* 1981-82, 1305.

490 Cass. 11 april 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 202 ; Cass. 16 februari 2001, *Arr.Cass.* 2001, 303; Cass. 20 juni 2005, *Pas.* 2005, I, 1354.

491 K. AERTS, "Besturen in het algemeen", *Bestendig handboek Vennootschap en Aansprakelijkheid*, II.1 – 26z.

492 B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, 361-362, nr. 625.

De schadelijder heeft de keuze: alleen de syndicus, alleen de vereniging of de syndicus en de vereniging samen (in solidum aansprakelijkheid[493]) zijn op basis van de artikelen 1382-1383 BW aan te spreken. De vereniging die het slachtoffer heeft vergoed, beschikt over een verhaal voor het geheel op het orgaan. Wanneer een orgaan van een rechtspersoon door zijn schuld aan derden schade heeft berokkend, is de rechtspersoon daarvoor tegenover die derden aansprakelijk, zodat de rechtspersoon die de derden schadeloos stelt, zijn eigen schuld vereffent. De verplichting tot schadeloosstelling levert voor de vereniging echter een nadeel op dat te wijten is aan de schuld van haar orgaan, zodat zij van dit orgaan vergoeding mag eisen.[494] Hieruit blijkt dat de orgaantheorie niet door het orgaan zelf – in zijn voordeel – kan worden ingeroepen.

→ **Wat als de syndicus niet als orgaan optreedt, maar wel als lasthebber van de vereniging?**

Indien de onrechtmatige daden van de syndicus echter begaan worden naar aanleiding van conventionele taken die hem zijn toevertrouwd, dan gaat deze orgaantheorie niet op. Zoals hierboven besproken, wordt de syndicus dan immers geacht lasthebber te zijn van de vereniging en blijft het gemeen recht inzake lastgeving onverkort gelden.

Uit artikel 1997 BW volgt dat wanneer de lasthebber de derde onvoldoende over de draagwijdte van de volmacht heeft ingelicht, hij persoonlijk aansprakelijk is voor de rechtshandeling die hij zonder bevoegdheid heeft gesteld. Hij is dan immers tekortgekomen aan de wettelijke verplichting tot voorlichting van de derde die op hem rust.[495]

Wanneer evenwel de lasthebber de rechtshandeling, waartoe de opdracht is gegeven, foutief stelt, is die fout aan de lastgever toerekenbaar. Precies omdat die rechtshandeling door middel van een vertegenwoordiger tot stand kwam, wordt in rechte aangenomen dat zij het werk van de vertegenwoordigde is.

We denken hier bijvoorbeeld aan een syndicus die gelast is met het sluiten van een contract met een leverancier. In uitvoering van deze opdracht heeft hij aan de leverancier een offerte gevraagd, verregaande besprekingen gevoerd en toezeggingen gedaan. Vervolgens breekt hij deze besprekingen abrupt af en trekt hij de toezeggingen in. Dit gedrag van de syndicus moet juridisch gecatalogeerd worden als een precontractuele fout (de zogenaamde culpa in contrahendo).

Van een fout is bijvoorbeeld ook sprake wanneer een syndicus conform zijn mandaat een overeenkomst afsluit, wetende dat de medecontractant hierdoor contractbreuk pleegt jegens iemand anders (de zogenaamde derde medeplichtigheid aan contractbreuk). Hierbij kan gedacht worden aan de syndicus die conform zijn mandaat een contract afsluit met een conciërge, wetende dat deze conciërge alzo contractbreuk pleegt jegens een andere vereniging van mede-eigenaars waarmee betrokkene twee weken eerder al een conciërgecontract had getekend.

---

493 'In solidum aansprakelijkheid': wanneer er verschillende schuldenaren zijn die samen een contractuele of een buitencontractuele fout hebben begaan die één en dezelfde schade veroorzaakt, kan de schadelijder de betaling van de gehele schadevergoeding bekomen van elke schadeverwekker.

494 Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1980, 601; L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgisch buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Maklu, 1989, nr. 271.

495 H. DE PAGE, *Traité*, V, 435, nr. 444 b en 440, nr. 450.

De lastgever zal enkel jegens derden instaan voor de rechtsgevolgen van de rechtshandelingen die de lasthebber in zijn naam en voor zijn rekening binnen de grenzen van de lastgeving heeft gesteld en die jegens derden een rechtsfeit uitmaken (bv. onrechtmatige daad). In voorkomend geval dient het misdrijf of oneigenlijk misdrijf ook inherent te zijn aan de door hem te verrichten rechtshandeling.[496]

Anders is het wanneer de lasthebber in de uitvoering van zijn opdracht of naar aanleiding hiervan een misdrijf of oneigenlijk misdrijf begaat, waardoor een derde schade wordt berokkend. In voorkomend geval – waarbij derhalve het (quasi)misdrijf niet inherent deel uitmaakt van de rechtshandeling – is hij persoonlijk en met uitsluiting van de lastgever gehouden tot vergoeding van die schade.

Bij conventionele vertegenwoordiging zal de syndicus derhalve niet samen met de vereniging buitencontractueel aansprakelijk zijn voor de door de syndicus in uitoefening van zijn functie gepleegde onrechtmatige daad of (on)eigenlijk misdrijf, tenzij dit inherent is aan de door hem te verrichten rechtshandeling.

Nog anders wordt het wanneer blijkt dat het misdrijf of oneigenlijk misdrijf – bijvoorbeeld het laten uitvoeren van poetswerkzaamheden 'in het zwart' – op bevel van de lastgever werd begaan. In voorkomend geval kunnen ze beiden geviseerd worden.

→ **Verklaring van de verschillende behandeling van het orgaan versus de lasthebber**

Het verschil is te verklaren doordat een rechtspersoon enkel door zijn organen kan handelen, zodat aan te nemen valt dat de daad van het orgaan tevens de daad van de rechtspersoon is.[497] In het kader van lastgeving heeft de lastgever nog steeds beschikkingsbevoegdheid.[498]

Bij lastgeving gaat het bovendien om een contract, een overeenkomst.[499]

Bij wet van 2010 werden de wettelijke opdrachten van de syndicus aanzienlijk uitgebreid.

Naar ons aanvoelen handelt de syndicus thans meestal als orgaan (zie infra), nu de meeste van zijn bevoegdheden voortvloeien uit de wet.

Deze vaststelling is uitermate belangrijk in het kader van het aansprakelijkheidsvraagstuk. Evenwel moet worden opgemerkt dat in de rechtspraak quasi nooit of te nimmer het onderscheid wordt gemaakt tussen de hoedanigheid van de syndicus als lasthebber, dan wel orgaan.

Ten slotte weze het herhaald dat derden zich tot de syndicus kunnen wenden voor het verhalen van de door hen geleden schade indien de syndicus in eigen naam is opgetreden, dan wel op manifeste wijze de grenzen van zijn mandaat heeft overschreden, tenzij de derde op de hoogte was van de omvang van het mandaat van de syndicus.

---

[497] L. CORNELIS, Beginselen van het Belgisch buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht, Maklu, Antwerpen, 1989, 444.

[498] A. VAN OEVELEN (ed.), *Bestendig handboek vennootschap en aansprakelijkheid*, Kluwer, Mechelen, II.1 – 2f.-3; B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, 625 e.v.

[499] C. PAULUS, R. BOES, "Lastgeving" in *A.P.R.*, E. Story-Scientia, Gent-Leuven, 1978, 3.

In dat geval kan de onrechtmatige handeling niet worden toegewezen aan de vereniging en is de syndicus uitsluitend aansprakelijk.[500]

2. Toepassingsvoorwaarden

De buitencontractuele aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van derden is slechts aan de orde indien de schade die de derde heeft geleden is veroorzaakt door het foutief of onvoorzichtig handelen van de syndicus in het kader van het beheer van de gemene delen.[501] Hij zal gehouden zijn deze schade te vergoeden.

Het criterium om tot aansprakelijkheid te kunnen beslissen is dat de schade van de derde moet veroorzaakt zijn door een fout van de syndicus. Uit artikel 1382 BW worden traditioneel inderdaad drie constitutieve toepassingsvoorwaarden afgeleid om tot buitencontractuele aansprakelijkheid te kunnen besluiten, namelijk fout, schade en oorzakelijk verband.

→ **Fout**

Met het oog op het bewijs van een fout van de syndicus, dient niet noodzakelijk een overtreding van een wet of reglement te worden aangetoond. De fout kan immers tevens bestaan in een inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsplicht die geacht wordt vervat te zitten in artikel 1382 BW. [502]

Het Hof van Cassatie heeft dit standpunt al diverse malen overwogen en bevestigd.[503]

Aldus kan een fout in hoofde van de syndicus bewezen worden geacht, wanneer kan worden aangetoond dat deze niet zo voorzichtig en zorgvuldig heeft gehandeld als van een normaal voorzichtig syndicus in soortgelijke omstandigheden kon worden verwacht.[504]

Het bewijs van de fout ligt bijvoorbeeld niet voor in het geval dat een mede-eigenaar door een neerklappende garagepoort van het appartementsgebouw wordt gekwetst, doch de syndicus de dag voordien deze poort had laten herstellen en de onderhoudsfirma, die de voorlopige herstelling uitvoerde, niet had gewaarschuwd voor gevaren bij gebruik.[505]

Er zijn heel wat specifieke normen en bepalingen die aan de syndicus een bepaalde gedraging opleggen of precies verbieden, denk bijvoorbeeld aan de periodieke keuringen van elektrische installaties, liften, het aanleggen en beheren van een postinterventiedossier, het aanstellen van een veiligheidscoördinator, het respecteren van de bepalingen van de VCRO, enz.

---

[500] C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 173.

[501] R. TIMMERMANS, "Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus", *T.App.* 2011/1, 3.

[502] Voor het principe: zie o.m.: Vred. Lier, 11 februari 1997, *RW* 1998-99, 480.

[503] Cass. 8 december 1994, *Arr.Cass.* 1994, 1074

[504] Voor het principe: zie o.m. Cass. 30 april 1976, *RW* 1976-77, 1709.

[505] R. TIMMERMANS, "Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus", *T.App.* 2011/1, 4.

De loutere vaststelling dat een bepaalde verplichting – en derhalve specifieke rechtsnorm – wordt geschonden volstaat om het onrechtmatige karakter van de handeling te weerhouden en de aansprakelijkheid van de syndicus in het gedrang te brengen.

Naast de inbreuk op een specifieke wettelijke verplichting komt de aansprakelijkheid van de syndicus eveneens in het gedrang indien de algemene zorgvuldigheidsplicht – die wordt geacht vervat te zijn in artikel 1382 BW – wordt geschonden.

Het spreekt voor zich dat het onrechtmatig karakter van een handeling makkelijker kan worden bewezen wanneer een concrete rechtsnorm werd geschonden, dan wanneer er louter sprake is van een inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsplicht.

Daarenboven kan het vermeend onrechtmatig handelen van een syndicus enkel als een fout of onzorgvuldigheid worden aanzien in zoverre de syndicus schuldbekwaam is en het handelen hem toerekenbaar is (hierover bestaat normalerwijze geen betwisting).

Zoals hierboven al gesteld heeft de schadelijder de mogelijkheid om zich op basis van de orgaantheorie zowel tegen de vereniging als tegen de syndicus te richten. Telkens zal hierbij de afweging worden gemaakt of een normaal voorzichtige vereniging, dan wel een normaal voorzichtige syndicus geplaatst in dezelfde situatie op dezelfde wijze zou hebben gehandeld.

Enkele voorbeelden kunnen het foutbegrip illustreren:

> Voorbeeld
> Een toevallige bezoeker van het appartementsgebouw opende de liftdeur en stortte vervolgens in de liftkoker naar beneden doordat de lift zich niet ter hoogte van de verdieping bevond. De vereniging van mede-eigenaars en de syndicus kunnen voor dit dodelijk ongeval aansprakelijk gesteld worden.
> Slaagt de syndicus er echter in aan te tonen dat hij alle voorzorgs- en veiligheidsmaatregelen nam om een dergelijk ongeval te voorkomen, dan kunnen hijzelf en de vereniging van mede-eigenaars niet op grond van artikel 1382 BW aansprakelijk worden gesteld.[506]

> Voorbeeld
> In een geval waarbij de installateur in het donker een zware val had gemaakt, achtte de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne de fout niet bewezen:
> *"Daar het niet bewezen werd geacht dat de Vereniging op de hoogte was van de stroomonderbreking, en evenmin dat zij zou hebben nagelaten om als een normaal, voorzichtig persoon de nodige veiligheidsmaatregelen te nemen, dat zij op de hoogte was van een eventueel defect van de in de sas aanwezige noodverlichting en dat zij nagelaten zou hebben om als een normaal, voorzichtig persoon de werking van de noodverlichting op regelmatige wijze te controleren, kon haar geen fout worden verweten zodat de artikelen 1382 en 1383 BW geen soelaas konden brengen."*[507]

---

[506] R. PEETERS, "Mede-eigendom. Aansprakelijkheid van de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars ten aanzien van derden.", *Vastgoed Info*, nr. 12, 15-30 juni 2009, p. 5.

[507] R. TIMMERMANS, "Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus", *T.App.* 2011/1, 4.

Voorbeeld

Stelt de syndicus bij de aanleg van een gemeenschappelijke parking vast dat het naastgelegen perceel over een strook van een paar meter werd afgegraven zonder dat daarvoor de toelating van deze perceeleigenaar werd bekomen en laat hij na de uitvoerende aannemer terecht te wijzen, dan begaat hij een grof verzuim. De vereniging van mede-eigenaars zal dan ook aansprakelijk zijn voor alle schade, die de naburige perceeleigenaar daardoor heeft geleden.[508]

→ **Schade**

Naast het bestaan van een fout in hoofde van de vereniging van mede-eigenaars, dient er ook nog schade te kunnen worden bewezen in hoofde van de derde.

Zoals hierboven al aangehaald, wordt 'schade' in de cassatierechtspraak gedefinieerd als 'het verlies van een patrimoniaal of extra-patrimoniaal voordeel.'

Naast de voor de hand liggende vormen van materiële schade, komen ook het verlies van een kans of de schending van een recht of een belang in aanmerking om als schade gekwalificeerd te worden.[509]

Verder moet het gaan om een 'zeker(e)' (het mag niet gebaseerd zijn op loutere veronderstellingen), een 'eigen/persoonlijk(e)' (enkel de schadelijder zelf kan de vordering instellen) en een rechtmatig(e) schade en/of belang.

Het feit dat de schade zeker moet zijn, impliceert niet dat toekomstige schade niet in aanmerking kan komen. Ook een toekomstig nadeel wordt in overweging genomen in zoverre het zeker is. De concrete omvang van de schade kan mogelijk op een later tijdstip worden bepaald.

Voorbeeld
De syndicus is in principe op grond van artikel 577-8, § 4, 8° BW verplicht om aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht maar geen stemrecht heeft in de algemene vergadering, de datum van de algemene vergadering mee te delen, teneinde hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen te formuleren. Wordt dergelijke mededeling niet gedaan door de syndicus, dan kan er onbetwistbaar een fout in hoofde van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus worden weerhouden. Slaagt de bewoner-huurder er echter niet in aan te tonen dat de schending van dit wettelijk voorschrift zijn belangen heeft geschaad, dan kunnen de besluiten van de algemene vergadering niet ongeldig worden verklaard en kan noch de vereniging van mede-eigenaars, noch de syndicus aansprakelijk gesteld worden ten aanzien van de huurder.[510]

---

[508] R. PEETERS, "Mede-eigendom. Aansprakelijkheid van de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars ten aanzien van derden.", *Vastgoed Info*, nr. 12, 15-30 juni 2009, p. 5.

[509] Cfr. supra onder "voorwaarden voor contractuele aansprakelijkheid".

[510] Zie ook: Vred. Oostende, 4 juli 1996, *T.Vred*. 1998, 204.

→ **Oorzakelijk verband tussen fout en schade**

Een fout kan pas aanleiding geven tot extracontractuele aansprakelijkheid indien er tussen de fout en de schade een oorzakelijk verband is.[511]

De buitencontractuele aansprakelijkheid van de syndicus en/of vereniging van mede-eigenaars zal dus enkel kunnen worden weerhouden wanneer kan aangetoond worden dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de fout van de syndicus/vereniging van mede-eigenaars en de schade in hoofde van de derde.

Voorbeeld

Een individuele mede-eigenaar van een appartementsgebouw dagvaardt de syndicus op basis van artikel 1382 BW en stelt dat de goederen die zij in de kelderruimte van haar appartement had gestockeerd, verloren waren gegaan omdat zij doordrongen waren van een sterke mazoutgeur. Het mangat van de mazouttank van het gebouw bevond zich in deze privatieve kelder. Ten gevolge van de overschakeling op gas was deze tank leeggemaakt en gereinigd. Tijdens deze werkzaamheden had de syndicus op eigen initiatief en wars van de beslissing van de algemene vergadering beslist om de mazouttank niet op te vullen. Na deze werkzaamheden heeft de eigenaar van de privatieve kelder klachten geuit over geurhinder waaraan de syndicus – naar het aanvoelen van de eigenaar – niet voldoende gevolg had gegeven.

De eigenaar dagvaardde de vereniging en de syndicus. De syndicus werd een persoonlijke fout verweten nu hij de nodige maatregelen om aan de geurhinder te verhelpen niet zou hebben genomen zodat deze een inbreuk zou hebben begaan op de algemene zorgvuldigheidsplicht, alsook aan de wettelijke verplichtingen zoals onder meer het nemen van de nodige bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering, enz.

Evenwel kon niet worden aangetoond dat het niet opvullen van de tank de oorzaak was van de geleden schade. Zo bleek onder meer dat er stookolie gemorst was bij het reinigen van de tank, reiniging waartoe specifiek op vraag van de algemene vergadering was overgegaan. Er kon geen causaal verband worden aangetoond tussen de mazoutgeur en het niet opvullen van de tank, zijnde de eigen beslissing van de syndicus. Ook werd geoordeeld dat de syndicus geen fout had gemaakt. Zo had deze het probleem eerst proberen oplossen via eigen technici, doch tevergeefs. De syndicus kon nadien ook niet zomaar overgaan tot het nemen van verdere maatregelen zonder beslissing van de algemene vergadering (de werken moesten immers niet uitgevoerd worden aan de gemeenschappelijke delen doch in de privatieve kelder). Bovendien bleek de mazouttank reeds geledigd en gereinigd alvorens de eigenares de kelder in gebruik nam zodat het kwaad reeds bestond toen zij haar goederen in de kelder stockeerde. Bijgevolg oordeelde de rechtbank dat er van een causaal verband geen sprake was en de initiële fout van de syndicus zelfs niet was bewezen.[512]

---

[511] Voor het principe zie o.m. M. VAN QUICKENBORNE, "Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (2000-2007). Deel I. Oorzakelijk verband, *TPR* 2010-1, Gent, 2010, 283.

[512] Vred. Antwerpen (2), 28 oktober 2010, AR 09/A/1945, *niet gepubliceerd.*

Conform de in België gehuldigde equivalentieleer, zal het bewijs van een causaal verband kunnen geleverd worden wanneer de feiten aantonen dat de schade, zoals die zich in concreto heeft voorgedaan, zonder de bewuste fout niet, of niet in dezelfde omvang zou zijn voorgekomen.[513] Dat wil zeggen dat andere elementen uit de historiek van het schadegeval onvoldoende waren om de schade te veroorzaken.[514]

3. Beperkingen van de aansprakelijkheid: de quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent

Zoals al uitvoerig toegelicht, kan er sprake zijn van een cumul of co-existentie van de aansprakelijkheid van de vereniging en van de syndicus.

Zoals hieronder zal worden toegelicht is deze cumul evenwel niet vanzelfsprekend en minstens beperkt.

De leer van de quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent werd al gehuldigd door het Hof van Cassatie in haar arrest 7 december 1973 (beter gekend als het Stuwadoorsarrest) alwaar werd overwogen[515]:

"*dat de aangestelde of de uitvoeringsagent, die optreedt om een contractuele verbintenis van een partij uit te voeren, extracontractueel enkel aansprakelijk kan gesteld worden indien de hem verweten fout de schending uitmaakt, niet van de contractueel aangegane verbintenis doch van een iedereen opgelegde verplichting en indien die fout een andere dan een louter uit de gebrekkige uitvoering van het contract ontstane schade heeft veroorzaakt."*

Het Hof van Cassatie heeft in enkele opmerkelijke arresten de externe aansprakelijkheid, zijnde de aansprakelijkheid van organen voor onrechtmatige daden begaan in de uitvoering van hun mandaat ten aanzien van derde mede-contractanten, op basis van deze leer van de quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent, beperkt. Naar analogie is deze leer ook van toepassing op de relatie tussen de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en derden.

Eén en ander houdt in dat de bestuurder die een contractuele verbintenis van een vennootschap uitvoert hiervoor zelf niet buitencontractueel aansprakelijk kan gesteld worden door de derde wederpartij, tenzij 1) er een schending is, niet van de contractuele verbintenis, maar van een algemene zorgvuldigheidsplicht, en 2) de fout een andere schade heeft veroorzaakt dan die welke aan de slechte uitvoering van de betrokken overeenkomst te wijten is.[516]

Het komt dus neer op een extra beperking van de externe aansprakelijkheid van de organen.

---

[513] Voor het principe: zie o.m.: Cass. 17 februari 1992, *RW* 1994-95, 892; Cass. 26 maart 1992, *Arr.Cass*. 1991-92, 720.

[514] H. BOCKEN, I. BOONE, "Causaliteit in het Belgische recht", *TPR* 2002, 1634.

[515] Cass. 7 december 1973, *Arr.Cass*. 1974, 395.

[516] P. BEVERNAGE, "Bestuurdersaansprakelijkheid anno 2003: zijn bestuurders met uitsterven bedreigd?", in M. GOIRIS, *Bestuurders en besturen is 2. De uitdagingen en invullingen van het bestuursmandaat,* Brussel, Larcier, 2003, 10.

Evenwel dient nogmaals beklemtoond te worden dat het toepassingsgebied van deze leer beperkt is tot derden die een contractuele relatie hebben met de vereniging en die de syndicus willen aanspreken op een foutieve uitvoering door de vereniging van haar contractuele verbintenissen.[517]

Er is derhalve nog steeds ruimte voor aansprakelijkheidsvorderingen tegen bestuurders wegens onrechtmatige daden door derden die geen contractspartij van de vereniging zijn wegens schending van de algemene zorgvuldigheidsplicht.

4. *Samenvattend overzicht van de aansprakelijkheid van de syndicus op grond van artikel 1382 BW*

Orgaan – binnen de opdracht – gewone derde

Men kan de syndicus in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars – met name wanneer hij zijn wettelijke bevoegdheden uitoefent – buitencontractueel aansprakelijk stellen zo de syndicus, binnen de grenzen van zijn opdracht een onrechtmatige daad begaat, en dit samen met de vereniging van mede-eigenaars.

Men kan hier de parallel met het vennootschapsrecht trekken: de klassieke meerderheidsopvatting stelt immers dat bestuurders en zaakvoerders tegenover derden aansprakelijk zijn voor de onrechtmatige daden die zij begaan, zelfs al gebeurt dit in de uitoefening van hun mandaat. Een bestuurder blijft tegenover derden aansprakelijk voor fouten van bestuur op grond van de in artikel 1382 BW vervatte algemene zorgvuldigheidnorm. Dat deze onrechtmatige daad op grond van de orgaantheorie kan worden toegerekend aan de vennootschap betekent dus niet dat de bestuurder van zijn aansprakelijkheid wordt ontheven.[518]

Men kan beiden aanspreken.

Orgaan – binnen de opdracht – derde-medecontractant

Bovenstaande regeling is niet onverkort van toepassing wanneer het gaat om derden-medecontractanten van de vereniging van mede-eigenaars.

De quasi-immuniteit van het orgaan geldt hier.[519]

Wanneer de syndicus een contractuele verbintenis van de vereniging uitvoert kan hij hiervoor zelf niet buitencontractueel aansprakelijk worden gesteld door de derde-wederpartij tenzij (1) er een schending is, niet van de contractuele verbintenis, maar van een algemene zorgvuldigheidsplicht en (2) de fout een andere schade heeft veroorzaakt dan die welke aan de slechte uitvoering van de overeenkomst te wijten is, wat neerkomt op een beperking van de aansprakelijkheid.[520]

---

[517] Zie naar analogie K. GEENS, M. DE NEF, F. HELLEMANS, R. TAS en J. VANANROYE, "Overzicht van rechtspraak. Vennootschappen 1992-1998", *TPR* 2000, p. 309, nr. 272.

[518] A. VAN OEVELEN (ed.), *Bestendig handboek vennootschap en aansprakelijkheid*, Kluwer, Mechelen, II.1 -26t-u.

[519] Cass. 7 november 1997, *Arr.Cass.* 1997, 1093.

[520] A. VAN OEVELEN (ed.), *Bestendig handboek vennootschap en aansprakelijkheid*, Kluwer, Mechelen, II.1 -26t-u; Cass. 7 december 1973, *Arr.Cass.* 1979; Cass. 7 november 1997, *TRV* 1998, 284-289.

Orgaan – in eigen naam of buiten de opdracht

A contrario met bovenstaande redenering zal de syndicus in zijn hoedanigheid van orgaan afzonderlijk aansprakelijk zijn op basis van artikel 1382 BW zo deze een fout of een nalatigheid heeft begaan en (a) hij gehandeld heeft in eigen naam of (b) hij gehandeld heeft buiten zijn opdracht.[521]

In deze gevallen is de syndicus alleen aansprakelijk.

Samenvattende tabel 1: syndicus handelt als orgaan

SYNDICUS HANDELT ALS ORGAAN			
	Binnen de opdracht	**Buiten de opdracht**	**In eigen naam**
Gewone derde	VME kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW	VME kan niet worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW	VME kan niet worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW
	Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW	Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW	Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW
Derde medecontractant	VME kan contractueel worden aangesproken	VME kan niet worden aangesproken (noch contractueel, noch op grond van artikel 1382 BW)	VME kan niet worden aangesproken (noch contractueel, noch op grond van artikel 1382 BW)
	Syndicus kan in principe niet worden aangesproken, noch contractueel, noch op grond van artikel 1382 BW (quasi-immuniteit van het orgaan)	Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW	Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW

[521] F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Larcier, Gent, 2006, 109.

Lasthebber – binnen zijn mandaat – derde-medecontractant

Handelt de syndicus niet als orgaan maar als lasthebber – namelijk wanneer hem statutair of bij wijze van overeenkomst naast zijn wettelijke bevoegdheden nog andere bevoegdheden worden toegekend – en hij handelt binnen de grenzen van zijn mandaat, dan kan de derde-medecontractant hem niet aanspreken. De derde-medecontractant kan enkel de vereniging van mede-eigenaars dan aanspreken op deze basis.[522]

Lasthebber – binnen zijn mandaat – gewone derde

Een gewone derde kan de syndicus die handelt binnen zijn mandaat – doch het (quasi)delict is niet inherent aan de te verrichten rechtshandeling – aanspreken op basis van artikel 1382 BW wanneer deze in de uitvoering van zijn mandaat of naar aanleiding hiervan een misdrijf of een oneigenlijk misdrijf begaat. Hierbij kan hij immers niet geacht worden de lastgever te hebben vertegenwoordigd. Alleen de syndicus kan dus in principe worden aangesproken.

Wanneer bijvoorbeeld de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars opdracht heeft gekregen om bepaalde werkzaamheden te laten uitvoeren, en deze zich in het kader van het afsluiten van een contract met een aannemer naar deze aannemer verplaatst, doch onderweg een rood licht negeert en een ongeval veroorzaakt met blik- en letselschade (waardoor hij zich dus in feite schuldig maakt aan opzettelijke slagen en verwondingen), is alleen de syndicus hiervoor aansprakelijk.

De syndicus was weliswaar bezig een conventionele opdracht uit te voeren doch hij begaat een fout die niet inherent is aan de uitvoering van deze rechtshandeling.

Indien de syndicus als lasthebber evenwel een misdrijf of oneigenlijk misdrijf begaat dat inherent is aan de door hem te verrichten rechtshandeling, dan wordt dit eveneens aanzien als een contractuele tekortkoming van de syndicus-lasthebber handelend binnen zijn mandaat en kan de derde zich wel richten tegen de vereniging van mede-eigenaars als lastgever (die zich dan wel zal kunnen verhalen op de syndicus wegens contractuele tekortkoming).[523]

Wanneer bijvoorbeeld de syndicus in het kader van een conventionele opdracht van de vereniging van mede-eigenaars een contract aangaat, doch zich schuldig maakt aan een precontractuele fout door zich ontijdig terug te trekken en voor een andere contractant te kiezen om de opdracht voor de vereniging uit te voeren, dan begaat hij een fout die inherent is aan de door hem te verrichten rechtshandeling. De derde kan zich in dat geval richten tot de vereniging van mede-eigenaars.

[522] C. PAULUS en R. BOES, “Lastgeving” in *A.P.R.*, E. Story-Scientia, Gent-Leuven, 1978, 132.
[523] C. PAULUS en R. BOES, “Lastgeving” in *A.P.R.*, E. Story-Scientia, Gent-Leuven, 1978, 135-136.

Lasthebber – buiten zijn mandaat – derde-medecontractant

De derde-contractant kan de syndicus als lasthebber die zijn bevoegdheid overschrijdt wel persoonlijk aansprakelijk stellen, behoudens bekrachtiging door de vereniging van mede-eigenaars of schijnmandaat. De meerderheidsstelling in de rechtspraak en de rechtsleer gaan er van uit dat de aansprakelijkheid van de lasthebber dan eveneens gebaseerd is op de principes van de buitencontractuele aansprakelijkheid.[524]

Lasthebber – buiten zijn mandaat – gewone derde

De gewone derde kan de syndicus die handelt buiten zijn mandaat aansprakelijk stellen op basis van artikel 1382 BW. Dit gebeurt dan volgens de gewone principes waarop de buitencontractuele aansprakelijkheid gesteund is, namelijk door het bewijs te leveren dat de syndicus een fout heeft begaan, de derde schade heeft geleden en er een oorzakelijk verband bestaat tussen fout en schade.

Een voorbeeld van dit algemeen principe wordt geïllustreerd door de het Vredegerecht van Tienen:

"Overwegende dat de huidige vordering, als dusdanig uitdrukkelijk gesteld (opzichtens de syndicus in persoonlijke naam), dan hooguit ontvankelijk voorkomt in de mate (op basis van art 1382 van het Burgerlijk Wetboek) vergoeding beoogd wordt voor onrechtmatige daden door verweerder (syndicus) gesteld buiten de grenzen van zijn mandaat als syndicus;

Overwegende dat eisers, om (als individuele mede-eigenaars) het gelijk aan hun kant te krijgen, aldus niet enkel zullen moeten aantonen dat verweerder een fout/nalatigheid heeft begaan in de zin van de artikelen 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (bewijs van de cumulatieve aanwezigheid der drie klassieke componenten: fout, schade en oorzakelijk verband), maar ook dat zulks gebeurde buiten de perken van zijn mandaat als syndicus;"[525]

[524] B. TILLEMAN, "Lastgeving", *A.P.R.*, Kluwer, Deurne, 1997, 198-199.

[525] Vred. Tienen, 30 juni 2003, *T.App.* 2003/4, p. 17 e.v.

Tabel 2: syndicus handelt als lasthebber

<table>
<tr><th colspan="4">SYNDICUS HANDELT ALS LASTHEBBER</th></tr>
<tr><th></th><th colspan="2">Binnen mandaat</th><th>Buiten mandaat</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Gewone derde</td><td>De onrechtmatige daad is inherent aan de opdracht</td><td>De onrechtmatige daad is niet inherent aan de opdracht</td><td rowspan="2">VME kan niet worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW</td></tr>
<tr><td>VME kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW</td><td>VME kan niet worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW</td></tr>
<tr><td colspan="2">Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW</td><td>Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Derde medecontractant</td><td colspan="2">VME kan contractueel worden aangesproken</td><td>VME kan niet contractueel worden aangesproken, tenzij bekrachtiging of schijnmandaat</td></tr>
<tr><td colspan="2">Syndicus kan niet worden aangesproken</td><td>Syndicus kan worden aangesproken op grond van artikel 1382 BW</td></tr>
</table>

- *Aansprakelijkheid op grond van artikel 544 BW*

1. Begrip burenhinder

Deze bepalingen hebben betrekking op de vordering die beter gekend is onder de benaming 'burenhinder'.

Het betreft een foutloze aansprakelijkheidsgrond die een uitzondering is op de klassieke leer dat een aansprakelijkheidsvordering slechts met succes kan worden gesteld in zoverre de eisende partij het bewijs kan leveren van drie essentiële elementen, met name fout, schade en het oorzakelijk verband tussen deze fout en bedoelde schade.

Hoewel de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars de geldende wetgeving, reglementen en de algemene zorgvuldigheidsplicht naleven, kan niet worden uitgesloten dat deze toch 'burenhinder' veroorzaken aan een derde door het stellen van niet-foutieve handelingen en gedragingen.

Ook in dit geval zal de derde die hiervan het slachtoffer is de door hem geleden schade willen vergoed zien. Dergelijke vordering kan op de bepalingen van artikel 544 BW worden gestoeld.

Aan de basis van deze theorie liggen twee arresten van het Hof van Cassatie van 6 april 1960, het zogenaamde kanaal- en schoorsteenarrest.[526] De eigenaar van een onroerend goed, die foutloos het evenwicht tussen naburige erven verbreekt door zijn nabuur een hinder op te leggen die de grens van de normale ongemakken uit nabuurschap overschrijdt, zal aan deze laatste een billijke en passende compensatie verschuldigd zijn met het oog op het herstel van het verbroken evenwicht.

2. Toepassingsvoorwaarden

De essentiële vraag die zich in dit kader stelt, is of deze 'evenwichtsleer' toepassing zou kunnen vinden op schade en overlast, die door de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus, handelend als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, ten gevolge van een niet-foutief handelen, werd veroorzaakt.

Opdat sprake zou zijn van aansprakelijkheid voor abnormale burenhinder moeten een aantal toepassingsvoorwaarden vervuld zijn, namelijk (1) nabuurschap tussen de storende partij en het slachtoffer, (2) bovenmatige hinder of schade, en (3) oorzakelijk verband tussen de activiteit van de storende nabuur en de schade.

---

[526] Cass. 6 april 1960, *Arr.Cass*. 1960, 722 en *RCJB* 1960, 257, concl. Adv. Gen. P. MAHAUX en noot J. DABIN.

→ **Nabuurschap**

De vereiste van nabuurschap geeft hierbij de meeste problemen. Niet het geografische aspect doch de juridische invulling van het begrip 'nabuur' is problematisch gebleken. Wat is een nabuur? Wanneer is iemand nabuur?

Aanvankelijk werd er immers van uitgegaan dat men eigenaar diende te zijn om als nabuur gekwalificeerd te kunnen worden. Deze stelling werd echter snel verlaten: niet meer zozeer de kwalificatie van eigenaar, maar wel deze van nabuur ging primeren. Het volstond om over één van de attributen van het eigendomsrecht (zoals o.a. vruchtgebruik, opstal, gebruik, huur, enz.) te kunnen beschikken om aan de vereiste van nabuurschap te voldoen. Niet zozeer de verstoring van het evenwicht tussen beide rechten ging primeren, doch wel het verbreken van het feitelijk evenwicht tussen de naburen.[527]

De vereniging van mede-eigenaars heeft weliswaar een aparte rechtspersoonlijkheid met een vermogen, maar ze is geen mede-eigenaar van (de gemene delen van) het gebouw. Haar vermogen blijft integendeel beperkt tot de eigendom van roerende goederen, die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel (behoud en beheer van het appartementsgebouw, en meer in het bijzonder van de gemene delen). Ook de syndicus die de vereniging vertegenwoordigt, kan niet als eigenaar worden aanzien.

Toch wordt aangenomen dat wanneer de vereniging van mede-eigenaars, al dan niet via vertegenwoordiging van de syndicus, beslist om bepaalde werken uit te voeren aan de gemene delen, zij wel degelijk een attribuut van het eigendomsrecht met betrekking tot het appartementsgebouw uitoefent en dus in haar hoedanigheid van nabuur kan worden aangesproken.

Wanneer de syndicus beslist bepaalde bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer te stellen (deze autonome bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 577-8, § 4, 4° BW), dan kan ook hij als nabuur worden aanzien en aansprakelijk worden gesteld voor de verstoring van het evenwicht tussen de naburige erven.[528]

→ **Overlast**

Een tweede vereiste voor de aansprakelijkheid voor abnormale burenhinder is overlast of het bovenmatig karakter van de hinder. Of de grens van de normale ongemakken uit nabuurschap overschreden werd, is een loutere feitenkwestie, die soeverein door de rechtbanken wordt beoordeeld[529], waarbij rekening kan worden gehouden met o.a. de duur van de hinder, de plaatsgesteldheid, de intensiteit, enz. Onderzoeksmaatregelen bevolen door de rechtbank zijn hierbij vaak een niet overbodige luxe die hierin heel wat inzicht kunnen verlenen.

---

[527] Voor een evolutie, zie o.m.: Cass. 10 januari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 520; Cass. 31 oktober 1975, *Arr.Cass.* 1976, 285; Cass. 5 maart 1981, *Arr.Cass.* 1980-81, 748; Cass. 9 juni 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1256; Cass. 17 december 1992, *Arr.Cass.* 1991-92, 1388.

[528] S. STIJNS en H. VUYE, Zakenrecht, Boek IV, Burenhinder, in X, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, 277.

[529] Cass. 21 februari 1963, *Pas.* 1963, I, 687.

→ **Oorzakelijk verband**

Tot slot zal tussen de bovenmatige burenhinder en de niet foutieve daad een oorzakelijk verband moeten kunnen aangetoond worden opdat de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars dan wel van de syndicus zou kunnen worden weerhouden.

Dit betekent dat de schadelijdende nabuur in concreto moet kunnen bewijzen dat de overlast zich niet zou hebben voorgedaan bij ontstentenis van de geviseerde gedraging van de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars.

Het is van belang aan te stippen dat het oorzakelijk verband zowel rechtstreeks als onrechtstreeks kan zijn. Het oorzakelijk verband is rechtstreeks wanneer de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars zelf activiteiten ontplooit in het appartementsgebouw, waardoor een nabuur overlast lijdt.

Het verband is onrechtstreeks wanneer de vereniging van mede-eigenaars bijvoorbeeld een beslissing heeft genomen, waarbij derden de mogelijkheid wordt gegeven om in het appartementsgebouw abnormale hinder aan de nabuur te berokkenen. Typevoorbeeld van een dergelijk indirect oorzakelijk verband is de aanstelling door de vereniging van mede-eigenaars van een aannemer die bij de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen hinder berokkent aan de nabuur.[530]

Zeer vele schadelijders trachten zich op diverse rechtsgronden te baseren om hun vordering te stellen. Dergelijke samenloop leidt in sommige gevallen tot opmerkelijke uitspraken.

> Zo bijvoorbeeld het geval van een mede-eigenaar die voor eigen rekening gebruik maakt van een terras en balustrade, behorend tot de gemene delen van een appartementsgebouw. Op eigen houtje voert hij structurele werken uit, waarbij de balustrade echter onvoldoende wordt verankerd. Resultaat is dat de balustrade op gegeven ogenblik neervalt en schade berokkent aan een nabuur.
>
> Volgens het Hof van Beroep te Antwerpen moet de mede-eigenaar als bewaarder van het terras en de balustrade beschouwd worden (immers, hij "*had het genot ervan, zorgde voor het behoud ervan, en kon er leiding, toezicht en controle op uitoefenen*"). Wanneer hij op eigen houtje wijzigingen aan de structuur van het terras aanbrengt, is hij op grond van de artikelen 1382 (foutaansprakelijkheid) en 1384, 1e lid BW (foutloze aansprakelijkheid van de bewaarder van een gebrekkige zaak) aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door een gebrek in het terras.[531]
>
> Het Hof oordeelde echter tegelijkertijd dat de mede-eigenaars van de gemene delen van het appartementsgebouw – de titularissen van het zakelijk recht op het terras en de balustrade – aansprakelijk zijn op grond van artikel 544 BW voor de schadelijke gevolgen van de bovenmatige hinder. De mede-eigenaars hebben immers nagelaten te controleren of de door de bewaarder aangebrachte wijzigingen volgens de regels der kunst waren uitgevoerd.

---

[530] Vgl. Gent 17 oktober 1986, *T.Aann*. 1986, 215.

[531] Antwerpen 3 maart 2003, *TBBR* 2004, aflevering 3, 138, noot B. WEYTS.

Het Hof oordeelde dus dat de vereniging van mede-eigenaars en de bewaarder van de zaak in solidum (lees: samen, elk voor het geheel) gehouden zijn tot vergoeding van de schade die aan de nabuur door de val van de betrokken balustrade werd toegebracht.

Gezien de bewaarder van het terras echter de oorspronkelijke toestand van het terras foutief had gewijzigd en een balustrade had aangebracht die onvoldoende was verankerd (met schade voor de nabuur tot gevolg), heeft hij de vervulling van de toepassingsvoorwaarden van de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars wegens abnormale burenhinder veroorzaakt. Daarom is hij ertoe gehouden om de mede-eigenaars te vrijwaren voor de gevolgen van hun aansprakelijkheid. Dit betekent dat de vereniging van mede-eigenaars weliswaar een vergoedingsplicht heeft jegens het slachtoffer, doch zij vervolgens gerechtigd is om door de mede-eigenaar die bewaarder was van het terras te worden terugbetaald.

Op deze uitspraak kan wel enige kritiek worden geuit. Zo is het maar de vraag of op basis van artikel 544 BW een vordering kan worden gestoeld die de facto een verwijt op de controleplicht van de mede-eigenaars uitmaakt.[532]

Wanneer de syndicus / de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk is wegens burenhinder, dan dient het slachtoffer "een billijke en passende compensatie" te verkrijgen, waarbij herstel in natura primeert boven een geldelijke schadeloosstelling.[533]

Het Hof van Cassatie heeft geoordeeld dat de compensatie om het verstoorde evenwicht te herstellen "*geenszins een algehele schadeloosstelling beoogt die de schadelijder terugplaatst in de toestand voor de hinderverwekkende daad*".

→ **Illustraties**

Casus 1
De vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw heeft een overeenkomst gesloten met een GSM-operator met het oog op de plaatsing en uitbating van antennes op het dak van het appartementsgebouw. Het sluiten van een dergelijk contract houdt de uitoefening van een attribuut van het eigendomsrecht in. Wanneer naburige eigenaars overlast vanwege die GSM-masten ondervinden, kunnen zij de vereniging van mede-eigenaars aanspreken op grond van foutloze burenhinder. Naast de afbraak van de GSM-mast verkregen de benadeelden tevens een vergoeding wegens genotsderving.[534]

Casus 2
Wanneer bij gevelreinigingswerken aan een appartementsgebouw schade wordt veroorzaakt aan omstaande voertuigen, dan kunnen de eigenaars van deze voertuigen de vereniging van mede-eigenaars aanspreken.

---

[532] H. VANDENBERGHE, "Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (2000-2008)", *TPR* 2011-2, p. 381.

[533] F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Larcier, Gent, 2006, 109.

[534] Zie ook: Rb. Brugge 4 februari 2002, *Computerr.*, liv. 4, 230, noot F. BAUDONCQ en D. STEVENS.

- *Aansprakelijkheid op grond van artikel 1384 BW*

In artikel 1384, 1e lid BW wordt een dubbele aansprakelijkheid voorzien: "*men is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke men veroorzaakt door zijn eigen daad, maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan, of van zaken die men onder zijn bewaring heeft*."

→ **Aansprakelijkheid voor personen voor wie men moet instaan**

Wat de aansprakelijkheid betreft voor de daad van personen voor wie men moet instaan, heeft het Hof van Cassatie duidelijk gesteld dat dit geen algemeen beginsel uitmaakt.[535]

De syndicus kan – behoudens zeer uitzonderlijke gevallen – niet beschouwd worden als iemand waarvoor de vereniging van mede-eigenaars 'dient in te staan', zodat de vereniging quasi onmogelijk op deze grondslag kan worden aangesproken voor om het even welke daad van de syndicus.

→ **Aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken**

- *De vereniging van mede-eigenaars als bewaarder*

Wat de aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken betreft moet worden opgemerkt dat deze slechts kan worden weerhouden ten aanzien van de bewaarder van deze zaken. *'Bewaarder van de zaak'* is degene die voor eigen rekening de zaak gebruikt, ervan geniet of ze onder zich houdt met de mogelijkheid erover leiding, toezicht en controle uit te oefenen.[536]

In eerste instantie dient te worden nagegaan of de aansprakelijkheidsvordering moet worden ingeleid tegen individuele mede-eigenaars of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

Volgens een enge interpretatie kan immers de vereniging van mede-eigenaars niet als bewaarder van de gemene delen van het gebouw worden aanzien omdat zij het toezicht en de controle niet uitoefent 'voor eigen rekening' op de gemeenschappelijke zaken gelet op het feit dat de vereniging geen eigenaar is van de onroerende goederen.[537]

Een ander deel van de rechtspraak en rechtsleer oordeelt dat, gelet op haar doel, met name het behoud en het beheer van de (gemene delen van de) mede-eigendom, de vereniging van mede-eigenaars wel beschouwd kan worden als bewaarder van een appartementsgebouw.

Bij arrest van het Hof van Cassatie van 28 mei 2010 heeft het Hof de knoop doorgehakt en gesteld dat de vereniging van mede-eigenaars in ieder geval toezicht, leiding en controle heeft over de gemene delen, en daarom artikel 1384, lid 1 BW op haar van toepassing is en zij aldus beschouwd kan worden als bewaarder van het gebouw.[538]

---

535 Cass. 19 juni 1997, *Arr.Cass* 1998, 369.

536 Cass. 24 januari 1991, Pas. 1991, I, nr. 27; Cass. 29 oktober 1987, *Arr.Cass.* 1987-88, 264.

537 Luik, 28 juni 2004, *JT* 2004, aflevering 6153, 785;

538 Cass. 28 mei 2010, *JT* 2010, 438.

De vereniging wordt alzo onweerlegbaar vermoed de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen (artikel 577-9, § 1, 1°, 2e lid BW).

Timmermans houdt voor dat hierop drie uitzonderingen bestaan, namelijk (i) wanneer bepaalde gemene delen van het gebouw met een exclusief gebruiksrecht bezwaard zijn, (ii) wanneer bepaalde gemene delen particulier gemeenschappelijk zijn of (iii) wanneer een eigenaar eigenhandig wijzigingen aanbrengt aan de structuur van bepaalde gemene delen van het gebouw. Immers, in deze gevallen staan de gemene delen onder uitsluitend toezicht van één of meerdere mede-eigenaars, waardoor artikel 1384, lid 1 BW slechts uitwerking zal hebben tegen deze mede-eigenaar(s) die met de bewaking is (zijn) bekleed.[539]

> Voorbeeld
> Als een winkeleigenaar een gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw exploiteert, moet hij als enige bewaker worden beschouwd van de metalen magazijnafsluiting die schade aan derden heeft berokkend.[540]

Zeker wat betreft de derde uitzondering, past toch enig voorbehoud: het is niet omdat een niet bevoegde persoon de facto wijzigingen aanbrengt aan de gemene delen, dat hieruit een bewakingsplicht in hoofde van deze persoon blijkt, nog minder dat hierdoor de principiële aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars op grond van de bepalingen van artikel 1384, lid 1 BW wordt doorbroken.

Er moet voorts worden opgemerkt dat de wet van 2 juni 2010 de procedurele bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars duidelijk heeft vastgelegd.

De wetgever heeft hiermee beoogd om een algemene oplossing te bieden door te bepalen dat alle procedures met betrekking tot de uitoefening, erkenning of ontkenning van zaken of persoonlijke rechten of het beheer van de gemene delen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars kunnen worden gevoerd.

- *De syndicus als bewaarder*

Steeds zal in concreto moeten worden nagegaan wie bewaarder is van de zaak en ook de syndicus komt hierbij in het vizier. Kan de syndicus aanzien worden als bewaarder van de gemene delen in de zin van artikel 1384 BW?

---

[539] R. TIMMERMANS, "Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus", *T.App.* 2011/1, 5.

[540] P. HAMELINK, *Mede-eigendom, OGP*, I.H.8-41, nr. 6.1.1.

Het Hof van Beroep van Brussel heeft in een spraakmakend arrest van 30 november 1999 hierover geoordeeld als volgt : "*Overwegende dat (de syndicus) evenmin kan worden aanzien als een bewaker van de zaak in de zin van artikel 1384 B.W., vermits vaststaat en niet betwist wordt dat zij niet ter plaatse woonde (en blijkbaar ook niet ter plaatse diende te wonen) en derhalve slechts op de hoogte kon zijn van een eventueel gevaarlijke situatie (zoals een niet of onvoldoende gesignaleerde glazen deur) wanneer haar aandacht daarop werd gevestigd, bijvoorbeeld door één of meer van de mede-eigenaars*."[541]

Er wordt aldus geoordeeld dat de syndicus die niet woonachtig is in het gebouw niet meer is dan de uitvoerder van de beslissingen van de algemene vergadering en met betrekking tot mankementen, pannes, ongemakken, enz. slechts kan en dient op te treden in zoverre hij hierover wordt ingelicht met vraag om actie te ondernemen.

De syndicus wordt in die omstandigheden niet aanzien als bewaarder.[542]

- *Gebrekkige zaak*

Met 'gebrek in de zaak' wordt bedoeld, elk afwijkend abnormaal kenmerk van de zaak, waardoor zij onder bepaalde omstandigheden schade aan derden kan berokkenen.[543] Abnormaal is elk kenmerk dat ertoe leidt dat de zaak ongeschikt wordt voor normaal gebruik.

Bij appartementsgebouwen moet het gaan om een gebrek van, aan of in een gemeenschappelijk deel.

Voorbeeld 1
Wanneer een bezoeker in een onverlichte hal van een flatgebouw tegen een glazen toegangsdeur botst, dan is de schade die hij lijdt, mede door afwezigheid van elke signalisatie, veroorzaakt door een gebrek in de zaak. Is de syndicus één van de mede-eigenaars, die het flatgebouw bewoont, dan zou hij als bewaker van de zaak kunnen beschouwd worden, zodat de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars in het gedrang kan worden gebracht.[544]

Voorbeeld 2
De vereniging van mede-eigenaars, waarvan de syndicus al herhaaldelijk op de hoogte was gesteld van de problemen, draagt de verantwoordelijkheid voor de lichamelijke letsels die een kind opliep nadat het in een gebrekkig verlichte trappenhal van de trap is gevallen ten gevolge van de volledig loszittende trapleuning.

---

541 Brussel 30 november 1999, *T.App*. 2000, nr. 2, 8.

542 R. TIMMERMANS, "Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus", *T.App.* 2011/1, 6; F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus,* Larcier, Gent, 2006, p. 125, nr. 199.

543 Cass. 19 december 1988, *RW* 1989-90, 574.

544 Vgl. Brussel 30 november 1999, *T.App*. 2000, nr. 2, 8.

Voorbeeld 3
De aanwezigheid van sneeuw en ijs op de buitentrap van een gebouw in de maand januari om 22u30 is geen gebrek in de zaak. De syndicus kan geen verwijt worden gemaakt daar het ongeval laat op de avond gebeurde terwijl het sneeuwde en er geen bewijs werd geleverd dat het ging om een toestand die reeds bepaalde tijd aansleepte.

→ **Aansprakelijkheid voor aangestelden**

Op basis van artikel 1384, 3° lid BW wordt de aansteller aansprakelijk geacht voor de fout van zijn aangestelde die schade heeft berokkend aan een derde tijdens de uitvoering van zijn dienst.

Bij aanstelling is de band van ondergeschiktheid essentieel. Volgens vaste Cassatierechtspraak bestaat de verhouding van ondergeschiktheid die door het begrip "aanstelling" wordt uitgedrukt, van zodra een persoon zijn gezag en toezicht op de daden van een ander in feite kan uitoefenen. De hoedanigheid van aansteller is derhalve verworven wanneer een band van ondergeschiktheid met een andere persoon bestaat op wiens daden gezag en toezicht is uit te oefenen. Uit die omschrijving volgt dat de band van ondergeschiktheid feitelijk is vast te stellen: te onderzoeken is namelijk of de aangesprokene, onder de gegeven omstandigheden, gezag en toezicht op de daden van een ander kon uitoefenen. Uit de feiten moet blijken dat de aangesprokene gezag en toezicht kon uitoefenen op een ander rechtssubject: dit is noodzakelijk doch ook voldoende om tot een band van ondergeschiktheid en derhalve tot aanstelling te besluiten.[545]

Zoals hierboven reeds gesteld zal de syndicus veelal niet als aangestelde worden aanschouwd. Als aangestelde van de vereniging van mede-eigenaars zou echter wel kunnen beschouwd worden de conciërge, de kuisvrouw en de onderhoudsploeg die door de syndicus werd aangesteld. De vereniging van mede-eigenaars zal aansprakelijk zijn als aansteller.

In uitzonderlijke – veeleer theoretische – gevallen zal de syndicus wel aanzien kunnen worden als aangestelde, bijvoorbeeld wanneer hij zijn opdrachten uitoefent in het kader van een arbeidsovereenkomst met de vereniging van mede-eigenaars of wanneer hij bepaalde handelingen stelt onder de leiding en het toezicht van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus als 'werknemer-aangestelde' zal op basis van artikel 18 van de Arbeidsovereenkomstenwet enkel kunnen worden aangesproken in geval van bedrog, zware fout en lichte fout die eerder gewoonlijk dan toevallig voorkomt. De vereniging van mede-eigenaars zal aansprakelijk zijn zo dit niet het geval is.

De syndicus als 'niet werknemer-aangestelde' zal door de derde mede-contractant van de vereniging van mede-eigenaars enkel kunnen worden aangesproken onder de voorwaarden van de quasi-immuniteit (zie boven).

[545] L. CORNELIS, Beginselen van het Belgisch buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht, Maklu, Antwerpen, 1989, 363-364.

De 'gewone derde-benadeelde' (lees: niet mede-contractant) kan zich enkel richten tot de vereniging van mede-eigenaars als aansteller wanneer de syndicus een onrechtmatige daad begaat tijdens of in verband met zijn bediening. Het gaat om een onrechtstreekse kwalitatieve aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.[546]

- *Aansprakelijkheid op grond van artikel 1386 BW*

In artikel 1386 BW wordt letterlijk gesteld: "*de eigenaar van een gebouw is aansprakelijk voor de schade door de instorting ervan veroorzaakt, wanneer deze te wijten is aan een verzuim van onderhoud of aan een gebrek in de bouw*".

De toepassing van artikel 1386 BW vereist de aanwezigheid van een dubbel causaal verband tussen de schade en de instortingen van het gebouw enerzijds en tussen de instortingen en het verzuim in onderhoud of het gebrek in de bouw anderzijds.[547]

- *Eigenaar*

Een essentiële toepassingsvoorwaarde van deze aansprakelijkheidsgrond is dat men 'eigenaar' is van het gebouw, ook al is men er geen effectieve bewaarder van.[548]

In het verleden werden de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus uiterst zelden op basis van deze grondslag aangesproken, nu zij geen eigenaar zijn van de gemene delen van het gebouw, maar slechts van een beperkt roerend vermogen met het oog op de naleving van haar doel.[549]

Voorbeeld

Ten gevolge van een jarenlang gebrek aan onderhoud, zitten veel pannen helemaal los in het dak van een appartementsgebouw. Wanneer bij hevige rukwinden een toevallige voorbijganger wordt verwond door losgeslagen en rondvliegende dakpannen, dan stelde zich de vraag of de vereniging van mede-eigenaars niet aangesproken kon worden tot schadevergoeding op basis van artikel 1386 BW.

Er werd geopperd dat niet de vereniging, doch de individuele eigenaars – in hun hoedanigheid van onverdeeld eigenaar van de gemene delen – dienden te worden geviseerd.

Door sommigen werd de toepassing van artikel 1386 BW aanvaard[550], maar door anderen niet[551].

Rechtsgeleerden Vandenberghe en Timmermans houden thans voor dat de vereniging van mede-eigenaars wel kan worden aangesproken als eigenaar in de zin van artikel 1386 BW.

---

546 F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Larcier, Gent, 2006, 128 e.v.

547 Antwerpen 25 november 2002, *NJW* 2003, afl. 33, 628, noot I. BOONE.

548 Cass. 17 december 1992, *JT* 1993, 443.

549 N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 216-217.

550 Rb. Brussel 18 november 1994, *T.App.* 2006, nr. 480.

551 Luik 28 juni 2004, *JT* 2004, p. 785.

Ze baseren zich op de bepalingen van artikel 577-9, § 1, lid 2 BW dat de vereniging van mede-eigenaars onder meer bevoegd verklaart om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van de zakelijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan.[552]

9.2.3 AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN INDIVIDUELE MEDE-EIGENAARS

De vraag stelt zich vanzelfsprekend of bovenstaande bespreking van de buitencontractuele aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus ten aanzien van derden, onverminderd van toepassing is ten aanzien van de individuele mede-eigenaars.

Dit vraagstuk is betwist.

Er is een strekking in de rechtsleer die ervan uitgaat dat de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars één en ondeelbaar is en derhalve dient te worden toegeschreven aan alle mede-eigenaars die lid zijn van de vereniging, met alle gevolgen van dien.

Deze strekking is dan ook van mening dat de schade die de mede-eigenaar in dergelijk geval lijdt het gevolg is van een eigen fout, meer in het bijzonder van de vereniging van mede-eigenaars waarvan hij deel uitmaakt, zodat de individuele mede-eigenaar geen verhaalrecht zou hebben ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Vroeger aanvaardde de rechtspraak trouwens al dat een mede-eigenaar een verhaalrecht heeft ten aanzien van de totaliteit van de mede-eigenaars, onder aftrek van de schade, die betrekking heeft op zijn eigen aandeel.

Deze rechtspraak, op basis waarvan de buitencontractuele aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars en van de syndicus ten aanzien van een individuele mede-eigenaar kan worden ingeroepen, verdient te worden bijgetreden.

Wat de toepassingsvoorwaarden betreft kan worden verwezen naar wat supra is uiteengezet: wil de individuele eigenaar met succes een vordering stellen, dan zal hij het bewijs moeten leveren van een fout in hoofde van de vereniging/syndicus, van zijn schade en van het causaal verband tussen deze fout en bedoelde schade.

---

[552] H. VANDENBERGHE, "Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (2000-2008)", *TPR* 2011-2, nr. 202, p. 509; R. TIMMERMANS, "Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus", *T.App.* 2011/1, 4.

- Voorbeeld 1
  De vereniging van mede-eigenaars sluit een overeenkomst af met een GSM-operator met het oog op de bouw en de uitbating van GSM-antennes op het dak van het appartementsgebouw. Een mede-eigenaar voelt zich bedreigd in zijn gezondheid door de aanwezigheid van deze antennes en dagvaardt de vereniging van mede-eigenaars in rechte met het oog op de verwijdering van de GSM-antennes en de betaling van een compensatie wegens genotsderving. De rechtbank beval niet alleen de afbraak van de GSM-antennes, maar veroordeelde de vereniging van mede-eigenaars tevens tot betaling van een vergoeding wegens gebruiksderving aan de benadeelde mede-eigenaars.[553]

- Voorbeeld 2
  Ten gevolge van de aanleg van een gemeenschappelijke bovengrondse parking, ontstaat vochtschade in de kelder van een mede-eigenaar. De vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn de schade van de individuele mede-eigenaar integraal te vergoeden.

- Voorbeeld 3
  Een individuele mede-eigenaar raakt gewond door tegen een glazen deur aan te lopen, die geplaatst werd in de hal van het appartementsgebouw op het ogenblik dat de verlichting stuk was, waardoor deze mede-eigenaar de aanwezigheid van de deur niet opmerkte. De rechtbank oordeelde dat de glazen deur (in combinatie met de gebrekkige verlichting) duidelijk behept was met een gebrek in de zin van artikel 1384 BW en onder de bewaking stond van de mede-eigenaars, die aldus aansprakelijk zijn als bewaarder van de zaak. De syndicus ging in dit geval vrijuit nu deze niet kon worden aanzien als bewaarder van de zaak nu hij niet ter plaatse woonde en geen fout beging in de zin van artikelen 1382 en 1383 BW.[554]

- Voorbeeld 4
  In een complex wordt ernstige bodemverontreiniging vastgesteld en het uitvoeren van vrij kostelijke saneringswerkzaamheden dringt zich op. Er is een offerte en inschatting van de kosten voorhanden. Binnen de algemene vergadering woedt een strijd tussen diegenen die onmiddellijk tot sanering willen overgaan en het andere kamp dat – alvorens de werken aan te vatten – wil negotiëren met OVAM ten einde uitstel te verkrijgen en met de werkzaamheden te wachten tot de opstart van het stookoliefonds. De vereniging van mede-eigenaars kampte op dat ogenblik ook met een financieel probleem. Het tweede kamp wint de strijd en vanwege OVAM wordt een uitstel bekomen. Dit is niet naar de zin van het kamp dat onmiddellijk actie wenst te ondernemen. Na het verzenden van enkele aanmaningen starten ze een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, voorhoudend dat door hun stilzitten en afwachtende houding de verontreiniging en saneringskosten nog zijn vergroot. Ze stellen hun vordering op basis van artikel 1382 BW.

---

[553] Vgl. Vred. Oostende 29 juni 2000, *TBBR* 2000, 504; Rb. Brugge 21 december 2004*, TBBR* 2002, 306.

[554] Brussel 30 november 1999, *T.App.* 2000, afl. 2, 8.

De rechtbank oordeelt dat de vereniging en de syndicus niet hebben stilgezeten, noch hebben verzuimd om tijdig de sanering door te voeren, gezien ze vanwege OVAM een uitstel hebben bekomen. Verder stelt de rechtbank dat eisende partijen ook geen bewijs leveren van de 'bijkomende schade', met name een ernstige toename van de kostprijs van sanering.

Vooreerst merkt de rechtbank op dat het 'optreden' van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus erop gericht was om de kosten te drukken door te wachten op de tussenkomst van het fonds. Verder overweegt de rechtbank: "*Zelfs indien ooit moest blijken dat dit niet het geval zou zijn (en het stookoliefonds niet zou tussenkomen), kan toch niet aan de VME (en aan de syndicus in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering) worden verweten dat zij hierop heeft willen wachten teneinde op die wijze de kostprijs voor alle mede-eigenaars te drukken en dit gezien de mede-eigenaars gewoonweg niet de financiële middelen hadden om de bodemsanering door te voeren. De rechtbank ziet hier ook geen fout of onzorgvuldigheid in die een normaal zorgvuldige VME (en als uitvoerder ervan de syndicus) niet zou hebben begaan*."[555]

9.2.4 DE VERJARING VAN DE BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

9.2.4.1 Beperkte regeling in het appartementsrecht

In het appartementsrecht wordt de verjaring van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus slechts in één geval expliciet geregeld, namelijk in geval van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

In geval van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars, verjaren alle rechtsvorderingen tegen de syndicus na verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de notariële akte van afsluiting van de vereffening.[556]

Voorbeeld
De notariële akte houdende de afsluiting van de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars wordt op 13 april 2001 verleden en op 3 mei 2001 overgeschreven op het hypotheekkantoor. Een aansprakelijkheidsvordering lastens de syndicus zal verjaren uiterlijk op 2 mei 2006 om middernacht.

[555] Rb. Antwerpen 1 december 2011, AR 10-8122, *niet gepubliceerd.*

[556] Artikel 577-13, § 5 BW: "alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in par. 4."

9.2.4.2 Gemeenrechtelijke verjaringstermijnen

Zowel voor zijn contractuele aansprakelijkheid ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als voor zijn buitencontractuele aansprakelijkheid ten aanzien van derden, is in alle overige gevallen de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van toepassing.

In het kader van de gemeenrechtelijke verjaringstermijn moet worden gewezen op het belang van de wijziging van artikel 2262*bis* BW bij wet van 10 juni 1998.

Vóór de inwerkingtreding van het gewijzigde artikel 2262*bis* BW bedroeg de gemeenrechtelijke verjaringstermijn immers nog 30 jaar. Vanaf de wijziging werd de verjaringstermijn drastisch verkort.

Op basis van artikel 2262*bis* BW, gewijzigd door de nieuwe verjaringswet, zal nu echter een onderscheid moeten worden gemaakt tussen de aansprakelijkheidsvorderingen van de vereniging van mede-eigenaars en deze van derden lastens de syndicus.

- *Persoonlijke rechtsvordering*

In het eerste lid van artikel 2262*bis* BW leest men het principe dat alle persoonlijke rechtsvorderingen verjaren door verloop van tien jaar. De vorderingen van de vereniging van mede-eigenaars lastens de syndicus op basis van contractuele aansprakelijkheid zijn aan deze verjaringstermijn van 10 jaar onderworpen.

Voorbeeld
Brengt de syndicus zijn contractuele aansprakelijkheid in het gedrang door een feit d.d. 30 april 2003, dan kan de vereniging van mede-eigenaars een vordering tegen de syndicus op basis van contractuele aansprakelijkheid instellen tot en met uiterlijk 29 april 2013.

- *Uitzondering: buitencontractuele rechtsvordering*

Het tweede lid van artikel 2262*bis* BW bepaalt de uitzondering op het hierboven vermelde principe en heeft betrekking op alle rechtsvorderingen tot vergoeding van schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid. Deze bepaling is van toepassing op alle vorderingen tot schadevergoeding van derden lastens de syndicus (en ook de vereniging van mede-eigenaars), nu deze noodzakelijk op buitencontractuele grondslag gesteund zijn.

Voor dergelijke vorderingen tot schadevergoeding op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid wordt in artikel 2262*bis* BW in een dubbele verjaringstermijn voorzien, afhankelijk van de vraag of de derde benadeelde al of niet kennis heeft gekregen van de schade en van de verantwoordelijke daarvoor.

Enerzijds wordt immers bepaald dat deze vorderingen verjaren door verloop van een termijn van vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon.

Anderzijds wordt bepaald dat deze vorderingen in ieder geval verjaren door verloop van twintig jaar vanaf de dag volgend op die waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt, zich heeft voorgedaan.

Voorbeeld
Door de syndicus wordt een onrechtmatige en schadeverwekkende handeling gesteld op 23 februari 2003. Heeft de derde benadeelde kennis genomen van zijn schade op 5 maart 2003, dan kan de vordering tot schadevergoeding op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid ingesteld worden tot en met 5 maart 2008. Heeft de benadeelde geen kennis genomen van zijn schade, dan kan voormelde aansprakelijkheidsvordering alleszins tot en met uiterlijk 23 februari 2023 ingesteld worden.

- *Overgangswetgeving*

Terwijl de algemene regel van de werking van wetgeving in de tijd de onmiddellijke werking van een nieuwe wet op lopende situaties vooropstelt, geldt een bijzondere overgangsregel voor wetgevende wijzigingen van verjaringstermijnen. Er zijn twee specifieke regels, opgenomen in artikel 10 van de nieuwe verjaringswet, die van kracht zijn.[557]

Aan de ene kant geldt een specifiek vertrekpunt voor de nieuwe verjaringstermijn: de verkorte termijn begint slechts te lopen vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet, namelijk 27 juli 1998.

Voorbeeld
De vijfjarige termijn voor een rechtsvordering tot schadevergoeding op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid begint pas te lopen vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet, ook al heeft de benadeelde derde al vroeger kennis genomen van de schade veroorzaakt door de onrechtmatige daad van de syndicus.

Voorbeeld
In geval van een schadeverwekkend feit van vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet en een verzwaring nadien, begint de twintigjarige termijn te lopen vanaf de inwerkingtreding van de wet, terwijl de vijfjarige termijn pas begint te lopen vanaf de kennisname door de derde van de verzwaring van de schade, aangericht door de syndicus.

Aan de andere kant is er een eerbiedigende werking van de oude verjaringstermijn voorzien in de nieuwe verjaringswet: de nieuwe (verkorte) termijn kan slechts spelen, zolang de oude (dertigjarige) verjaringstermijn niet is verstreken.

Voorbeeld
Op 28 augustus 1972 heeft een onrechtmatige daad van de syndicus schade veroorzaakt aan een derde. Deze schade was onmiddellijk bekend aan de derde. Hoewel in principe op basis van artikel 2262*bis,* lid 2 BW een verjaringstermijn van vijf jaar vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet op 27 juli 1998 in rekening zou kunnen worden gebracht, dient vastgesteld te worden dat deze vordering op basis van het respect voor de oude verjaringstermijn reeds op 28 augustus 2002 moet geacht worden te zijn verjaard.

---

[557] Voor een uitgebreide en duidelijke situering van de nieuwe verjaringswet en de daarmee samenhangende overgangsregeling, zie I. CLAEYS, "De nieuwe verjaringswet: een inleidende verkenning", *RW* 1998-1999, 377-403.

9.3 DE STRAFRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Tot slot wordt nog kort even stilgestaan bij de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus. De handelingen en gedragingen die de syndicus in de uitoefening van zijn mandaat stelt, kunnen immers niet alleen tot burgerrechtelijke aansprakelijkheid, maar tevens tot aansprakelijkheid op strafrechtelijk gebied aanleiding geven.

In een eerste deel wordt het begrip 'misdrijf' nader omschreven. Daarna zal dieper ingegaan worden op de constitutionele voorwaarden voor de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus. Vervolgens zal onderzocht worden of naast de syndicus ook de vereniging van mede-eigenaars strafrechtelijke aansprakelijkheid kan oplopen. Ten slotte wordt nog even aandacht besteed aan de verjaring van de strafvordering en de eventueel daarmee samenhangende burgerlijke vordering.

9.3.1 HET BEGRIP 'MISDRIJF'

9.3.1.1 Algemeen

Het is voor de hand liggend dat de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus slechts in het gedrang komt wanneer deze een misdrijf heeft gepleegd. Bij een bespreking van de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus dient dan ook noodzakelijk te worden uitgegaan van een omschrijving van het begrip 'misdrijf'.

Een misdrijf is 'een *gedraging* die door de *wet* is omschreven en waarop een *straf* is gesteld.'[558] Hieronder worden de verschillende elementen uit deze definitie kort geanalyseerd.

9.3.1.2 Een gedraging

De strafwet is enkel toepasselijk op gedragingen, niet op voornemens. Zolang er slechts een louter voornemen is om een misdrijf te plegen, kan er in principe geen sprake zijn van een misdrijf.

> Voorbeeld
> Zolang de syndicus slechts voornemens is om de bijdragen van de individuele mede-eigenaars voor eigen gebruik aan te wenden, maar zijn intenties zich nog op geen enkele wijze hebben geuit onder de vorm van een strafbare gedraging, is er nog geen verduistering of misbruik van vertrouwen.

Van belang is wel te wijzen op de ruime interpretatie die aan het begrip 'gedraging' gegeven wordt. Het gaat zowel om positieve gedragingen (daden, handelingen) als om negatieve handelingen (onthouding, verzuim).

---

558 Deze definitie wordt verdedigd door verschillende autoriteiten in het strafrecht, zoals o.m. P.E. TROUSSE, *Les Novelles. Droit pénal*, Brussel, 1956, I, nr. 516; C.J. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch Strafrecht*, Gent, Story-Scientia, 1976, nr. 516; L. DUPONT en R. VERSTRAETEN, *Handboek Belgisch Strafrecht,* Leuven, Acco, 1989-90, nr. 249.

Voorbeeld
Onopzettelijke slagen en verwondingen[559], schuldig hulpverzuim[560], enz.

9.3.1.3 Door de wet omschreven

Eén van de belangrijkste, zo niet hét belangrijkste algemeen beginsel uit het strafrecht is het legaliteitsbeginsel. Dit houdt in dat enkel de wet de bron van een misdrijf kan zijn, niet gebruiken, gewoontes of de rechtspraak.

Een gedraging kan bijgevolg slechts gestraft worden op voorwaarde dat zij het voorwerp uitmaakt van een wettelijke strafbaarstelling. Vraag is natuurlijk wat nu precies onder de term 'wet' kan worden begrepen. Algemeen wordt aanvaard dat daaronder niet alleen wet in de formele zin van het woord wordt begrepen, maar tevens de op grond van een wet uitgevaardigde reglementaire beschikkingen en de algemene rechtsbeginselen.

Men mag zich inderdaad niet blindstaren op de misdrijven en straffen uit het Strafwetboek. Er bestaan immers nog Bijzondere Strafwetten en andere reglementeringen, waarin de gedragingen van een syndicus kunnen worden strafbaar gesteld. Een paar voorbeelden kunnen verduidelijkend werken:

Voorbeelden van inbreuken op het Strafwetboek

- Wanneer nalatigheden van de syndicus op het gebied van dringende herstellingen of in verband met het onderhoud van bepaalde installaties persoonlijk fysiek leed bij een toevallige bezoeker tot gevolg hebben gehad, kan de syndicus worden vervolgd wegens onvrijwillige slagen en verwondingen.

- Oplichting, misbruik van vertrouwen, enz. kunnen voortvloeien uit het ontduiken van fiscale verplichtingen of het wegmaken van gemeenschapsgelden door de syndicus.

Voorbeelden van inbreuken op Bijzondere Strafwetgevingen en andere reglementeringen

- Een syndicus die nalaat een veiligheidscoördinator aan te stellen wanneer dit verplicht is, begaat een overtreding van de reglementering betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen. Hij riskeert dan ook de strafsancties voorzien in artikel 80 van de Welzijnswet.

- Een persoon die beroepsmatig syndicale opdrachten uitvoert zonder ingeschreven te zijn bij het BIV begaat een overtreding van artikel 3 van het Koninklijk besluit van 6 september 1993. De onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar wordt overeenkomstig artikel 10 van de Kaderwet van 1 maart 1976 strafbaar gesteld met geldboetes en/of gevangenisstraffen.[561]

---

[559] Artikel 418 e.v. Sw.
[560] Artikel 422*bis* Sw.
[561] Zie o.m. Vz. Kh. Leuven 9 juni 1998, *T.App*. 1998, afl. 4, 31.

- Een syndicus moet een beslissing van de algemene vergadering betreffende ingrijpende bouwwerken aan de gemene delen van het appartementsgebouw uitvoeren. Laat de syndicus na de nodige stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, dan wordt een flagrante inbreuk begaan op de stedenbouwwetgeving. Naast de individuele mede-eigenaars riskeert ook de syndicus gestraft te worden op grond van artikel 6.1.1, tweede al. VCRO met een gevangenisstraf van 15 dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 2 000 euro tot 400 000 euro of met één van deze straffen alleen.

9.3.1.4 Waarop een straf is gesteld

Om een misdrijf op te leveren, moet de gedraging van de syndicus, die in de wet is omschreven, nog strafbaar gesteld zijn met een strafrechtelijke straf. Alle andere gedragingen die met een andere niet-strafrechtelijke sanctie worden beteugeld kunnen niet als een misdrijf worden beschouwd.

Er zijn verschillende soorten straffen van onderscheiden zwaarte en vorm. De meest voorkomende straffen zijn natuurlijk de strafrechtelijke geldboetes en gevangenisstraffen.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat, afhankelijk van de zwaarte van de straf waarmee misdrijven beteugeld worden, de misdrijven ingedeeld worden (van licht naar zwaar) in overtredingen, wanbedrijven en misdaden. Artikel 1 Strafwetboek bepaalt immers: “het misdrijf, naar de wetten strafbaar met een criminele straf, is een misdaad. Het misdrijf, naar de wetten strafbaar met een correctionele straf, is een wanbedrijf. Het misdrijf, naar de wetten strafbaar met een politiestraf, is een overtreding.”

9.3.2 VOORWAARDEN VOOR STRAFRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Hierboven werd er al op gewezen dat de syndicus slechts strafrechtelijk aansprakelijk kan gesteld worden wanneer hij een misdrijf heeft begaan. De bespreking van de voorwaarden van de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus houdt dan ook eigenlijk een analyse in van de constitutieve bestanddelen van een misdrijf**.**

Algemeen kan gesteld worden dat er vier constitutieve voorwaarden voor het bestaan van een misdrijf kunnen worden onderscheiden. Dit zijn algemene voorwaarden die gelden voor elk misdrijf. Deze moeten dan ook per misdrijf aangevuld worden met de specifieke voorwaarden, eigen aan elk bijzonder misdrijf. Deze bijzondere voorwaarden kunnen gemakkelijk uit de betrokken wetsbepaling worden afgeleid.

De algemene constitutieve voorwaarden voor een misdrijf zijn: (1) het materieel element, (2) de wederrechtelijkheid, (3) de schuld en (4) de strafwaardigheid. Op elk van deze voormelde bestanddelen zal kort even worden ingegaan.

9.3.2.1 Het materieel element

De vereiste van het 'materieel element' duidt erop dat een veruitwendigde menselijke gedraging moet worden gesteld, die beantwoordt aan de feitelijke inhoud van een wettelijke misdrijfomschrijving.

Op basis van het materieel element wordt een onderscheid gemaakt tussen handelingsmisdrijven (het stellen van door de strafwet verboden gedragingen) en onthoudingsmisdrijven (niet-handelen in de gevallen waarin de wet een verplichting tot het stellen tot een bepaald gedrag oplegt.)

> Voorbeeld
> Oplichting is een handelingsmisdrijf: het materieel element van dit misdrijf bestaat in het zich toe-eigenen en laten afgeven van gelden en zaken die aan een ander toebehoren, alsook in het aanwenden van kunstgrepen daartoe.

> Voorbeeld
> Het zich als professionele syndicus niet laten inschrijven in het BIV houdt een onthoudingsmisdrijf in.

9.3.2.2 Wederrechtelijkheid

Opdat er sprake zou kunnen zijn van een misdrijf is het niet voldoende dat de feitelijke gedraging van de syndicus beantwoordt aan een wettelijke objectieve misdrijfomschrijving. Het is daarenboven vereist dat de feitelijke gedraging van de syndicus tevens 'onrechtmatig' of 'wederrechtelijk' is.

Concreet heeft de wederrechtelijkheidsvereiste tot gevolg dat er van een misdrijf geen sprake kan zijn in zoverre een rechtvaardigingsgrond voorligt.

Een van de belangrijkste rechtvaardigingsgronden betreft de 'noodtoestand': dit is een situatie waarin het overtreden van de strafwet het enige middel is om andere belangrijker geachte rechtsgoederen te beschermen.

> Voorbeeld
> Een lek in de waterleiding van een appartement waarvan de eigenaars op jaarlijks verlof zijn, dreigt onnoemelijk veel waterschade aan de gemene (en de andere privatieve) delen van het appartementsgebouw te veroorzaken. Om te voorkomen dat hij een schuldig plichtverzuim (artikel 422*bis* Sw.) begaat, ziet de syndicus geen andere uitweg dan de voordeur van het individuele appartement open te breken om de werklieden van de watervoorzieningsmaatschappij toe te laten het lek te herstellen zodat verdere schade kan worden vermeden. In de gegeven omstandigheden is de inbraak van de syndicus in het individuele appartement gerechtvaardigd.

9.3.2.3 Schuld

Het begrip ‘schuld’ kan in vele betekenissen worden begrepen. In de enge betekenis verwijst schuld naar het moreel element van het misdrijf en wordt het geassocieerd met begrippen zoals ‘opzet’ en ‘onachtzaamheid’. Als constitutieve voorwaarde voor een misdrijf heeft ‘schuld’ echter een ruimere betekenis in de zin van verwijtbaarheid.

Een strafbare gedraging van de syndicus, ook al is ze met de in de delictomschrijving bepaalde schuldvorm gepleegd (schuld in de enge zin), zal derhalve slechts tot strafrechtelijke aansprakelijkheid leiden als de concrete gedraging aan hem kan worden verweten.

Voorbeeld
De syndicus pleegt het misdrijf van valsheid in geschrifte wanneer hij wetens en willens de boekhouding voert op basis van stukken waarvan hij zich bewust is dat ze vervalst zijn.

Dit betekent eigenlijk dat de syndicus vrijuit zal gaan als hij omstandigheden kan aantonen die zijn schuld in de concrete situatie uitsluiten. De relevante schulduitsluitingsgronden zijn dwang, dwaling en overmacht.

Voorbeeld
Een duidelijk onvolledige boekhouding kan geen aanleiding geven tot strafrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus wanneer hij kan aannemelijk maken dat een groot aantal relevante boekhoudkundige stukken gestolen werden naar aanleiding van een overval of vernield werden tijdens een brand.

9.3.2.4 Strafwaardigheid

Materiële gedragingen gesteld door de syndicus, die wederrechtelijk zijn en aan hem verwijtbaar zijn, zijn in principe ook *‘strafwaardig’*.

Dit betekent dat de syndicus in dergelijk geval strafrechtelijk aansprakelijk zal zijn, tenzij hij bepaalde wettelijk omschreven immuniteiten of beslissende verschoningsgronden kan inroepen, waarmee de strafwaardigheid van zijn gedrag kan worden opgeheven. Zo kan de bloed- of aanverwantschap tussen de syndicus en het slachtoffer leiden tot de straffeloosheid van bepaalde eigendomsdelicten. Er moet wel op gewezen worden dat deze mogelijkheid zich slechts uitzonderlijk zal voordoen.

Voorbeeld
Een syndicus maakt zich schuldig aan misbruik van vertrouwen, oplichting en bedrog door afwending van de gemeenschapsgelden van hun doel. Ten aanzien van de individuele mede-eigenaars die in een nauwe graad van bloed- of aanverwantschap ten aanzien van de syndicus staan, gaat de syndicus vrijuit.

9.3.3 STRAFRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Met de wet van 4 mei 1999 werd het concept van de strafrechtelijke aansprakelijkheid van rechtspersonen ingevoerd (voorheen konden enkel natuurlijke personen, doch geen rechtspersonen strafrechtelijk aansprakelijk worden gesteld).

Via artikel 5 Sw. wordt het algemeen principe van het schuldstrafrecht ook toepasselijk verklaard ten aanzien van rechtspersonen. Dit artikel is derhalve ten zeerste relevant ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, waaraan met de wet op de appartementsmede-eigendom van 1994 rechtspersoonlijkheid werd toebedeeld.[562]

Op basis van voormeld artikel zal een vereniging van mede-eigenaars derhalve strafrechtelijk aansprakelijk kunnen worden geacht, wanneer een misdrijf kan worden aangetoond dat voortkomt uit een opzettelijke beslissing (doorgaans van de algemene vergadering) binnen de rechtspersoon, hetzij wanneer kan worden bewezen dat een nalatigheid binnen de rechtspersoon (doorgaans vanwege de syndicus) in oorzakelijk verband staat met een misdrijf.

Voorbeeld
Strafrechtelijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars wegens opzettelijke slagen en verwondingen, wanneer de algemene vergadering bewust gekozen heeft voor minimale en niet afdoende veiligheidsmaatregelen, hetzij doordat de syndicus effectief te weinig veiligheidsvoorzieningen heeft genomen.

De strafrechtelijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars is in principe beperkt tot misdrijven die verband houden met haar activiteiten.[563] Voormelde beperking is echter zeer relatief op te vatten, aangezien een vereniging van mede-eigenaars zich kan schuldig maken aan alle strafbepalingen, vervat in strafwetten.[564]

Voorbeeld
Wanneer bouwwerken aan de gemene delen van een appartementsgebouw worden uitgevoerd met miskenning van de stedenbouwwetgeving, dan kan men zich de vraag stellen of de strafrechtelijke vordering niet zou kunnen ingesteld worden tegen de vereniging van mede-eigenaars.

---

562 Zie artikel 577-5 BW.

563 Artikel 5 Sw. bepaalt immers letterlijk: “een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.”

564 Zelfs misdrijven, die in strafwetten beteugeld worden met gevangenisstraffen, worden toepasselijk verklaard op rechtspersonen zoals een vereniging van mede-eigenaars. In een dergelijk geval wordt een gevangenisstraf dan wel omgezet in een geldboete.

Sinds 1999 kunnen dus zowel de vereniging van mede-eigenaars als de syndicus gestraft worden wegens hetzelfde misdrijf. Artikel 5 Sw. bepaalt dat dit enkel kan gebeuren voor zover de strafbare gedraging aan een *"geïdentificeerde natuurlijke persoon"* kan worden toegerekend: in geval van een appartementsmede-eigendom stelt dit met de vertegenwoordiging van de vereniging van mede-eigenaars door de syndicus geen enkel probleem.

Artikel 5, lid 2 Sw. is wel nogal onduidelijk geformuleerd en doordat in deze wetsbepaling gesteld wordt dat de fout 'wetens en willens' gepleegd moet worden, zijn velen van oordeel dat de samenloop van strafrechtelijke aansprakelijkheid tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars enkel en alleen mogelijk is bij opzettelijke misdrijven.

Voorbeeld
Het wetens en willens ontduiken van fiscale plichten door geen aangifte te doen van de lonen die aan een conciërge en ander onderhoudspersoneel worden uitbetaald door de vereniging van mede-eigenaars.

9.3.4 VERJARING VAN DE STRAFRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Tot slot wordt nog kort stilgestaan bij de verjaring van de vorderingen uit een misdrijf, gepleegd door de syndicus (of de vereniging van mede-eigenaars). Daarbij wordt niet alleen aandacht besteed aan de verjaring van de strafvordering volgend uit een misdrijf, maar tevens aan de verjaring van de burgerlijke vordering voortvloeiend uit een misdrijf.

9.3.4.1 Verjaring van de strafvordering

Het stelsel van de verjaring van de strafvordering betekent dat de strafvordering uit hoofde van een bepaald misdrijf slechts gedurende een bepaalde tijd kan worden uitgeoefend. Daarna is de strafvordering onverbiddelijk vervallen.

De verjaringstermijnen die van toepassing zijn op de strafvorderingen, resulterend uit misdrijven worden bepaald in artikel 21 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering. Ze bedragen 10 jaar voor misdaden, 5 jaar voor wanbedrijven en 6 maanden voor overtredingen. Het hoeft nauwelijks betoog dat de strafbare feiten, waaraan de syndicus zich doorgaans kan bezondigen, meestal als wanbedrijven worden gekwalificeerd, zodat de daaruit volgende strafvordering maar na verloop van een termijn van vijf jaar vervalt.

Voorbeeld
Pleegt de syndicus een wanbedrijf op 23 november 2002 dan verjaart de strafvordering op 22 november 2007 om middernacht.

Er mag wel niet uit het oog worden verloren dat de verjaringstermijn van een strafvordering kan gestuit dan wel geschorst worden.

‘Stuiting’ van de verjaring houdt in dat de lopende verjaringstermijn wordt onderbroken en dat vanaf de dag van de stuiting een nieuwe verjaringstermijn begint te lopen, waarvan de duur gelijk is aan de oorspronkelijke.

Daden van stuiting zijn onder meer daden van onderzoek en daden van vervolging (voorbeelden: een proces-verbaal van vaststelling, de instelling van een gerechtelijk onderzoek, de beschikking tot verwijzing van de raadkamer, enz.).

Voorbeeld
Een syndicus pleegt een wanbedrijf op 25 oktober 2002; op 18 december 2006 vindt een stuitingsdaad plaats; de verjaring treedt derhalve in op 17 december 2011 om middernacht.

‘Schorsing’ van de verjaring houdt in dat de lopende verjaringstermijn wordt stopgezet wegens de onmogelijkheid om de strafvordering in te stellen of verder uit te oefenen (behoudens in het uitzonderlijke geval van artikel 24 Wb.Sv.) Nadat het beletsel is verdwenen, kan de verjaringstermijn principieel verder lopen.

9.3.4.2 Verjaring van de burgerlijke vordering

Heeft de syndicus een strafbaar feit gepleegd dan mag men zich bij de bespreking van de verjaring van zijn aansprakelijkheid niet blindstaren op de verjaring van de strafvordering. Uit misdrijven kunnen immers eveneens burgerlijke vorderingen voortspruiten, die zowel voor de burgerlijke rechtbank als voor de correctionele rechtbank bij wijze van burgerlijke partijstelling kunnen worden gesteld.

De verjaringswet van 10 juni 1998 gaat niet uit van een solidariteit tussen de verjaring van een strafvordering en deze van een burgerlijke vordering uit een misdrijf. De strafvordering en de burgerlijke vordering voortspruitend uit een misdrijf zullen derhalve niet noodzakelijk op hetzelfde ogenblik verjaren.

De weerhouden solidariteit in de nieuwe wet betreft deze tussen de verjaring van een burgerlijke vordering uit een misdrijf en de burgerlijke vordering uit een feit dat geen misdrijf uitmaakt.

Artikel 26 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering bepaalt immers dat de burgerlijke rechtsvordering volgend uit een misdrijf verjaart volgens de regels van het Burgerlijk Wetboek, zo niet volgens de regels van bijzondere wetten die van toepassing zijn op de rechtsvordering tot vergoeding van de schade.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, is artikel 2262 bis BW het relevante artikel ter zake. Conform deze bepaling verjaren de vorderingen tot vergoeding van de schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid, dus ook op grond van een misdrijf, door verloop van 5 jaar vanaf de dag volgend op deze waarop de benadeelde kennis kreeg van de schade of de verzwaring ervan en van de identiteit van de aansprakelijke persoon. De betrokken burgerlijke vordering verjaart evenwel door verloop van twintig jaar vanaf de dag volgend op die waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt, zich heeft voorgedaan.

Voorbeeld
Zie de desbetreffende voorbeelden onder de afdeling ‘verjaring van de burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus’.

In de nieuwe verjaringswet werd tevens in een overgangsregeling voorzien voor burgerlijke vorderingen uit misdrijven die voor de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet werden gepleegd.

Wanneer de burgerlijke vordering bij een definitieve beslissing verjaard is verklaard voor de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet, begint geen nieuwe termijn meer te lopen. Wanneer dit niet het geval is, beginnen de nieuwe verjaringstermijnen van deze vorderingen (vijf dan wel twintig jaar (cfr. de hierboven vermelde principes)) te lopen vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet, zonder dat de totale duur van de verjaringstermijn vanaf het misdrijf meer dan dertig jaar mag bedragen.

Is de vordering tot vergoeding ontstaan voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet, maar is de schade nadien verzwaard, dan begint de termijn van vijf jaar te lopen vanaf de dag na die waarop de benadeelde kennis kreeg van de verzwaring van de schade en begint de termijn van twintig jaar te lopen vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet.

Ten slotte dient gewezen te worden op de regel dat de burgerlijke vordering uit een misdrijf nooit kan verjaren voor de strafvordering uit dat misdrijf.

Voorbeeld
Een syndicus heeft nagelaten de nodige dringende herstellingswerken te laten uitvoeren aan de gemene delen van het appartementsgebouw. Het gebouw brokkelt werkelijk af en op 23 juni 2002 wordt een toevallige voorbijganger geraakt door een afbrokkelende steen. De syndicus zou kunnen vervolgd worden wegens onopzettelijke slagen en verwondingen. De strafvordering uit hoofde van het misdrijf verjaart op 22 juni 2007 om middernacht. Stel dat de benadeelde persoon slechts op 5 juli 2002 kennis kreeg van de identiteit van de verantwoordelijke syndicus, dan verjaart de burgerlijke vordering op 5 juli 2007 om middernacht.

10 OVERDRACHT VAN EEN KAVEL OF AANWIJZING VAN HET EIGENDOMSRECHT OP EEN KAVEL ONDER LEVENDEN

Mr. Bieke Janssens, advocaat Everest Advocaten.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

Ter info

De In het kader van de hervormde wet op de mede-eigendom verkrijgt de precontractuele informatieplicht, geregeld in artikel 577-11,§1 BW, een verruimd toepassingsgebied (zie infra). De verplichting tot het verschaffen van precontractuele informatie behelst niet langer enkel het geval van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel, maar ook van de aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden. Evenwel, wordt in onderstaande toelichting bij de informatieplicht gemakshalve uitgegaan van het geval van eigendomsoverdracht van een kavel ingevolge verkoop.

10.1 INFORMATIEPLICHT VAN DE SYNDICUS TEN BEHOEVE VAN DE KOPER

10.1.1 INLEIDING

Bij de aankoop van een appartement dient een koper bijzonder aandachtig te zijn voor de bijkomende kosten die een situatie van mede-eigendom met zich kan meebrengen.

Het is daarom zeer belangrijk dat de koper bij de aankoop van een appartement van bij het begin goed wordt ingelicht, niet alleen over de jaarlijkse kosten die moeten worden betaald aan de vereniging van mede-eigenaars maar ook over alle handelingen die de vereniging van mede-eigenaars in de toekomst zal plannen en de kostprijs ervan.

Reeds bij de wet op de mede-eigendom van 1994 werd vastgesteld dat de koper bepaalde essentiële informatie pas ontving naar aanleiding van het verlijden van de aankoopakte. Dergelijke informatie kwam uiteraard in vele gevallen te laat doordat de koop reeds lang daarvoor was tot stand gekomen en de koper daardoor geen weg terug meer had.

De wet van 2 juni 2010 probeert deze situatie tegemoet te komen. Zo werd de syndicus verplicht om voorafgaand (de zgn. precontractuele fase) én bij het sluiten van een koopovereenkomst (de zgn. contractuele fase) bepaalde informatie omtrent de mede-eigendom mee te delen. Op die manier kon de koper alvast met méér kennis van zaken over zijn aankoop beslissen en werd komaf gemaakt met

situaties waarin de koper geconfronteerd werd met onvoorziene uitgaven ten behoeve van de mede-eigendom.

De regels betreffende de verplicht te verschaffen precontractuele en contractuele informatie werden opgenomen onder de artikelen 577-11, §§ 1 en 2 BW.

10.1.2 PRECONTRACTUELE FASE

Meer en meer verwacht de wetgever (hierbij gevolgd door de rechtspraak) dat de verkoper voordat hij zijn pand te koop stelt een echt dossier samenstelt. Naast onder meer het bodemattest[565], het stedenbouwkundig uittreksel[566], het energieprestatiecertificaat (EPC)[567], het postinterventiedossier[568] en eventueel het proces-verbaal van keuring van elektrische installaties[569], dient ook de informatie opgenomen in artikel 577-11, § 1 BW te worden overgemaakt.

Omdat deze informatieoverdracht plaatsvindt voorafgaand aan de eigendomsoverdracht (of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden), spreekt men van een zogenaamde 'precontractuele informatieplicht'. Het gaat hierbij om informatie die wordt verstrekt voorafgaand aan de rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden. De informatie is bedoeld om de nieuwe eigenaar in te lichten over alle elementen die aan de eigendomsoverdracht zijn verbonden.

Deze afdeling zal specifiek op de precontractuele informatieplicht, zoals opgenomen in artikel 577-11, § 1 BW, ingaan. Deze situatie is te onderscheiden van de informatieplicht opgenomen in artikel 577-11, § 2 BW die betrekking heeft op de contractuele informatieplicht.

10.1.2.1 Toepassingsgebied

- *Uitbreiding van de informatieplicht ingevolge de hervormde wet op de mede-eigendom*

Tot voor de hervormde wet op de mede-eigendom was het toepassingsgebied van de precontractuele informatieplicht is in zekere zin beperkt. Dat viel af te leiden uit de letterlijke lezing van het vroegere artikel 577- 11, § 1 BW in combinatie met artikel 577-11, § 2 BW. Artikel 577-11, § 1 BW sprak enkel over een informatieplicht voorafgaand aan de 'eigendomsoverdracht van een kavel'; dat in

---

565 Artikel 101 Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsaneringen de bodembescherming, *BS,* 22 januari 2007, *err. BS,* 20 februari 2007.

566 Artikelen 5.2.1. en 5.2.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, *BS, 20 augustus 2009.*

567 Artikel 4 Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, *BS,* 8 februari 2008.

568 Artikel 48 K.B. betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen van 25 januari 2011*, BS, 07.02.2011.*

569 Artikel 276bis Algemeen Reglement van 10 maart 1981 op de elektrische installaties, *BS*, 29 april 1981, err. 1 september 1981. Dit reglement voorziet evenwel niet dat het proces-verbaal van keuring bij de onderhandse akte voorhanden moet zijn.

tegenstelling tot artikel 577-11,§2 BW, waarin de contractuele informatieplicht wordt geregeld en dat niet alleen spreekt over een informatieplicht bij een eigendomsoverdracht in de strikte zin van het woord, maar ook over 'de aanwijzing van het eigendomsrecht onder levenden of wegens overlijden', wat bijvoorbeeld ook slaat op een eigendomsovergang wegens schenking.

Het beperkt toepassingsgebied van de precontractuele informatieplicht onder de vroegere wet op de mede-eigendom betekende dat voorafgaand aan een schenking van een kavel, de overdrager niet verplicht was om de informatie opgenomen in artikel 577-11, § 1 BW mee te delen. In de contractuele fase moest echter wel de informatieplicht van artikel 577-11, § 2 BW moeten gerespecteerd worden.

In de rechtsleer werd dit als een lacune ervaren en werd verdedigd dat declaratieve handelingen toch onder het toepassingsgebied van de precontractuele informatieplicht behoren. De wijziging aan artikel 577-11,§1 BW in het kader van de wet van 18 juni 2018 heeft tot doel om alle rechtshandelingen die het eigendomsstatuut van een kavel wijzigen onder de levenden, aan deze verplichting te doen beantwoorden. Ook handelingen met een declaratief karakter, zoals een akte tot verdeling, een dadingsovereenkomst, enz. vallen derhalve onder deze bepaling. Geoordeeld werd immers dat het declaratieve karakter van deze handelingen geen afbreuk doet aan de informatieplicht van de overdrager en de informatiebehoefte van de intredende mede-eigenaar.

- *Uitgestrektheid van de informatieplicht*

De precontractuele informatieverplichting is ook ruim opgevat in die zin dat er niet enkel aan moet worden voldaan in de fase voorafgaand aan het afsluiten van bijvoorbeeld de compromis, maar ook al in de fase voorafgaand aan de ondertekening van een aankoopbod of aankoopbelofte door een potentiële koper. De term 'precontractuele' informatieplicht is in die zin misleidend, gezien een aankoopbod of aankoopbelofte niet noodzakelijk leidt tot de realisatie van een verkoopovereenkomst. De bal ligt bij een aankoopbod en aankoopbelofte in handen van de verkoper die vrij blijft om al dan niet in te gaan op het bod of de belofte van de koper.

Voor de wetgever lijkt het alleszins essentieel dat de koper wordt beschermd voordat hij zich tegenover de verkoper verbindt. Van een dergelijke verbintenis is inderdaad sprake van zodra de koper een bod of belofte tot aankoop formuleert.

10.1.2.2 De inhoud van de precontractuele informatie

De potentiële koper dient voorafgaand aan het sluiten van de compromis of het ondertekenen van een bod of aankoopbelofte, volgende informatie te krijgen:

- het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal;
- het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering;
- de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaren, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaren;
- een afschrift van de recentste balans die de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft goedgekeurd.

De informatie die aan de potentiële koper wordt verstrekt, is bedoeld om hem beter te beschermen tegen alle kosten en lasten die een situatie van mede-eigendom met zich kan meebrengen.

De verslagen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen zullen hiertoe een ideaal instrument vormen. De potentiële koper zal aan de hand hiervan immers al vaak een duidelijk beeld kunnen krijgen over de eventueel hangende problemen en de gebreken in het gebouw, alsook van bepaalde kosten die zullen moeten worden gemaakt.

Wat de mededeling van het bedrag van de verschuldigde achterstallen betreft, heeft de wet van 18 juni 2018 ervoor gezorgd dat deze tevens de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering omvatten. Door middel van deze wijziging heeft de wetgever getracht om bij de overdracht de financiële informatie zo transparant mogelijk te maken. De syndicus heeft de bevoegdheid om betalingsachterstanden gerechtelijk of buitengerechtelijk in te vorderen zonder beslissing van de algemene vergadering. De vermelding van de daarbij al gemaakte kosten, die bij de individuele mede-eigenaar kunnen gerecupereerd worden, draagt bij tot de transparantie.

Aangaande de mededeling van de hangende gerechtelijke procedures, voorziet de hervormde wet op de mede-eigendom dat ook melding moet gemaakt worden van de bedragen, die in het geding zijn. Deze wijziging heeft tot doel om bij de wijziging van het eigendomsstatuut van een kavel de financiële informatie zo transparant mogelijk te maken. Het kennen van het bestaan van de procedures is van belang, maar de inhoud en mogelijke financiële impact is dat voor de intredende mede-eigenaar nog meer. Men kan zich de vraag stellen of met de mededeling van de hangende gerechtelijke procedures enkel de procedures over de gemene delen zijn bedoeld of ook de eventuele procedure over het over te dragen privatief. Ook de wet van 18 juni 2018 geeft hierover geen duidelijkheid, maar men kan aannemen dat alle procedures die voor een verwerver van een kavel relevant zijn, moeten worden meegedeeld. Uiteraard zal de syndicus slechts die procedures kunnen meedelen waarvan hij als syndicus op de hoogte werd gesteld. De overige informatie zal door de overdrager moeten worden verstrekt.

10.1.2.3 De wijze van precontractuele informatieverstrekking

De verplichting tot het verstrekken van deze informatie ligt volgens de wet bij 'de optredende notaris, bij eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of bij de uittredende mede-eigenaar'.[570]

Het woord 'of' lijkt erop te wijzen dat in het geval waarbij bijvoorbeeld de verkoper voor het tot stand komen van een verkoopovereenkomst een beroep doet op een vastgoedmakelaar of notaris, enkel deze professionelen zullen gehouden zijn tot het opvragen van de nodige informatie. Het is immers vanzelfsprekend dat in geval van professionele bijstand er geen tweemaal dezelfde informatie moet

[570] Artikel 577-11, § 1 BW .

worden opgevraagd. In dat geval zal de verplichting van de professioneel zwaarder doorwegen dan die van de particuliere verkoper.

Een particuliere verkoper zal in geval van professionele bijstand dan ook niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor het feit dat zijn vastgoedmakelaar of notaris niet de nodige informatie heeft opgevraagd en meegedeeld aan de verwerver van een kavel.

Het opvragen van de informatie uit artikel 577-11, § 1 BW zal gebeuren bij de syndicus. De syndicus moet de informatie verstrekken binnen een termijn van vijftien dagen na eenvoudig verzoek hiertoe vanwege de uittredende mede-eigenaar, zijn vastgoedmakelaar of notaris.[571]

10.1.3 CONTRACTUELE FASE

10.1.3.1 Toepassingsgebied

De informatieplicht in de contractuele fase slaat op de informatie die de notaris bijvoorbeeld aan de potentiële koper moet verstrekken naar aanleiding van het verlijden van een authentieke akte tot eigendomsoverdracht van een kavel.

Deze informatieplicht ligt vervat in artikel 577-11, § 2 BW en viseert niet enkel de eigendomsoverdracht in de strikte zin van het woord, maar ook 'de aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of een eigendomsovergang wegens overlijden'.

10.1.3.2 De inhoud van de contractuele informatie

Wanneer de notaris een authentieke akte opstelt van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een privégedeelte, moet de notaris volgende informatie opvragen bij de syndicus:

- het bedrag van de uitgaven voor 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 oproepen tot kapitaalinbreng 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 gemene delen, waartoe de vereniging van mede-eigenaars heeft beslist vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars 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.

---

571 Betreffende de sanctie, zie infra punt 10.1.4.

De opgesomde punten slaan duidelijk op een financiële informatieplicht van de verkrijger omtrent de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van de mede-eigendom.

De syndicus moet voormelde kosten slechts meedelen voor zover de beslissing die betrekking heeft op deze kosten is genomen vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht. De eigendomsoverdracht krijgt vaste datum op één der wijzen als opgesomd in artikel 1328 BW. Doorgaans gebeurt dit bij het verlijden van de authentieke akte tot aankoop, verdeling of schenking.

Indien er bijvoorbeeld een aankoopakte wordt verleden op 16 oktober 2012, dan zal de syndicus de beslissing van de algemene vergadering d.d. 15 oktober 2011 waarin werd beslist om de voorgevel van het gebouw te restaureren, moeten meedelen. Wanneer de beslissing van de algemene vergadering pas op 17 oktober 2012 werd genomen, dan kan en moet er uiteraard hierover niets worden meegedeeld aan de nieuwe eigenaar van de kavel.

De wet viseert niet enkel de uitgaven waartoe de algemene vergadering heeft besloten, maar ook die waartoe de syndicus heeft besloten. Dat wijst erop dat ook alle handelingen die de syndicus op grond van artikel 577-8, § 4, 4° BW in het kader van bewarende maatregelen en maatregelen van voorlopig beheer alleen kan verrichten, moeten worden meegedeeld aan de verkrijger van een kavel. Er kan onder meer worden gedacht aan de mededeling van de beslissing van de syndicus om dringende herstellingen aan het dak te laten uitvoeren om zo bijkomende schade in de gemene delen van het appartement te vermijden. De syndicus zal niet enkel deze beslissing maar ook het bijhorende kostenplaatje moeten meedelen aan de nieuwe verkrijger van een kavel.

Er dient te worden opgemerkt dat de mededeling van beslissingen van de algemene vergadering of de syndicus slechts nut zal hebben voor zover deze kosten ook effectief ten laste van de verkrijger kunnen worden gelegd. Kosten die uitsluitend betrekking hebben op gemene delen behorende tot een andere deelvereniging van mede-eigenaars dan deze waarin de verkrijger mede-eigenaar wordt, dienen uiteraard niet te worden meegedeeld.

Ook de oproepen tot kapitaalinbreng moeten worden bekendgemaakt. Waar de wetgever in de precontractuele fase preciseerde dat enkel de oproepen tot kapitaalinbreng in het reservekapitaal moeten worden meegedeeld, blijft deze precisering in de contractuele fase achterwege.[572] Hieruit kan worden afgeleid dat zowel de oproeping tot bijdragen in het reservekapitaal als in het werkingskapitaal bij het verlijden van de notariële akte moeten worden bekendgemaakt .

Nieuw is dat de wet van 18 juni 2018 tevens in de verplichting voorziet voor de syndicus om de instrumenterende notaris, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de precontractuele informatie bedoeld in artikel 577-11,§1 BW mee te delen.

---

572 A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetwijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 110.

10.1.3.3 De wijze van contractuele informatieverstrekking

De notaris moet de informatie opvragen bij de syndicus door middel van een per post aangetekend schrijven. De syndicus moet de informatie vervolgens binnen de 30 dagen meedelen aan de notaris die in de authentieke akte melding zal maken van de ontvangen informatie en de mededeling ervan aan de nieuwe mede-eigenaar.

10.1.3.4 Wat als de precontractuele informatie nog niet werd meegedeeld?

Indien de notaris vaststelt dat de nieuwe mede-eigenaar nog niet de in § 1 van artikel 577-11 BW vermelde precontractuele informatie heeft verkregen, zal hij ook deze informatie moeten opvragen bij de syndicus (artikel 577-11, § 2, 2e lid BW).

De mogelijkheid bestaat dat de uittredende mede-eigenaar of vastgoedmakelaar zijn verplichting uit hoofde van artikel 577-11, § 1 BW heeft miskend en daardoor heeft nagelaten om in het vooruitzicht van de eigendomsoverdracht de precontractuele informatie op te vragen bij de syndicus. In dat geval verplicht de wet de notaris tot een rechtzetting van de situatie in de contractuele fase.

Het spreekt voor zich dat de notaris in zo'n geval beide categorieën inlichtingen (de precontractuele en de contractuele) in één enkele brief kan aanvragen. In deze hypothese heeft de syndicus dan twee mogelijkheden: ofwel maakt hij alle inlichtingen over binnen de vijftien dagen conform de regeling van de precontractuele fase ofwel antwoordt hij met twee aparte brieven, de eerste binnen een termijn van vijftien dagen, de tweede binnen een termijn van dertig dagen.[573]

---

[573] A. LEMMERLING, “De overdracht van een kavel na de wetwijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 108.

10.1.4 SANCTIONERING VAN DE NALATIGE SYNDICUS

Wat nu in het geval de informatie uit artikel 577-11, § § 1 en 2 BW niet tijdig of onvolledig aan de nieuwe mede-eigenaar ter beschikking werd gesteld? Kunnen, ingeval van een verkoop, de koper en de verkoper de koop laten doorgaan zonder de vereiste informatie? Kan de koper kosteloos afzien van de aankoop? Draagt de notaris of de syndicus enige aansprakelijkheid wanneer de informatie niet ter beschikking werd gesteld?

In deze afdeling zal achtereenvolgens op deze vragen worden ingegaan. Hierbij wordt gefocust op de situatie van de eigendomsoverdracht ingevolge koop-verkoop.

10.1.4.1 Gevolgen voor de eigendomsoverdracht als dusdanig

Indien de syndicus binnen de voorziene termijn niet de juiste informatie verschaft, moet de uittredende mede-eigenaar, de professionele tussenpersoon of de notaris de 'partijen' overeenkomstig artikel 577-11, § 1 BW en artikel 577-11, § 2 BW in kennis stellen van dit verzuim.

Men kan hieruit afleiden dat het gebrek aan ontvangst van de nodige informatie de ondertekening van de verkoopovereenkomst in principe niet in de weg staat. Het zijn bijgevolg de uittredende en nieuwe mede-eigenaar die in dergelijk geval zullen moeten beslissen welke stappen zij verder zullen ondernemen.

In hoofdzaak hebben zij twee opties. Ofwel beslissen zij om de eigendomsoverdracht uit te stellen tot nà de ontvangst van de nodige informatie ofwel beslissen zij om de eigendomsoverdracht, zelfs zonder de nodige informatie, toch te laten doorgaan.

Bij het uitstellen van een eigendomsoverdracht denkt men voornamelijk aan de situatie waarbij de ondertekening van de onderhandse akte onbepaald wordt uitgesteld totdat de vereiste informatie voorhanden is. Hoewel dit de meest veilige weg is, leert de praktijk dat sommige verkopers en kopers daar evenwel geen vrede mee kunnen nemen en de koop zo snel mogelijk willen laten doorgaan. In dergelijk geval kan het aangewezen zijn om de onderhandse akte toch reeds af te sluiten maar dan middels een opschortende voorwaarde omtrent het verkrijgen van de nodige info.

Men kan onder meer denken aan volgende clausule:

> *'Deze verkoop wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de inlichtingen van de syndicus als bepaald in artikel 577-11, § 1 BW, binnen een termijn van 14 dagen, en voor zover uit de inlichtingen van de syndicus geen informatie blijkt die de verkoop daadwerkelijk nadelig beïnvloedt, zodanig dat de koper niet dezelfde prijs zou hebben geboden voor het goed dan wel zou hebben beslist om het goed niet aan te kopen.'*

Dankzij deze voorwaarde zal de eigendomsoverdracht enkel plaatsvinden wanneer de informatie binnen de gestelde termijn van 14 dagen wordt verkregen én voor zover deze niet nadelig is, in die zin dat de koper niet zou hebben gekocht of dat hij wel zou hebben gekocht maar tegen een lagere prijs.

Het verdient de voorkeur om bij de redactie van de opschortende voorwaarde al melding te maken van de info die desgevallend ter beschikking werd gesteld én van de info die voor de koper van overwegend belang is om tot een koop te besluiten. Op die manier kunnen achteraf discussies omtrent het al dan niet nadelig en beslissend effect van bepaalde informatie worden vermeden.

Naast de mogelijkheid om de eigendomsoverdracht uit te stellen, bestaat een tweede mogelijkheid erin dat de nieuwe en de uittredende mede-eigenaar beslissen om onmiddellijk een koopovereenkomst te ondertekenen zonder te wachten op de terbeschikkingstelling van de nodige informatie en zonder de inlassing van een opschortende voorwaarde.

Dergelijke situatie is gevaarlijk en valt af te raden, nu er discussie kan rijzen over de rechtsgeldige totstandkoming van deze overeenkomst. Aan te nemen valt dat er in de toekomstige rechtspraak immers zal worden gedebatteerd over de nietigverklaring van dergelijke overeenkomsten wegens het gebrek aan ontvangst van de nodige informatie. Er zal dan (veelal door de nieuwe mede-eigenaar) worden geargumenteerd dat het gebrek aan informatieoverdracht indruist tegen de wet op mede-eigendom die van dwingend recht is en bijgevolg moet worden gesanctioneerd met de relatieve nietigheid van de overeenkomst.

Deze stelling is te kort door de bocht. Of het verzoek tot nietigverklaring gegrond zal worden verklaard valt te betwijfelen. Dat zal veelal afhangen van de concrete situatie, onder meer van het feit of de nieuwe mede-eigenaar al dan niet uitdrukkelijk of stilzwijgend afstand deed van het recht zich op de nietigverklaring te beroepen én van de vraag of de vordering tot nietigverklaring misbruik van recht inhoudt in hoofde van de nieuwe mede-eigenaar die bepaalde informatie niet mocht ontvangen.[574]

10.1.4.2 Aansprakelijkheid in geval van schade

De nieuwe mede-eigenaar van een kavel kan schade lijden door het niet tijdig of onvolledig ontvangen van bepaalde informatie uit artikel, 577-11, § 1 of § 2 BW.

Denk maar aan het geval waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars bijvoorbeeld vlak voor de vaste datum van de aankoop, beslist om tot een totale renovatie van het appartementsgebouw over te gaan, doch de nieuwe mede-eigenaar hiervan niet in kennis werd gesteld.

Het is goed mogelijk dat indien deze nieuwe mede-eigenaar wel tijdig kennis had gehad van deze beslissing, hij niet tot aankoop zou zijn overgegaan. Niet alleen financiële overwegingen, maar ook praktische moeilijkheden (geluidshinder en parkeermoeilijkheden bij uitvoering werken) kunnen hieraan ten grondslag liggen.

De nieuwe mede-eigenaar kan in dergelijke situaties enkel ontkomen aan de aankoop wanneer er dienaangaande een opschortende voorwaarde werd ingelast (die niet werd verwezenlijkt en waardoor er geen koop tot stand kwam) of wanneer hij succesvol de nietigheid van de koop kon opwerpen.

In andere gevallen zal de nieuwe mede-eigenaar zich niet kunnen onttrekken aan de koop en lijdt hij derhalve onvermijdelijk aanzienlijke schade.

---

574 Hierover werd reeds een gelijkaardige discussie gevoerd bij het meedelen van een bodemattest. Het Hof van Cassatie besliste uiteindelijk dat de vordering tot nietigverklaring van een koop wegens het niet tijdig ontvangen van een bodemattest niet noodzakelijk rechtsmisbruik uitmaakt, ook al werd naderhand het bodemattest afgeleverd en bleek er geen sprake van bodemverontreiniging. Cass. 24 juni 2010, AR C.09.0065.N/1, www.cass.be.

De vraag rijst of de nieuwe mede-eigenaar voor deze schade kan worden vergoed en zo ja, wie hij hiertoe moet aanspreken.

Om hierop een antwoord te bieden, moet een onderscheid worden gemaakt naargelang de oorzaak van het niet meedelen van de vereiste informatie.

Het kan zijn dat de wettelijke informatie door de syndicus werd meegedeeld aan de uittredende mede-eigenaar, zijn tussenpersoon of de notaris maar dat één van deze personen heeft nagelaten om deze verder mee te delen aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus kan bewijzen dat hij wel degelijk de vereiste informatie heeft meegedeeld zal hem niets kunnen worden verweten en ontloopt de syndicus iedere aansprakelijkheid.

Anders is het geval waarbij de syndicus heeft nagelaten om (tijdig) de vereiste informatie te bezorgen aan de uittredende mede-eigenaar, tussenpersoon of de optredende notaris. In dat geval kan de nieuwe mede-eigenaar ervoor kiezen om de syndicus rechtstreeks buitencontractueel aansprakelijk te stellen op grond van artikel 1382 BW.

De syndicus of zijn vennootschap zal dan gehouden zijn tot vergoeding van de schade die de nieuwe mede-eigenaar heeft geleden door de niet-mededeling van de nodige informatie. De vergoeding dient te gebeuren met de persoonlijke middelen van de syndicus of diens vennootschap, eventueel gedekt door zijn aansprakelijkheidsverzekering. De fondsen van de vereniging van mede-eigenaars kunnen hiertoe uiteraard niet worden aangewend. Het gaat immers om een persoonlijke fout van de syndicus waarmee de vereniging van mede-eigenaars geen enkel uitstaan heeft.

Om schadevergoeding te bekomen, zal de nieuwe mede-eigenaar wel steeds zijn schade moeten kunnen bewijzen. Dat is niet altijd gemakkelijk. Om die reden kan er in bepaalde gevallen worden geopteerd om in de overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars een clausule op te nemen waarin een forfaitair bedrag aan schadevergoeding wordt bepaald (een zogenaamd schadebeding) voor het geval waarin de syndicus nalatig is om bepaalde informatie mee te delen.

De nieuwe mede-eigenaar zal zich hierop desgevallend kunnen beroepen tegen de syndicus tot bewijs van zijn schade.

Daarnaast kan de nieuwe mede-eigenaar er ook voor opteren om zijn schade rechtstreeks te recupereren van de personen die wettelijk verplicht waren om hem de nodige informatie te verstrekken. In de precontractuele fase betreft dit de uittredende mede-eigenaar (verkoper) of zijn professionele tussenpersoon (bv. de vastgoedmakelaar). In de contractuele fase betreft dit de optredende notaris. Deze personen zullen slechts aansprakelijk zijn wanneer blijkt dat zij hebben nagelaten om de vereiste informatie op te vragen aan de syndicus.

10.2 INFORMATIEPLICHT VAN DE NOTARIS TEN BEHOEVE VAN DE SYNDICUS

Uit wat voorafgaat, blijkt duidelijk dat de syndicus een spilfiguur is in de overdracht van contractuele en precontractuele informatie naar de verkrijger van een kavel.

De wet van 2 juni 2010 voegde hierdoor reeds belangrijke bijkomende verplichtingen in voor de syndicus. Toch mag men niet vergeten dat de wetgever ook een instrument heeft aangereikt dat het voor de syndicus moet mogelijk maken om zijn taak beter te vervullen. Men kan hierbij onder meer denken aan artikel 577-11, § 3 BW.

Dat artikel verplicht de notaris om, binnen de 30 dagen na het verlijden van de notariële akte, in het geval van een overdracht of, aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden de syndicus volgende informatie ter beschikking te stellen:

- de dag waarop de akte is verleden;
- de identificatie van de betrokken kavel;
- de identiteit van en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen;
- in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 577-6, §1 tweede lid.

Het meedelen van de aktedatum stelt de syndicus in staat om een behoorlijke afrekening op te stellen voor de uittredende mede-eigenaar. Zo dient bijvoorbeeld het deel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke de uittredende mede-eigenaar geen effectief gebruik heeft gemaakt van de gemene delen (meestal de periode nà de aktedatum), te worden terugbetaald.[575] Door de mededeling van de aktedatum kan de syndicus bovendien de nieuwe mede-eigenaar onmiddellijk verzoeken om het werkingsfonds en eventueel het reservefonds te spijzen.

De wet voorziet ook dat de notaris 'het huidige en eventueel ook het nieuwe adres van de betrokken personen moet meedelen' aan de syndicus.

Het begrip 'eventueel' wijst erop dat indien de notaris niet over het nieuwe adres van een uittredende mede-eigenaar kan beschikken, hij door de syndicus niet kan worden verplicht om deze informatie mee te delen. Reeds in het kader van de wet van 2 juni 2010 achtte de wetgever deze informatie duidelijk niet meer zo belangrijk nu de vereniging van mede-eigenaars volgens deze wet, bij achterstallen van de uittredende mede-eigenaar, niet langer genoodzaakt zal zijn tot het nemen van uitvoeringsmaatregelen op de nieuwe woonst (waarvoor de kennisname van het nieuwe adres onontbeerlijk was), maar voortaan deze kosten zal kunnen vooraf nemen van de verkoopprijs.[576] De kennisname van het nieuwe adres van de uittredende mede-eigenaar is in die zin dan ook minder relevant.

---

575 Artikel 577-11, § 5 BW; A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetwijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 110.

576 Infra, punt 9.4.2.2.

10.3 KOSTEN INFORMATIEPLICHT

Wat de kosten voor het vervullen van deze informatieplicht betreft, kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de materiële kosten (kostprijs aangetekende zending, kopiekosten, papier, enz.) die de syndicus moet maken, alsook aan de kosten die overeenstemmen met de tijd en energie die de syndicus levert voor de overdracht van de nodige informatie.

Omtrent de vraag wie deze kosten in het verleden ten laste diende te nemen, bestond dikwijls discussie. Zo vernietigde het Hof van Cassatie bijvoorbeeld een vonnis van de vrederechter van Asse die besliste dat de kosten van de syndicus ten laste moesten worden gelegd van de notaris van de nieuwe eigenaar.[577] Het Hof van Cassatie besliste dat, bij gebrek aan enige wettelijke bepaling, deze kost niet aan de notaris kon worden toegerekend.

Finaal betekende dit dat de vereniging van mede-eigenaars meestal zelf deze kost diende te dragen. In de praktijk leidde dat er dikwijls toe dat de vereniging van mede-eigenaars een statutenwijziging diende door te voeren ten einde deze kosten statutair ten laste te kunnen leggen van de verkoper van een kavel.

De wet van 2 juni 2010 had op dit probleem reeds ingespeeld door te bepalen dat de kosten voor de mededeling van de informatie van artikel 577-11, § 1 en § 2 BW automatisch ten laste worden gelegd van de overdragende mede-eigenaar.

De wet van 18 juni 2018 heeft de terminologie van voornoemd artikel licht aangepast door te bepalen dat de kosten voor de mededeling van de krachtens de voorgaande paragrafen vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

Hoe dan ook is het op grond van artikel 577-11, § 4 BW voor de vereniging van mede-eigenaars niet langer nuttig om in de statuten een bepaling te voorzien die het mogelijk maakt om een uittredende mede-eigenaar aan te spreken voor deze kosten. In relatie tot de vereniging van mede-eigenaars schrijft de wet dit immers op dwingende wijze voor. Dit betekent overigens ook dat deze kosten niet contractueel – in de verkoopovereenkomst – op de koper kunnen worden afgewenteld.

10.4 AFHANDELING SCHULDEN EN TEGOEDEN JEGENS DE VME

10.4.1 INLEIDING

Bij de overdracht van een kavel dienen er verschillende afrekeningen te worden gemaakt omtrent de openstaande schulden en tegoeden tegenover de vereniging van mede-eigenaars. Niet alleen de openstaande schulden en tegoeden van de uittredende mede-eigenaar, maar eveneens deze van een nieuwe eigenaar moeten worden geregeld. De nieuwe eigenaar zal immers in bepaalde gevallen ook

[577] Cass. 23 februari 2001, AR C980356N, *T.Not.* 2001, 591.

gehouden zijn tot bijdrage in bepaalde kosten van de mede-eigendom die door de algemene vergadering reeds werden beslist.

Het is aan de syndicus om bij de overdracht van een kavel een duidelijke afrekening te maken waaruit elke partij zijn schulden of tegoeden ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars kan opmaken.

10.4.2 FINANCIËLE SITUATIE UITTREDENDE MEDE-EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn appartement overdraagt kan de syndicus met twee mogelijke situaties t.a.v. de uittredende mede-eigenaar worden geconfronteerd.

De eerste en eenvoudigste situatie, is de situatie waarin de uittredende mede-eigenaar steeds correct zijn lasten in de mede-eigendom heeft betaald. In dat geval bestaat de enige taak van de syndicus erin om een afrekening te maken van de te veel betaalde voorschotten in het werkkapitaal.

Deze eerste situatie wordt besproken onder 10.4.2.1.

De tweede situatie daarentegen heeft reeds met de wet van 2 juni 2010 wel een (belangrijke) wijziging ondervonden. Het betreft de situatie waarbij de uittredende mede-eigenaar schulden heeft ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. Voor de wet van 2 juni 2010 werd hieromtrent geen enkele regeling voorzien. De vereniging van mede-eigenaars bleef hierdoor vaak in de kou staan. Het gebeurde immers dat een overdrager van zijn appartement de gelden uit de verkoop ontving en vervolgens naar een onbekend adres verhuisde. Voor de vereniging van mede-eigenaars was het in zo'n geval zeer moeilijk om de achterstallen die de overdrager had, te recupereren middels beslag. Hoe kon de vereniging immers nagaan waar de gelden werden gedeponeerd en wat het nieuwe adres van de overdrager was?

Reeds met de wet van 2 juni 2010 probeerde de wetgever om aan deze situatie te verhelpen door de vereniging van mede-eigenaars een nieuw middel ter beschikking te stellen tot invordering van de achterstallen van de uittredende mede-eigenaar. Deze tweede situatie wordt behandeld onder 10.4.2.2.

10.4.2.1 Uittredende mede-eigenaar heeft tegoeden jegens de vereniging van mede-eigenaars

Wanneer de overdrager steeds correct zijn/haar bijdrage in de lasten van de mede-eigendom heeft betaald, stellen zich weinig problemen.

Het enige wat dan dient te worden geregeld zijn de te veel betaalde voorschotten in het werkkapitaal van de vereniging. De uittredende mede-eigenaar is immers gerechtigd op teruggave van de betalingen die hij deed ten behoeve van het werkingsfonds voor de periode waarin hij ten gevolge van de overdracht geen gebruik meer kon maken van de gemene delen. Dit deel wordt proportioneel ('pro rata') berekend.

In het geval waarin de uittredende mede-eigenaar bijvoorbeeld verhuist op 1 februari van het jaar, dient hij twee derde van de bijdrage die hij heeft betaald in het werkkapitaal voor het eerste kwartaal

van dat jaar terug te krijgen. Hij kon immers enkel in de maand januari gebruik maken van de gemene delen en dient dus niet te betalen voor de maanden februari en maart. De bijdrage voor de maanden februari en maart zullen dan ten laste komen van de nieuwe mede-eigenaar die onmiddellijk zijn/haar intrek neemt in het appartement.

Betreffende de betalingen die werden gedaan ten behoeve van het reservekapitaal blijft het bedrag dat door de uittredende mede-eigenaar werd betaald is door de vereniging van mede-eigenaars definitief verworven en kan bijgevolg niet meer worden teruggevorderd.

De uittredende mede-eigenaar zal bijvoorbeeld geen teruggave kunnen vorderen van de betalingen die hij deed voor toekomstige herstellingen aan het gebouw die hemzelf niet meer tot nut zullen dienen. Niets belet de uittredende mede-eigenaar echter om de reeds betaalde provisies in het reservekapitaal bijvoorbeeld in rekening brengen bij de bepaling van zijn vraagprijs voor de verkoop van het appartement.

10.4.2.2 uittredende mede-eigenaar heeft schulden ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars

De situatie waarin de uittredende mede-eigenaar van een kavel nog bepaalde schulden heeft ten aanzien van de vereniging is veel delicater en werd voor de wet van 2 juni 2010 nauwelijks geregeld. Zoals gesteld, was het voor de vereniging van mede-eigenaars niets steeds gemakkelijk om bepaalde achterstallen van een uittredende mede-eigenaar te recupereren uit de opbrengst van de verkoop.

Dat was zeker het geval indien de achterstallen werden betwist. De gelden uit de verkoop werden immers reeds aan de overdrager ter beschikking gesteld met het risico dat de gelden werden weggemaakt of vervreemd, vooraleer er een uitspraak was omtrent de betwisting. Er bleef in dergelijke gevallen niets meer over om de vereniging te vergoeden.

De wet van 2 juni 2010 voorzag reeds in twee actiemiddelen om deze situatie te voorkomen. De wet van 18 juni 2018 bracht hieraan een aantal wijzigingen om de invordering van de volledige achterstallen zoveel mogelijk te waarborgen.

- *Niet-betwiste achterstallen in de mede-eigendom*

Artikel 577-11/1 BW bevat de verplichting voor de instrumenterende notaris om bij het verlijden van de authentieke akte de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, af te houden. Dat impliceert dat de uittredende mede-eigenaar zijn verkoopprijs verminderd zal zien met de achterstallen die hij/zij heeft ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. De notaris zal dit bedrag rechtstreeks dienen uit te betalen aan de vereniging van mede-eigenaars.

Op deze wijze wordt het voorheen bestaande risico dat de uittredende mede-eigenaar met de ontvangen koopsom zou wegvluchten en geen sporen meer zou nalaten, vermeden. De vereniging is hierdoor veel meer dan voorheen verzekerd van betaling van de achterstallen.

Onder de wet van 18 juni 2018 wordt nu tevens uitdrukkelijk bepaald dat de kleine rangregeling, die de notaris moet opmaken, ook de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering moet omvatten.

Evenwel moet men er toch rekening mee houden dat dit ten opzichte van de vereniging geen voorrecht inhoudt. Dat betekent concreet dat er mogelijks andere schuldeisers van de uittredende mede-eigenaar bij voorrang zullen worden betaald uit de opbrengst van de verkoop. Het gaat hierbij om de bevoorrechte schuldeisers, de hypothecaire schuldeisers en de schuldeisers die aan de notaris kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of van een overdracht van schuldvordering.[578]

Indien de verkoop van de kavel m.a.w. niet voldoende opbrengt in verhouding tot de openstaande hypothecaire of bevoorrechte schulden, is er voor de notaris geen mogelijkheid meer om daarnaast nog een bedrag af te houden ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging zal als laatste in rang dan ook het risico lopen niet meer te kunnen worden betaald uit de opbrengst van de verkoop.[579]

- *Betwiste achterstallen in de mede-eigendom*

Indien de uittredende mede-eigenaar de achterstallen of kosten betwist, moet de instrumenterende notaris binnen de drie werkdagen nà het verlijden van de authentieke akte, de syndicus hiervan op de hoogte brengen door een per post aangetekend schrijven.[580]

De vereniging van mede-eigenaars beschikt dan over een termijn van 20 werkdagen na de verzending van dit aangetekend schrijven om over te gaan tot bewarend of uitvoerend beslag in handen van de notaris.

Voor wet van 18 juni 2018 begon de termijn van 20 werkdagen te lopen na het verlijden van de akte. De termijnen van de procedure zijn nu beter aangepast in functie van de praktische bezwaren die zich soms voordeden.

Of de vereniging van mede-eigenaars bewarend of uitvoerend beslag zal dienen te leggen, zal veelal afhangen van het feit of er omtrent de achterstallen reeds een uitvoerbare titel werd gewezen of niet. Indien de vereniging bijvoorbeeld al een vonnis heeft verkregen waarin de uittredende mede-eigenaar zijn betwisting omtrent de achterstallen niet hard kon maken en waarin hij werd veroordeeld tot betaling, kan de vereniging uitvoerend beslag leggen op de gelden die de notaris uit de koop ontving.

De notaris moet dan overeenkomstig artikel 1543 Ger.W., ondanks de betwisting, afgifte doen in handen van de gerechtsdeurwaarder van het bedrag van de oorzaak van het beslag, ten gunste van de vereniging van mede-eigenaars.

In het geval waarin nog geen uitvoerbare titel werd verkregen tegen de uittredende mede-eigenaar, zal de vereniging bewarend beslag moeten leggen op de gelden die de notaris reeds uit de koop ontving. Dat beslag heeft tot gevolg dat de verkoopsom die betaald werd in handen van de notaris,

---

578 Artikel 577-11/1 BW.

579 Samen met andere niet-bevoorrechte of niet-hypothecaire schuldeisers, dus de gewone of 'chirografaire' schuldeisers.

580 Artikel 577-11/1, 1e lid BW.

onbeschikbaar blijft. Dat wil zeggen dat de notaris deze geldsom niet kan vrijgeven aan de uittredende mede-eigenaar zolang er bewarend beslag op ligt.[581]

Vanaf het ogenblik waarop er vervolgens een uitvoerbare titel zou tussenkomen (bijvoorbeeld een vonnis), kan de vereniging dit bewarend beslag omzetten in een uitvoerend beslag. De notaris zal dan gehouden zijn om de geldsom onmiddellijk vrij te geven aan de vereniging van mede-eigenaars.

Het verschil met de situatie geregeld in punt 1 heeft voornamelijk betrekking op de actieve tussenkomst die van de syndicus, als uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, wordt verwacht. Indien de vereniging van mede-eigenaars immers niet tijdig het nodige initiatief neemt om uitvoerend of bewarend beslag te leggen, dan staat het de notaris vrij om het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar te betalende zonder eerst de vereniging van mede-eigenaars te vergoeden.

Indien de vereniging m.a.w. niet tijdig actie onderneemt, riskeert zij dat zij zich niet meer kan richten tot de notaris maar zich enkel kan richten tot de uittredende mede-eigenaar tot vergoeding van zijn achterstallen.

Het is dan ook uitermate belangrijk dat er zeer snel actie wordt ondernomen door de vereniging van mede-eigenaars. Gelet op de beperkte tijdsduur die hiervoor bestaat, kan men aannemen dat de syndicus voor dergelijke maatregelen geen voorafgaandelijke machtiging van de algemene vergadering van vereniging van mede-eigenaars dient te vragen.[582] De syndicus kan dan ook op eigen initiatief maar in naam van de vereniging overgaan tot uitvoerend of bewarend beslag in handen van de notaris. Dat impliceert meteen ook een responsabilisering van de syndicus. Laat deze immers na een bewarende of uitvoerende maatregel te nemen, dan rijst de vraag naar zijn persoonlijke aansprakelijkheid. Een syndicus treft hier dan ook een grote verantwoordelijkheid en dient zeer aandachtig te zijn dat hij in geval van betwisting direct actie onderneemt tot het leggen van bewarend of uitvoerend beslag.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de bepaling van artikel 577-11/1 BW aanzet tot misbruik in hoofde van de uittredende mede-eigenaar. Het is immers al te gemakkelijk als uittredende mede-eigenaar om de som van de achterstallen moedwillig te betwisten en te hopen op het vergeten of nalaten vanwege de syndicus tot het leggen van beslag.

10.4.3 FINANCIËLE SITUATIE OVERNEMER

De vraag voor welke kosten de nieuwe mede-eigenaar kan worden aangesproken en vanaf welk ogenblik, wordt beantwoord door artikel 577-11,§2 BW.

Artikel 577-11, § 2 BW voorziet een drievoudig onderscheid tussen de gewone lasten, de buitengewone lasten, en ten slotte de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng waarvan sprake in artikel 577-11, § 2, laatste alinea BW.

---

581 De notaris zal bovendien een verklaring van derde beslagene moeten opmaken overeenkomstig artikel 1452 Ger.W.

582 Deze bevoegdheid valt immers onder de bevoegdheden vermeld in artikel 577-8, § 4, 4° of 5° BW.

10.4.3.1 Gewone lasten

De wet geeft geen definitie van het begrip 'gewone lasten'. De term 'gewone lasten' dient dan ook in zijn gebruikelijke betekenis te worden begrepen en slaat dus op de bijdragen die door de mede-eigenaars worden gedaan ten behoeve van het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars.

De wet bepaalt dat de nieuwe mede-eigenaar deze kosten ten laste moet nemen vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemene delen.

10.4.3.2 Buitengewone lasten

Het betreft de volgende lasten, opgesomd in artikel 577-11, § 2, 1° t.e.m. 4° BW:

- de uitgaven voor 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;
- de oproepen tot kapitaalinbreng 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;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemene 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;
- de door de vereniging van mede-eigenaars 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.

Opdat deze kosten lastens de nieuwe eigenaar zouden vallen, is met andere woorden vereist dat (1) de algemene vergadering tot deze kosten heeft beslist vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht en (2) de syndicus pas na de vaste datum van eigendomsoverdracht om betaling ervan verzoekt.

10.4.3.3 Buitengewone lasten en oproep tot kapitaalinbreng tussen compromis en akte

De wetgever heeft zich duidelijk uitgesproken over het lot van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng, waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars beslist tussen de datum van de compromis en deze van de authentieke akte. De nieuwe mede-eigenaar zal voor deze lasten instaan indien hij over een volmacht beschikte om deel te nemen aan de algemene vergadering die over deze kosten besliste (artikel 577-11, § 2, laatste alinea BW).

De datum van het verzoek tot betaling door de syndicus is in dat geval van geen belang meer aangezien de mede-eigenaar de kans heeft gekregen om de beslissing van de algemene vergadering mee te beïnvloeden door het uitbrengen van zijn stem. Het is dan ook van belang dat deze volmacht reeds in

de onderhandse verkoopovereenkomst wordt opgenomen, naast de verplichting voor de verkoper om de koper tijdig te informeren over de datum van de algemene vergadering.[583]

10.5 NIEUW: VOORRECHT VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Een prioritair knelpunt bij de voorbereiding van de wet van 18 juni 2018 was de problematiek van wanbetalers. Zeker wanneer we spreken over een mede-eigendom met een beperkt aantal kavels, kan het in gebreke blijven van één mede-eigenaar dramatische gevolgen hebben voor de overige mede-eigenaars. Die zullen het tekort van de wanbetaler (tijdelijk) moeten ondervangen.

Het was al langer een realiteit dat de syndicus niet over voldoende wapens beschikt om dit probleem het hoofd te bieden. De invorderingsmogelijkheden die men kan aanwenden zijn te beperkt.

De wet van 2 juni 2010 voorzag reeds in twee actiemiddelen om deze situatie te voorkomen. Zoals reeds besproken bracht de wet van 18 juni 2018 hieraan een aantal wijzigingen aan om de invordering van de volledige achterstallen zoveel mogelijk te waarborgen.

Noot

Middels de wet van 18 juni 2018 zijn er stappen in de goede richting gezet.

* Het handelingsvermogen van de syndicus om initiatieven te nemen om een snelle en efficiënte invordering te waarborgen, in het belang van de andere mede-eigenaars, wordt uitdrukkelijk in het art. 577-5, §3, 3° BW gedefinieerd.

* Vanaf 1 januari 2019 zal de syndicus kunnen beroepen op de hoofdelijkheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. Art. 577-5, §3, 4° stelt immers uitdrukkelijk dat alle titularissen van zakelijke rechten hoofdelijk gehouden zijn tot betaling van de lasten.

In extremis heeft de wetgever ook beslist om van de Vereniging van Mede-Eigenaars een bevoorrechte schuldeiser te maken. Daarmee is men tegemoet gekomen aan een wens die binnen de sector al decennia leeft.

Steeds vaker wordt de syndicus immers geconfronteerd met mede-eigenaars die wegens hun overmatige schuldenlast failliet worden verklaard of worden toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Vooral het laatste scenario is schering en inslag.

Tot voor de wet van 18 juni 2018 onderging de vereniging van mede-eigenaars de samenloop met de andere schuldeisers van de schuldenaar. De Vereniging nam slechts de rang in van een gewone, chirografaire schuldeiser. De kans dat de lopende – laat staan oude schulden – nog correct werden

583 A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetwijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, 2010, Die Keure, 113.

(af)betaald, was daarbij zeer miniem gebleken. Met als gevolg dat men in geval van faillissement of collectieve schuldenregeling de hoop al snel mocht opbergen dat zelfs een minimaal bedrag kon worden gerecupereerd.

Het nieuw voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars is in geschreven in artikel 27,7° Hypotheekwet:

> *"De schuldeisers, op onroerende goederen bevoorrecht, zijn: (…) De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."*

10.5.1 GEWAARBORGDE SCHULDVORDERING VAN HET VOORRECHT

Het voorrecht geldt '*voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel*', waarmee de bedoeld wordt waar het voorrecht op rust. Daarnaast is het voorrecht beperkt in de tijd *'tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar.'*

Noot

Onder wat juist onder 'bijdragen' dient begrepen te worden, biedt de parlementaire voorbereidingen geen duidelijkheid. Overeenkomstig een ruime interpretatie zouden zowel bijdragen in het werkkapitaal als buitengewone lasten met oproepen tot reservekapitaal bevoorrecht zijn. Ingevolge het stilzwijgen van de wetgever op het vlak van de interesten in het artikel 27,7° Hypotheekwet ishet aan te raden om een restrictieve interpretatie te hanteren en er toe te besluiten dat de interesten niet onder het voorrecht vallen.[584]

10.5.2 TITULARIS VAN HET VOORRECHT

Overeenkomstig artikel 27,7° Hypotheekwet is de vereniging van mede-eigenaars de titularis van het voorrecht.

---

584 Bram Maeschaelck, Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen, Intersentia, 2018, 201-203.

10.5.3 ONDERPAND VAN HET VOORRECHT

Artikel 27,7° Hypotheekwet bepaalt dat het voorrecht rust op '*de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor bijdragen verschuldigd met betrekking deze kavel*'. Met 'kavel wordt bedoelt het privatief gedeelte met de daaraan verbonden quotiteiten in de gemene delen.[585]

10.5.4 PUBLICITEIT VAN HET VOORRECHT

Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars kan omschreven worden als een stil voorrecht, dit betekent dat het voorrecht niet aan publicatie onderhevig is en er geen bijzondere formaliteiten dienen te worden vervuld.

Noot

Er dient hierbij te worden opgemerkt dat bij onroerende zekerheden het fundamenteel beginsel geldt dat ze openbaar dienen gemaakt te worden, teneinde deze kenbaar te maken aan derden. De vrees bestaat dat het 'stille' voorecht van de vereniging van mede-eigenaars tot rechtsonzekerheid zal leiden.[586].

10.5.5 RANG VAN HET VOORRECHT

Het artikel 27,7° Hypotheekwet bepaalt expliciet de rang van het voorecht

"Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

Noot

Een onduidelijkheid die hierbij reist is de zinsnede 'en de eerder ingeschreven voorrechten'. Als stil voorrecht dient het voorecht van de vereniging van mede-eigenaars niet worden gepubliceerd om tot stand te komen. De vraag stelt zich wat de wetgever juist bedoelde met deze zinsnede. Zoals voor andere punten zal is ook hier opheldering noodzakelijk. Het zal op dit vlak afwachten zijn hoe dit artikel zal geïnterpreteerd worden.[587]

---

585 Bram Maeschaelck, Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen, Intersentia, 2018, 204.

586 Bram Maeschaelck, Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen, Intersentia, 2018, 206.

587 Bram Maeschaelck, Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen, Intersentia,

10.6 OVERSCHRIJVING OVERDRACHTSAKTE

Hoewel dit hoofdstuk in feite enkel handelt over de overdracht van een privatieve kavel, kan er niettemin toch beperkt worden verwezen naar het artikel 577-13/1 BW dat handelt over de overdracht van gemene delen.

Dat artikel luidt als volgt:

> *De akten in verband met gemene delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars*.

Indien de vereniging van mede-eigenaars bijvoorbeeld een bepaald stuk grond van een derde wenst aan te kopen of een bepaald stuk grond wenst te verkopen, dan zal de authentieke akte tot eigendomsoverdracht niet langer moeten worden overgeschreven op naam van alle mede-eigenaars maar kan dit in naam van de vereniging van mede-eigenaars gebeuren.

Ook de overschrijving van een wijzigende basisakte waarbij louter de aandelen in de gemene delen worden gewijzigd, kan op deze wijze gebeuren.

Op die manier wilde de wetgever tegemoetkomen aan de administratieve rompslomp van een notaris en hypotheekbewaarder die erin bestond om iedere individuele mede-eigenaar in de akte tot overdracht en in het hypothecaire getuigschrift met naam en toenaam te benoemen.

Ondanks dit positief ingrijpen van de wetgever lijken ook nu de problemen niet van de baan.

In de praktijk moet immers jammer genoeg worden vastgesteld dat vele hypotheekbewaarders er een rigide interpretatie van de wet op nahouden en blijven weigeren om bepaalde akten betreffende gemene delen enkel over te schrijven in het register van de vereniging van mede-eigenaars. Inzake aankoop of verkoop van gemene delen wordt dan geargumenteerd dat niet de vereniging, maar wel de individuele mede-eigenaars eigenaar zijn/worden van de gemene delen. De vereniging van mede-eigenaars kan geen zakelijke rechten toestaan op deze goederen. Zij argumenteren dat de huidige redactie van artikel 1 Hypotheekwet hen verbiedt om de betrokken akten enkel over te schrijven op naam van de vereniging en zij verplicht blijven de akte mede over te schrijven op naam van elke individuele mede-eigenaar.

In deze enge interpretatie kan het uitsluitend overschrijven op naam van de vereniging van mede-eigenaars alleen maar gelden voor de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1 en 577-12, 3^{e} lid BW, namelijk de basisakten en het reglement van mede-eigendom.

Het is evident dat deze enge lezing niet in lijn is met de bedoeling van de wetgever die integendeel een administratieve vereenvoudiging en kostenbesparing wilde garanderen voor de overschrijving van **alle** akten aangaande de gemene delen. Vandaar ook de algemene bewoordingen in artikel 577-13/1.

Om op dit punt elke discussie in de toekomst te vermijden, is een wetgevend initiatief wenselijk tot wijziging van de Hypotheekwet.

10.7 BESLUIT

Men kan stellen dat de wettelijke bepalingen, op vlak van de overdracht van een kavel, voornamelijk zijn ingegeven vanuit de bekommernis om een nieuwe mede-eigenaar beter te beschermen bij het aankopen van een appartement.

Deze tendens uit zich niet enkel in het appartementsrecht, maar ook in andere bijzondere wetgeving waarin informatieplichten worden voorgeschreven lastens de verkoper van een onroerend goed. Daarbij kan worden verwezen naar de toenemende verplichtingen van een verkoper[588] tot verstrekking van allerhande verkoopdocumenten, zoals bodemattesten, EPC-attesten, postinterventiedossier, attest keuring elektrische installatie, enz.

Het informeren van de koper zal in het kader van het appartementsrecht voornamelijk een bijkomende werklast inhouden voor de syndicus. Deze vormt immers het rechtstreekse aanspreekpunt voor de verkoper en de optredende notaris tot het meedelen van deze informatie.

Daartegenover staat weliswaar het gegeven dat aan de syndicus ook extra middelen werden verstrekt om zijn opdracht naar behoren te kunnen vervullen. Het belangrijkste instrument betreft ongetwijfeld de wettelijke mogelijkheid om achterstallige bijdragen van een uittredende mede-eigenaar via de notaris rechtstreeks af te houden van de koopsom.

De taak van de syndicus is er met deze wetswijzigingen alleszins niet op vereenvoudigd, doch de doelstelling van de wetgever kan worden onderschreven.

---

588 Of eventueel zijn vastgoedmakelaar of notaris indien deze aanwezig is.

11 RECHTSPOSITIE VAN DE HUURDER

Mr. Benjamin Herman en Mr. Ignace Hameeuw. Beide auteurs zijn advocaten in het kantoor LWH Advocaten. Mr. Herman is ook provinciaal raadsman van CIB West-Vlaanderen.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

11.1 INLEIDING

Het leven in een appartementsmede-eigendom wordt beheerst door de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden[589].

Het reglement van mede-eigendom bevat: 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten; 2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten[590]. Ingevolge de wet van 18 juni 2018, dient het reglement van interne orde nu minstens de volgende vermeldingen te bevatten: 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7,§1,1° c); 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen; 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.[591]

Door middel van deze wijziging wou de wetgever het evenwicht tussen de statuten en het reglement van interne orde herzien. De punten 3, 4 en 5 van het vroegere artikel 577-4, van het reglement van mede-eigendom werden verschoven naar het reglement van interne orde; verschuiving die verplicht moet worden gerealiseerd bij onderhandse akte. Tevens werd bepaald dat de syndicus het reglement van interne orde bijwerkt en dat deze niet hoeft te beschikken over een beslissing van de algemene vergadering wanneer het louter gaat om de wijziging van het reglement ten gevolge van wetswijzigingen. Wat beslissingen zijn van de algemene vergadering spreekt voor zich.

De statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen en het reglement van interne orde zijn in feite overeenkomsten tussen appartementsmede-eigenaars.[592] Het voormelde betekent dat de

---

589 Art. 577-4,§1, 2e lid BW.

590 Art. 577-4,§1, 4e lid BW.

591 Art. 577-4,§2 BW.

592 Cass. 26 april 1945, *Pas.* 1945, I, 148; Brussel 10 april 1970, *JT* 1970, 688; Rb. Brussel 30 maart 1976, *JT* 1976, 410; D. LURQUIN-STAVAUX, "L'administration des immeubles à appartements à travers la

burgerrechtelijke regels met betrekking tot contracten of verbintenissen uit overeenkomsten toepassing vinden.[593] In die optiek stelt artikel 1165 BW als algemeen principe dat overeenkomsten alleen gevolgen teweegbrengen tussen de contracterende partijen; zij brengen aan derden geen nadeel toe en strekken hun slechts tot voordeel in het geval voorzien bij artikel 1121 BW.[594] De statuten en het reglement van interne orde brengen in principe dus slechts gevolgen mee voor diegenen die gecontracteerd hebben en dus niet voor 'derden', diegenen die geen partij zijn bij de overeenkomst.[595]

Beslissingen van algemene vergaderingen binden in principe enkel die personen die lid zijn van deze vergaderingen, zijnde de mede-eigenaars.[596]

Het voorbeeld bij uitstek van 'derden', zijn de huurders van een kavel. De huurders zijn derden ten aanzien van de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Dit betekent echter niet dat een huurder een derde is binnen een appartementsmede-eigendom. De huurder is niet alleen feitelijk, maar ook in een bepaalde mate juridisch geïntegreerd in het appartementsrecht.[597] Het brengt rechtspractici ertoe de band tussen de vereniging van mede-eigenaars en de huurder te omschrijven als een 'aparte relatie'.[598]

Hieronder wordt de bijzondere rechtspositie van de huurder in het appartementsrecht behandeld.

11.2 TEGENWERPELIJKHEID AAN DE HUURDER

11.2.1 STATUTEN EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN

Artikel 577-10, § 1 BW stelt dat de bepalingen van de statuten rechtstreeks tegenwerpelijk kunnen worden gesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

---

jurisprudence des cinq dernières années", *JT* 1975, 8; J. HANSENNE, *La propriété des choses et droits réels principaux,* Liège, P.U.L. 1980, 592; BOSSARD, Ph., "La force obligatoire des règlements de copropriété", *JT* 1986, 18 ; P. VITS, "Appartementsmedeëigendom en huur" in D. MEULEMANS, (ed), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 178.

593 Ph. BOSSARD, "La force obligatoire des règlements de copropriété", *JT* 1986, 18.

594 Beding ten behoeve van een derde.

595 W. VAN GERVEN, m.m.v. S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2010, 219.

596 Artikel 577-6, § 1 BW.

597 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 1127.

598 P. DAEMS, en J. VAN RIEBEKE, "De V.M. en de huurder: Practische aspecten van een aparte relatie", *T.Huur* 2001/2, 50-54.

Overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet[599] dienen alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken, met inbegrip van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen, overgeschreven te worden, de dag van ontvangst geheel in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.

Door die overschrijving verkrijgen voornoemde akten een absolute tegenwerpelijkheid ten aanzien van derden. Ingevolge het enkele feit van deze overschrijving, worden de statuten bij wettelijk vermoeden tegenwerpelijk aan derden, niet alleen aan titularissen van zakelijke rechten op een kavel in het gebouw, zoals eigenaars en vruchtgebruikers, maar ook aan alle titularissen van persoonlijke rechten, zoals huurders.[600]

11.2.2 REGLEMENT VAN INTERNE ORDE – BESLISSINGEN VAN DE AV

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan krachtens artikel 577-10,§4 BW worden tegengeworpen aan de huurder van een onroerend goed in de mede-eigendom.

In tegenstelling tot de regeling over de statuten, bestaat er voor wat betreft het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering wel een informatieverplichting. Deze verplichting rust in principe bij de verhuurder. Het komt hem toe om kennis te geven aan de huurder van de bepalingen en de beslissingen aangenomen **vóór de vestiging van het huurrecht.** Het gaat om een schriftelijke mededeling die kan gebeuren via de opname van een clausule in de huurovereenkomst of via een door de verhuurder aan de huurder geschreven gewone brief.[601]

Blijft de verhuurder in gebreke en komt dit onder de aandacht van de syndicus, dan is de syndicus gehouden om het nodige te doen middels aangetekend schrijven.[602] De verhuurder blijft wel als enige aansprakelijk ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars en ten opzichte van de huurder voor de schade, die zou ontstaan door de vertraging of door de afwezigheid van de voorgeschreven kennisgeving.[603]

---

599 Wet van 16 december 1851.
B. HUBEAU en D. MEULEMANS, "Het nieuwe appartementsrecht in hoofdlijnen. Gevolgen door de huurder", Huur 1994, 85, nr. 361; D. MEULEMANS, "Tegenwerpelijkheid van de akten en van de beslissingen van de algemene vergadering", in Appartementsmede-eigendom, Kluwer, R.N.P.S. 1996, 255, nr. 3; P. DAEMS en J. VAN RIEBEKE, "De V.M. en de huurder: praktische aspecten van een aparte relatie", T. Huur 2001/2, 50.

601 D. MEULEMANS, De verkoop van een appartement, in *Liber Amicorum Jacques Herbots*, Mechelen, Kluwer, 2002, 275, nr. 161.

602 Artikel 577-10, § 4, 2e lid, 1° BW.

603 D. MEULEMANS, De verkoop van een appartement, in *Liber Amicorum Jacques Herbots*, Mechelen, Kluwer, 2002, 275, nr. 161.

Merk op dat deze bepaling het niet heeft over het lid van de algemene vergadering, maar wel over diegene die het persoonlijk recht vestigt. Bijgevolg valt ook de hoofdhuurder – in het geval van onderhuur – onder het toepassingsgebied van artikel 577-10, § 4, 2e lid BW.

Met de wetswijziging van 18 juni 2018 is de eigenaar voortaan verantwoordelijk voor het meedelen van de bepalingen en de beslissingen die aangenomen zijn na de vestiging van het huurrecht en dit per aangetekend schrijven binnen de dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal overeenkomstig artikel 577-6,§12 BW.

11.3 RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE HUURDER

Artikel 577-10, § 1 BW en artikel 577-10, § 4 BW schrijven voor dat de bepalingen van de statuten, iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering, rechtstreeks kunnen worden tegengesteld door diegene aan wie ze kunnen worden tegengesteld.

Voormelde artikelen bevatten een principe van wederkerigheid.[604] Huurders hebben dus gelijke gebruikersrechten, maar tevens gelijke plichten tot nakoming.[605]

Hierna bespreken we de rechten en de plichten van de huurders. Sommige spruiten rechtstreeks voort uit de bepalingen van de artikelen 577-10, § 1 en 577-10, § 4 BW. Dit is het geval voor de nakoming van de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering. Anderen zijn eerder complementair en staan hier en daar verspreid doorheen het appartementsrecht.

11.3.1 PLICHTEN VAN DE HUURDER

11.3.1.1 Verplichting om de regels van de mede-eigendom te respecteren

Huurders zijn verplicht om de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering na te leven.

De statuten bevatten geregeld voorschriften over de bestemming van de privatieve delen (burgerlijke bewoning of commerciële doeleinden), dan wel gedragsregels die ertoe strekken het behoorlijk gebruik van private en gemene delen te omschrijven en te doen respecteren met eerbiediging van rust en stilte.[606]

Enige nuance is echter op zijn plaats. Niet alle voorschriften die opgenomen zijn in de statuten zijn automatisch van toepassing. De huurder kan steeds de onrechtmatigheid van een bepaling

---

604 Rb. Gent 14 september 2007, *TBO* 2009/2, 102-103; C. DE FRESART en L. MALAISE, "La copropriété: les actions judiciaires", *T.Vred.* 1998, 247.

605 G. VIGNERON, "L'utilisation du parking de l'immeuble par le locataire de lot", *Loyers et Copr.* 1998, 2 ; B. HUBEAU, "De rechtspositie van de huurder in het nieuwe appartementsrecht", *O.G.P.* 1997, 14 e.v.; R. TIMMERMANS, "Handhaving reglementen van Mede-eigendom en van orde", *O.G.P.* 2003, 177.

606 J. HENDRICKX, *Praktijkgids huur,* Kluwer, 2012, p. IV.2-14.

opwerpen.[607] Zo worden bedingen in statuten die strijdig zijn met grondrechten of het appartementsrecht voor niet geschreven gehouden.[608]

Een veel voorkomende casus op dit vlak is de bepaling in de statuten dat er geen huisdieren mogen worden gehouden. De rechtspraak, weliswaar hoofdzakelijk met betrekking tot huurgeschillen buiten het appartementsrecht, is verdeeld.[609]

In een interessante procedure voor de vrederechter te Luik, moest deze laatste oordelen of een clausule waarbij de uitoefening van sommige beroepen verboden werd, een schending uitmaakte van de artikelen 10 (gelijkheidsbeginsel) en 11 (niet-discriminatiebeginsel) van de Grondwet. Volgens de vrederechter is er geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer het reglement van mede-eigendom objectieve regels voorziet.[610]

De benadering van de beslissingen van de algemene vergadering is enigszins anders. Deze zijn van toepassing indien de huurder niet het initiatief heeft genomen om de betreffende beslissing tijdig aan te vechten en de vernietiging van die beslissing niet werd bevolen, zelfs wanneer de onregelmatigheid verband houdt met een bepaling in de basisakte of in het reglement van mede-eigendom die strijdig is met de dwingende bepalingen van de wet.[611] Besluiten die niet in rechte binnen de gestelde termijn zijn aangevochten, zijn definitief.[612]

11.3.1.2 Gerechtelijke actiemogelijkheden bij niet-nakoming

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden tegen een huurder die het reglement van mede-eigendom niet naleeft, zelfs bij afwezigheid van een contractuele band.[613] De vereniging kan lastens de huurder in rechte alle relevante maatregelen vorderen die noodzakelijk zijn om de statuten te doen respecteren.[614]

De vereniging van mede-eigenaars heeft echter niet de juridische hoedanigheid om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.[615]

De meest verstrekkende maatregel is de vordering tot uitdrijving van de huurder van het appartement zelfs zonder dat het noodzakelijk is dat de huurovereenkomst wordt ontbonden. Zo besliste de

---

607 Cass. 4 februari 2008, *T.App.* 2008, 15.

608 R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 198 e.v.

609 Rb. Luik 21 oktober 1986, *JL* 1987, 578; Vred. Couvin 14 juni 2011, *T.Vred.* 2003, 95; Vred. Namen 20 maart 1990, *T.Vred.* 1990, 150; Rb. Brussel 7 april 2006 *T.Vred.* 2007, 177; Vred. Veurne, 30 april 2008, *T.App.* 2009/4, n. 733, 44; M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht,* Brugge, die Keure, 2006, 108-110; R. TIMMERMANS, 'Het houden van huisdieren in flatgebouwen en het grondrecht op woongenot', *T.App.* 2005, 2.

610 Vred. Luik 20 april 1998, *T.Vred.* 2000, 376.

611 Cass. 4 februari 2008, *T.App.* 2008, 15.

612 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 567.

613 Vred. Ukkel, 24 maart 2010, *T.App.* 2011/2, 55.

614 Vred. Ukkel, 13 december 2000, *T.App.* 2006, 29.

615 Vred. Roeselare, 20 december 2007, *T.Vred.*2009, 464; contra: Vred. Schaarbeek (2e kanton), 11 juli 2002, *T.Vred.* 2006, 96.

vrederechter te Jette meermaals dat doordringend en aanhoudend nachtelijk lawaai, veroorzaakt door echtelijke twisten tussen de bewoners en het katapulteren van huisgerief op straat, aanleiding kan geven tot een uitdrijving.[616]

Een andere optie is de staking van bepaalde activiteiten. Op die wijze riep de vrederechter te Roeselare een halt toe aan prostitutieactiviteiten.[617] In het geval een huurder van het appartement het onderhoud van zijn flat dermate verwaarloost dat het niet meer beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid en gezondheid, dan kan hij in rechte worden veroordeeld om binnen een vervaltermijn zijn private kavel schoon te maken.[618] De vereniging van mede-eigenaars beschikt dus over een ruim instrumentarium aan mogelijke maatregelen. De vereniging van mede-eigenaars kan ook optreden tegen de eigenaar/verhuurder wanneer zijn huurder de regels niet naleeft, zulks bij wijze van zijdelingse vordering.

De vrederechter van Sint-Joost-Ten-Node meent dat een eigenaar kan veroordeeld worden om de huur verplicht te verbreken onder verbeurte van een dwangsom wegens de uitoefening van prostitutieactiviteiten door zijn huurder.[619] Ook de betaling van een schadevergoeding behoort tot de mogelijkheden. Dit kan vervolgens een voldoende reden zijn voor de verhuurder/eigenaar om een vordering in te stellen tot ontbinding van de huurovereenkomst, al dan niet na dagvaarding in tussenkomst en vrijwaring.

De vereniging van mede-eigenaars heeft echter niet het vorderingsmonopolie tegen een in gebreke blijvende huurder. Ook de eigenaar/verhuurder[620], andere individuele mede-eigenaars[621] of zelfs de huurder kunnen optreden. Terwijl het optreden van de vereniging van mede-eigenaars het voordeel oplevert dat de proceskosten ten laste van de vereniging komen, draagt de eigenaar, die in rechte vordert, vanzelfsprekend individueel deze kosten.

11.3.2 RECHTEN VAN DE HUURDER

11.3.2.1 Verhaalrecht

Het lidmaatschap van en het stemrecht op de algemene vergaderingen behoren enkel toe aan de mede-eigenaars.[622] Hieruit volgt dat huurders niet kunnen deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen ter gelegenheid van algemene vergaderingen, zelfs indien er punten staan geagendeerd die op hen betrekking hebben. De wetgever heeft echter een verhaalmogelijkheid voorzien in het appartementsrecht. Zo kan een huurder die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de

---

616 Vred. Jette, 6 oktober 2004, *T.App.* 2006, p. 43; Vred. Jette, 2 februari 2005, *T.App.* 2006, 45.

617 Vred. Roeselare, 20 december 2007, *T.Vred.* 2009, 464.

618 Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 25 januari 2000, *T.App.* 2006, 33.

619 Vred. Sint-Joost-ten-Node, 30 juni 2004, *T.App.* 2006, 41.

620 B. HUBEAU, "De rechtspositie van de huurder in het nieuwe appartementsrecht", *O.G.P.* 1997, 28.

621 P. VITS, "Appartementsmede-eigendom en huur", in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996; 182; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 1135 en de verwijzingen aldaar.

622 Artikel 577-6, § 1 BW.

rechter verzoeken om vernietiging of wijziging van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het huurrecht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.[623]

Enkel de huurder die over geen stemrecht beschikt, kan van deze mogelijkheid gebruik maken. Dit betekent dat de huurder die als volmachtdrager aan de stemming deelneemt, het recht van verhaal niet kan uitoefenen.

Een andere bijzonderheid is dat artikel 577-10, § 4, 4e lid BW enkel openstaat voor beslissingen aangenomen na het verlenen van het huurrecht. Een huurder die aldus geconfronteerd wordt met een eerdere beslissing, dus voordat hij huurder was, die hem een persoonlijk nadeel berokkent, heeft een probleem. De stelling dat deze bepaling niet uitsluit dat eerdere bepalingen of beslissingen zouden kunnen worden aangevochten wegens rechtsmisbruik of strijdigheid met de goede trouw[624], is twijfelachtig in het licht van de cassatierechtspraak ter zake.[625]

De huurder draagt de bewijslast. Hij moet aantonen dat de betreffende wijziging of beslissing hem een persoonlijk nadeel berokkent. Betekent dit dat het nadeel alleen aan hem mag berokkend worden en een nadeel dat zich over verschillende huurders verspreidt, uit de boot valt? Dit zou te restrictief zijn. Het is uiteraard vereist dat het een beslissing betreft die specifiek betrekking heeft op degene die het verhaal instelt[626], maar de benadeelde moet niet het enige slachtoffer zijn. Het getuigt van een te grote restrictiviteit om de voorwaarde van persoonlijk nadeel op een dergelijke wijze uit te leggen dat enkel een nadeel dat alleen maar door één huurder wordt ondervonden, onder het toepassingsgebied van het verhaalrecht zou vallen.[627] Zo is het ontoelaatbaar dat een huurder een procedure opstart tegen een beslissing om het houden van huisdieren te verbieden indien zij zelf geen dieren houdt en het ook niet van plan is, zelfs als deze beslissing een inbreuk zou uitmaken op de statuten of dwingende wetgeving.

Het lijkt erop dat de rechtspraak van oordeel is dat een nadeel dat alle huurders aanbelangt, niet vatbaar is voor een procedure overeenkomstig artikel 577-10, § 4, 4e lid BW. Zo verwierp de vrederechter het standpunt van de huurder die niet akkoord was met de beslissing tot plaatsing van nieuwe meetapparatuur op de verwarmingstoestellen, vermits de beslissing gold voor het hele gebouw en dezelfde was voor alle mede-eigenaars of huurders die in dezelfde omstandigheden verkeerden.[628] Een huurder slaagde in haar vordering nu zij de vrederechter kon overtuigen dat de beslissing om de automatische deuropener niet in werking te stellen, een ernstige afbreuk deed aan haar rechten, ook al was zij niet de enige benadeelde.[629]

---

623 Artikel 577-10, § 4, 4e lid BW.

624 HENDRICKX, J., *Praktijkgids huur,* Kluwer, 2012, IV.2-8; STORME, M. E., *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht),* Mariakerke, 2008-2009, 56.

625 Cass. 4 februari 2008, *T.App.* 2008, 15.

626 Vred. Nieuwpoort, 27 juni 2000, *T.Vred.* 2002, 199.

627 C. DE FRESSART en J. MALAISE, "La copropriété: les actions judiciaires", *T.Vred.* 1998, 249 ; contra M. KADANER en M. PLESSERS, "La Loi du 30 juin 1994 modifiant en complétant les dispositions du Code Civil Relatives à la Copropriété", *JT* 1995, 393.

628 Vred. Antwerpen 24 mei 2005, *T.App.* 2006/I, 37.

629 Vred. Luik (1e kanton) 29 april 1997, *T.App.* 1998, n. 78.

Uit de bewoordingen van het nieuwe artikel 577-10, § 4 BW blijkt dat het voor de huurder, die een vordering instelt, niet volstaat om aan te tonen dat hij door de beslissing een persoonlijk nadeel ondervindt, maar dat hij tevens moet bewijzen dat de beslissing onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig was.

Het verhaalrecht van de huurder is in de tijd beperkt. De huurder beschikt slechts over een termijn van twee maanden na de kennisgeving en uiterlijk vier maanden na de algemene vergadering om een vordering in te stellen. Dit is een vervaltermijn. Elke vordering die later dan de voorziene termijn wordt ingesteld, dient als ontoelaatbaar te worden afgewezen.

De bevoegde rechtbank is het vredegerecht. Daarnaast is het eveneens mogelijk om de zaak voor de kortgedingrechter te brengen indien de zaak een uiterst dringend karakter zou vertonen. De vraag is echter of dit opportuun zal zijn, nu ook de vrederechter bij hoogdringendheid de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing kan bevelen.

De vrederechter beschikt over een uitgebreide bevoegdheid en kan de beslissing vernietigen of zelfs wijzigen.

11.3.2.2 Andere rechten van de huurder

De huurder kan steeds een vordering op grond van artikel 577-8, § 1 BW instellen teneinde de vrederechter te verzoeken een syndicus aan te stellen, indien er om één of andere reden geen syndicus gemandateerd is. De huurder is immers een belanghebbende derde.

De huurder heeft in principe geen stemrecht op de algemene vergadering en hij kan evenmin deelnemen aan de beraadslagingen. Maar kan hij als toehoorder aanwezig zijn? De algemene vergadering is niet openbaar en de syndicus kan de toegang aan de huurder ontzeggen.

De wetgever heeft de afwezigheid van de huurder op de algemene vergadering gecompenseerd met een bijzonder recht, namelijk het recht om, in het vooruitzicht van een algemene vergadering, geïnformeerd te worden over de algemene vergaderingen. Op die wijze verkrijgt de huurder toch een zekere greep op het debat. Artikel 577-8, § 4, 8° BW bepaalt inderdaad dat de syndicus gehouden is aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen, om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. In het artikel 577-8, § 4, 8° BW is bepaald dat de mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

Het principe oogt mooi, doch de huurder beschikt niet over de mogelijkheid om de agendering van zijn vraag en/of opmerking af te dwingen. Artikel 577-9, § 3 BW verleent enkel de mede-eigenaar het recht om de rechter te vragen een bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert om een bepaald punt te agenderen.

Er kan nog worden opgemerkt dat een huurder niet tot lid van de raad van mede-eigendom kan worden gekozen, maar wel de functie van commissaris der rekeningen kan bekleden.

11.4 DE HUURDER EN GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

In veel huurcontracten heeft de huurder er zich toe verbonden om de gemeenschappelijke kosten op zich te nemen. Dient de syndicus hiermee rekening te houden?

Als algemene regel geldt dat de vereniging van mede-eigenaars geen enkele contractuele band heeft met de huurder. In alle aangelegenheden die betrekking hebben op de verbintenissen van de verhuurder en van de huurder, blijft de vereniging van mede-eigenaars derhalve een buitenstaander.[630]

De eigenaar dient zijn gemeenschappelijke lasten te betalen aan de vereniging van mede-eigenaars, zelfs in het geval in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurder persoonlijk tot deze lasten is gehouden.[631]

De vrederechter van Schaarbeek stelt terecht dat mede-eigenaars die hun appartement verhuren, gehouden zijn aan de vereniging van mede-eigenaars het integrale bedrag van de met hun aandeel overeenstemmende bijdrage in de lasten te betalen. Zij kunnen de syndicus niet vragen om een uitsplitsing te maken tussen eigenaarslasten en huurderslasten. Iedere betrokken mede-eigenaar dient zelf, overeenkomstig de bepalingen van zijn huurcontract, betaling van de huurder te vorderen.[632]

Wel kan de vereniging door bijzondere omstandigheden met de huurder in aanraking komen, namelijk wanneer de appartementseigenaar zelf verzuimt zijn periodieke uitgaven aan de vereniging van mede-eigenaars te voldoen. In dit geval kan de vereniging eventueel door middel van een zijdelingse vordering (d.i. de mogelijkheid voor een schuldeiser om alle rechten uit te oefenen van zijn schuldenaar wanneer die nalaat dit te doen, met uitzondering van die welke uitsluitend aan de persoon verbonden zijn: artikel 1166 BW) de huurder verplichten de huur, die hij aan de eigenaar dient te voldoen, rechtstreeks aan de vereniging te betalen tot beloop van het bedrag dat appartementseigenaar zelf aan de vereniging is verschuldigd.

Als rechtsgrond wordt daarbij doorgaans gebruik gemaakt van een delegatiebeding. In sommige reglementen van mede-eigendom staat een delegatiebeding dat de syndicus machtigt om namens de vereniging van mede-eigenaars de huurgelden tegen kwijting te innen bij de huurders en hierop het bedrag van de achterstallige bijdragen in te houden, indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de lasten te betalen.[633] Het beding inzake huurdelegatie strekt ertoe dat de vereniging van mede-eigenaars een paardensprong maakt en de huurgelden int bij de huurder ter betaling van de onbetaalde kosten.[634]

---

630 Cass. Fr. 4 mei 1982, *Rev. Dr. Imm.* 1982, 548; zie ook: B. RALLET, "Les actions en justice du syndicat des copropriétaires contre le locataire d'un lot et réciproquement", *I.R.C.* maart 2005, 28.

631 Vred. Leuven (2e kanton), 8 juni 1999, *T.App.* 1999, nr. 128.

632 Vred. Schaarbeek, 4 maart 2005, *T.App.* 2006/4, 34.

633 J. KOKELENBEG, Th. VAN SINAY, V. SAGAERT, en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008 (1)", *TPR* 2009, 1406.

634 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 2012.

12 PROCESSUELE ASPECTEN

Alberic De Roeck, Vrederechter op rust.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

12.1 INLEIDING

Wie proces zegt, denkt onmiddellijk aan de rechtbank. De rechtbank wordt dan meteen gelinkt aan langdurige en tijdrovende, vaak omslachtige procedures, met uiteraard kosten die nauwelijks te overzien zijn, lastige tegenstrevers of tegenpartijen, enz.

Het is kort en samenvattend gezegd de angstaanjagende justitiedrempel, die voor velen, niet-professionelen, in elk geval te vermijden is. Het is alsof de wetgever die de teksten over mede-eigendom redigeerde, zich hiervan wel degelijk bewust was, aangezien hij betwistingen in deze materie globaal toevertrouwde aan de rechtsmacht die het dichtst bij de brede lagen van de bevolking staat, met name de **vrederechter**. Hij is immers de eerstelijnsrechter, le juge de proximité, de nabijheidsrechter.

In alle peilingen wordt de vrederechter erkend als de meest toegankelijke van alle rechtsmachten en dat hoofdzakelijk omdat hij kantonnaal in onze samenleving is ingebed.

Waar de algemene bevoegdheid van de vrederechter ingevolge artikel 590 Gerechtelijk Wetboek beperkt is tot betwistingen niet hoger dan 5.000 euro[635], is er inzake mede-eigendom quasi geen enkele geldelijke rem en oordeelt de vrederechter over betwistingen die geldelijk vaak in de tienduizenden euro's oplopen.[636]

De vrederechter is in deze materie m.a.w. steeds bevoegd, ongeacht het bedrag van de vordering (art. 591, tweede lid Ger. W.).

Nochtans betekent dit niet dat de regels voor het voeren van een procedure verschillend zijn wanneer een geding dient gebracht te worden voor de vrederechter of voor een andere rechtbank (rechtbank van eerste aanleg, rechtbank van koophandel, enz.). Deze bedenking dient men alleszins blijvend in gedachten te hebben wanneer men een proces voert voor het vredegerecht.

Bijgevolg blijft de gouden raad van kracht: tracht eerst een regeling te zoeken via overleg en/of via professionele bemiddeling. In deze gedachtegang zal een syndicus steeds moeten proberen oplossingen uit te dokteren om procedures te voorkomen of te vermijden.

---

635 Vóór 1 september 2018 was dit 2.500 euro. Thans is dit 5.000 euro (art. 590 Ger. W.).

636 In nog vele andere betwistingen heeft de vrederechter ook de geldelijk onbeperkte bevoegdheid, denk daarbij bijvoorbeeld aan huurgeschillen, onteigeningen, enz.

12.2 WELKE RECHTER IS MATERIEEL BEVOEGD?

De materiële bevoegdheden van de vrederechter inzake mede-eigendom worden limitatief opgesomd in de **artikelen 591 en 594 Ger.W.:**

> **Artikel 591 Ger.W.**
>
> Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis:
>
> 2°. van geschillen inzake gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van het gemeenschappelijk goed in geval van mede-eigendom;
>
> 2°bis van geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van de gebouwen of groepen van gebouwen.
>
> **Artikel 594 Ger.W.**
>
> De vrederechter doet op verzoekschrift uitspraak:
>
> 21°. op de vorderingen tot benoeming van de syndicus of tot aanwijzing van een vervanger, ingesteld op grond van artikel 577-8, § 1 of § 7, van het Burgerlijk Wetboek.

Voor bovenvermelde procedures is enkel de vrederechter bevoegd om kennis te nemen van de vordering, .ongeacht het bedrag van de vordering.

Sedert de wet van 18 juni 2018, is art. 591, 2°bis van het Gerechtelijk Wetboek gewijzigd en werd de vrederechter ook bevoegd verklaard om kennis te nemen van alle geschillen inzake gedwongen mede-eigendom. Voordien werd enkel verwezen naar de artikelen 577-9 §§ 2, 3, 4, 6 of 7, 577-10 § 4 en 577-12, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

Deze wijziging heeft tot doel om op een algemenere manier de bevoegdheden inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen aan de vrederechter toe te bedelen. De vrederechter heeft immers de expertise en ervaring om met deze geschillen om te gaan. Het is een goede zaak dat alle geschillen bij dezelfde rechtsmacht worden gebundeld.

De betwistingen die dienen behandeld te worden voor de vrederechter, moeten uiteraard verband houden met het beheer of het statuut van de mede-eigendom. De artikelen 591, 2°bis en 594, 21° van het gerechtelijk wetboek, die inzake appartementsmede-eigendom bijzondere bevoegdheden toekennen aan de vrederechter, hebben slechts betrekking op de daarin uitdrukkelijk voorziene vorderingen. Zo zal de vrederechter bijvoorbeeld **niet** bevoegd zijn voor:

- vorderingen inzake burenhinder (artikel 544 BW): rechtbank van eerste aanleg;
- dringende en voorlopige maatregelen: procedure kort geding voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg[637];

---

[637] Bijvoorbeeld: er is een boom op een voetpad van een gemeentelijke weg omgevallen op het dak van een garage behorend tot de gemene delen van een appartementsgebouw. De vereniging van mede-eigenaars kan bij hoogdringendheid een procedure kort geding opstarten bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, met de bedoeling een gerechtsdeskundige te laten aanstellen. Deze deskundige kan dan

- een procedure tegen de syndicus die gelden van de vereniging van mede-eigenaars heeft verduisterd: strafrechter; [638]
- een betwisting tussen de vereniging van mede-eigenaars en de conciërge: arbeidsrechtbank;
- de vordering van een advocaat tegen de vereniging van mede-eigenaars in betaling van zijn ereloon (op voorwaarde weliswaar dat de vordering een bedrag overschrijdt van 5.000 euro, onder voormeld bedrag is de vrederechter wel bevoegd [639]): rechtbank van eerste aanleg[640];
- de vordering van de vereniging van mede-eigenaars tegen de syndicus in terugbetaling van een onterecht geïnde vergoeding wegens verbreking van het syndicuscontract, de terugvordering van onterecht ontvangen erelonen en kosten, van schadevergoeding en intresten, alsmede de teruggave van plannen, valt onder de bevoegdheid van de rechtbank van koophandel, niet onder deze van de vrederechter[641];
- enz.

---

de schade ramen en voorlopige herstellingen voorstellen, zodat onmiddellijk na zijn vaststellingen, de nodige werken kunnen worden aangevat.

638 Heeft een syndicus gelden verduisterd van de vereniging van mede-eigenaars, dan belanden we in de strafrechtelijke sfeer. In dat geval moet de klagende partij zich wenden tot de politie om klacht neer te leggen, waarna de procureur des Konings eventueel tot vervolging kan overgaan en de klagende partij voldoening moet proberen te krijgen via de procedure bij de strafrechter (burgerlijke partijstelling).

639 2 500 euro vanaf 1 september 2014.

640 Rb. Brussel 17 april 2001, *T.App.* 2001/3, 39.

641 Kh. Brussel 24 november 2008, *T.App.* 2009/2, 40, met verwijzing naar artikel 573, alinea 2 Ger.W.: "Het geschil, dat betrekking heeft op een handeling die de wet als daad van koophandel aanmerkt en dat niet onder de algemene bevoegdheid van de vrederechter valt, kan eveneens voor de rechtbank van koophandel worden gebracht, hoewel de eiser niet de hoedanigheid van handelaar heeft." Wanneer de syndicus het statuut heeft van handelaar, dan maken het aanrekenen van erelonen en een verbrekingsvergoeding daden van koophandel uit. Dit betekent dat de vereniging van mede-eigenaars als eiseres een vordering tegen de syndicus kan inleiden voor de rechtbank van koophandel. Louter voor de volledigheid wordt hier nog aan toegevoegd dat de vereniging van mede-eigenaars – omdat zijzelf geen statuut van handelaar heeft – er ook voor had kunnen kiezen de vordering tegen de syndicus in te leiden voor de rechtbank van eerste aanleg. Zij had dus de keuze: of de rechtbank van koophandel of de rechtbank van eerste aanleg. De vrederechter is in deze materie echter niet bevoegd, tenzij de vordering onder de drempel blijft van 5.000 euro). Wat als het scenario omgekeerd was geweest, waarbij de vereniging van mede-eigenaars verweerster is? Stel bijvoorbeeld dat de eiser de syndicus is, die een vordering instelt tegen de vereniging van mede-eigenaars in betaling van achterstallige commissielonen en een verbrekingsvergoeding wegens stopzetting van het syndicuscontract, dan moet hij zijn vordering inleiden voor de rechtbank van eerste aanleg. Gezien de verweerster zelf geen handelaar is, heeft de syndicus niet de mogelijkheid de vordering in te leiden voor de rechtbank van koophandel. Indien de vordering van de syndicus echter onder de drempelwaarde van 5.000 euro blijft (, dan zal niet de rechtbank van eerste aanleg, maar wel de vrederechter bevoegd zijn.

12.3 WELKE VREDERECHTER IS TERRITORIAAL BEVOEGD?

De kantonnale inplanting van de op heden 187 vredegerechten in ons land duidt per geografisch gebied de bevoegde vrederechter aan.[642]

Het is de ligging van het gebouw, waarover de betwisting handelt die bepaalt welke vrederechter bevoegd is (artikel 629 Ger.W.): is het appartement gelegen in Lier of in Kontich, dan zal respectievelijk de vrederechter van Lier of Kontich de enige bevoegde rechter zijn.

In grootstedelijke gebieden (Brussel, Antwerpen, Gent, enz.) zijn er verschillende geografische afbakeningen (aaneengesloten straten) die elk een kanton vormen. Men heeft deze kantons gemakshalve genummerd (bijvoorbeeld van 1 tot 12 in Antwerpen).

12.4 DE TERRITORIAAL BEVOEGDE VREDERECHTER KAN ONLINE OPGEZOCHT WORDEN VIA DE VOLGENDE LINK: HTTP://WWW.JURIDAT.BE/KANTONS/KANTONS.HTM.VERBOD VAN ARBITRAGE

Hierboven werd reeds aangestipt dat de vrederechter de gewone rechter is bij betwistingen inzake mede-eigendom. Het is verboden om partijen te verplichten zich aan een arbitrage te onderwerpen, om zo de bevoegdheid van de vrederechter te ontlopen. Ieder beding, welke de rechtsmacht om geschillen inzake de mede-eigendom opdraagt aan één of meerdere arbiters, is reeds sinds de wet van 2 juni 2010 verboden. Dit wordt uitdrukkelijk bepaald in art. 577 – 4 § 4 B.W. Indien er dergelijk beding is opgenomen, dan wordt dit voor niet geschreven gehouden.

In de wet van 18 juni 2018 wordt verduidelijkt dat deze bepaling restrictief moet worden geïnterpreteerd en enkel betrekking heeft op arbitrage in de strikte zin van het woord.

Bemiddeling (art. 1724 e.v. Ger. W.) blijft dus wel mogelijk, evenals het voeren van collaboratieve onderhandelingen (art. 1738 e.v. Ger. W.)[643].

---

[642] Er is een wetsontwerp tussengekomen op 13 oktober 2017 waarin voorgesteld wordt het aantal Vredegerechten te herleiden van 187 naar 162.

[643] Collaboratief onderhandelen is een wijze van onderhandelen waarbij advocaten hun cliënten zeer actief bijstaan en adviseren gedurende het onderhandelingsproces. Het is een gestructureerde, vrijwillige en vertrouwelijke onderhandeling gevoerd volgens de principes van belangengericht onderhandelen. Twee of meer partijen, elk bijgestaan door een collaboratieve advocaat, pogen een geschil minnelijk en buitengerechtelijk op te lossen met het oog op een duurzame en evenwichtige oplossing die beantwoordt aan de noden en belangen van elk van de partijen.
Indien de onderhandelingen niet succesvol kunnen worden afgerond, moeten de advocaten zich terugtrekken. Dat impliceert dat de advocaat die een cliënt heeft bijgestaan gedurende de fase van collaboratieve onderhandeling diezelfde cliënt niet meer voor de rechter kan vertegenwoordigen en dit om de volledige vertrouwelijkheid van de collaboratieve onderhandeling te vrijwaren.
Komt men toch tot een akkoord, dan kan de rechter de overeenkomst die na een dergelijke collaboratieve

12.5 WIE IS PROCESPARTIJ?

Een proces kan uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars of gericht zijn tegen haar. De wetgever heeft immers aan de vereniging rechtspersoonlijkheid toegekend om gemakkelijk te kunnen deelnemen aan het rechtsverkeer, inclusief geschillen. Was dat niet het geval geweest, dan zouden bij elke betwisting alle eigenaars moeten opgeroepen worden, wat uiteraard onwerkbaar is. Denk hierbij aan gebouwen met tientallen mede-eigenaars, aan de verkoop van appartementen tijdens een aan de gang zijnde procedure, enz.

Tot vóór de wet van 2 juni 2010, bestond er discussie over de uitoefening van de rechten m.b.t. de gemeenschappelijke delen. Bepaalde rechtspraak en rechtsleer was van oordeel dat alle individuele eigenaars bij de procedure dienden te worden betrokken, met een veelheid aan vorderingen tot gevolg.

De wet van 2 juni 2010 heeft een oplossing aangeboden, door te bepalen dat alle procedures over de uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten **door of tegen de vereniging van mede-eigenaars moet worden gevoerd** (artikel 577-9, § 1, 2e lid BW).

De wet biedt aan iedere mede-eigenaar de mogelijkheid om voor zijn eigen deel in de procedure tussen te komen, voor zover hij hierbij een eigen onderscheiden belang heeft. Hiertoe is het noodzakelijk dat hij op de hoogte is van het processueel reilen en zeilen binnen de mede-eigendom. Daarom is ook voorzien dat de syndicus alle mede-eigenaars in kennis moet stellen van een vordering die door, of tegen, de vereniging van mede-eigenaars wordt ingesteld (artikel 577-9, § 1, 4e lid BW).

Het spreekt voor zich dat enkel de hoofdvereniging van mede-eigenaars, dan wel de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, de bevoegdheid hebben om zelfstandig in rechte op te treden. De feitelijke deelvereniging heeft geen juridische persoonlijkheid en kan dus niet deelnemen aan het rechtsverkeer.

→ **Omvat artikel 577-9, § 1, 2e lid BW ook de vorderingen inzake de verdeling van de gemene lasten of aandelen?**
Het antwoord op deze vraag luidt thans positief.

Over deze vraag bestond er geruime tijd discussie in de rechtspraak en rechtsleer, aangezien de mogelijkheid om vorderingen in te stellen tot wijziging van de lasten of aandelen niet onder de letterlijke bewoordingen van art. 577-9 § 1 viel.

De wet van 18 juni 2018 heeft de knoop doorgehakt door te stellen dat art. 577 – 9 § 1 ook de vorderingen omvat inzake de verdeling van de gemene lasten of aandelen, door de toevoeging van volgende zinsnede: “alsook met het oog op wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten “.

Ook voor deze procedures werd hoedanigheid en belang verleend aan de vereniging van mede-eigenaars, zodat hierover geen discussie meer kan bestaan.

---

onderhandeling tot stand komt, homologeren.

12.6 ROL VAN DE SYNDICUS

Het bij uitstek meest zichtbare en aanwezige orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus. Hij is de persoon (of de rechtspersoon zoals een bvba) die dagelijks zorg draagt voor de goede gang van zaken in het gebouw en die – zeer belangrijk – optreedt als vertegenwoordiger of gemandateerde van de vereniging van mede-eigenaars. Op grond van artikel 577-8, § 4, 6° BW heeft de syndicus de wettelijke bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen. Dat betekent dat de vereniging van mede-eigenaars zal optreden via het mandaat van de syndicus, die normaliter een advocaat zal nemen.

Wanneer de syndicus als mandataris van de vereniging van mede-eigenaars in rechte wil optreden, moet hij zich in principe laten machtigen door de algemene vergadering alvorens de procedure in te stellen. De rechtsvorderingen die met de mede-eigendom verband houden, worden door de syndicus in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars ingesteld.

Met de wet van 2 juni 2010 heeft de wetgever echter gesleuteld aan de procesbevoegdheid van de syndicus. In dringende en noodzakelijke gevallen tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemene delen, zal de syndicus onmiddellijk kunnen optreden en later het fiat vragen van de algemene vergadering (artikel 577-9, § 1, 3e lid BW).

Aan deze bevoegdheid heeft de wet wel de voorwaarde gekoppeld dat de ingestelde vordering zo snel mogelijk door de algemene vergadering moet worden bekrachtigd. Indien de syndicus vervolgens 'teruggefloten' wordt door de algemene vergadering en deze de ingestelde vordering dus niet bekrachtigt, heeft dit tot gevolg dat de vordering vervalt. In geval van niet-bekrachtiging rijst de vraag over de aansprakelijkheid van de syndicus. Het lijkt evenwel logisch dat de syndicus enkel aansprakelijkheid riskeert indien de ingestelde vordering duidelijk onbezonnen is.[644]

Indien de statutaire algemene vergadering (jaarvergadering) nog veraf ligt, doet de syndicus er best aan een buitengewone algemene vergadering samen te roepen om een bekrachtiging uit te lokken. Wacht hij te lang en wordt de ingestelde vordering uiteindelijk niet bekrachtigd door de algemene vergadering, dan riskeert de syndicus dat de procedure inmiddels ver gevorderd is en al heel wat onnodige kosten werden gemaakt, die ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars. Mogelijks kan een te lang stilzitten dus wel zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen tegenover de vereniging van mede-eigenaars.

→ **Heeft de syndicus ook machtiging nodig om een vordering in te stellen ter invordering van achterstallige bijdragen?**

Neen: in de hervormde wet op de mede-eigendom volgend nieuw artikel 577-5 § 3, zesde lid voorzien:

"het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periode bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten".

---

644 F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, e.a., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, herwerkte editie 2011, p. 113.

Dit impliceert aldus dat de syndicus geen machtiging van de algemene vergadering nodig heeft om een vordering in rechte in te stellen, wat betreft de invordering van achterstallige bijdragen.

Hierover bestond er immers vóór de hervormde wet op de mede-eigendom discussie, al was de meerderheid van de rechtspraak en de rechtsleer van mening dat hiervoor geen machtiging vereist was.

→ **Moet de syndicus beschikken over een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering alvorens hij hoger beroep kan instellen?**

Het hoger beroep is in principe een nieuwe procedure, waarbij de hogere rechtsmacht (naar gelang het geval de rechtbank van eerste aanleg (beroep tegen een vonnis van de vrederechter) of het hof van beroep (beroep tegen een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg) de casus van bij de aanvang opnieuw dient te beoordelen en derhalve het oordeel van de eerste rechter kan bevestigen, gedeeltelijk hervormen of vernietigen en integraal wijzigen.

Het is duidelijk dat de syndicus hiervoor ook een voorafgaande machtiging dient te bekomen, gelijkaardig aan de eerder gevraagde.

Zijn aansprakelijkheid is zonder meer eveneens in het gedrang, vermits immers in hoger beroep veroordelingen kunnen worden uitgesproken los van het eerste vonnis (bijvoorbeeld wegens tergend en roekeloos procederen) en daarenboven de gerechtskosten door deze nieuwe procedure fel verhogen. Immers, in het geval men in graad van beroep in het ongelijk wordt gesteld, zal men een rechtsplegingsvergoeding moeten betalen[645].

Het kan zijn dat de tijd om hoger beroep in te stellen dermate dringend is (bv. wanneer het vonnis werd betekend door een gerechtsdeurwaarder aan de vereniging van mede-eigenaars waardoor de beroepstermijn van één maand is beginnen te lopen), dat de syndicus in de praktische onmogelijkheid verkeert een voorafgaandelijke toelating te bekomen, precies omdat slechts één maand rest om beroep in te stellen vanaf de betekening van het vonnis.

Het komt voor dat de syndicus in dit geval toch zijn verantwoordelijkheid dient op te nemen en deze het best laat inschatten door overleg te plegen met de raad van mede-eigendom (in grote gebouwen verplicht vanaf 20 kavels) of (in kleinere gebouwen die geen raad van mede-eigendom instelden) met de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Eventueel kan voorafgaandelijk deskundig advies (bijvoorbeeld van een advocaat) hem ter zake behulpzaam zijn.

---

645 De rechtsplegingvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijkgestelde partij (art. 1022 Ger.W.). Deze is logischerwijze te betalen door de partij die door de rechter in het ongelijk wordt gesteld.

Zo spoedig mogelijk, in voorkomend geval na het instellen van het hoger beroep, zal de syndicus de algemene vergadering bijeenroepen om zijn ingenomen standpunt te verantwoorden en hiervoor het fiat te krijgen.

Ook derden die de vereniging van mede-eigenaars willen dagvaarden, zullen rekening moeten houden met het gegeven dat de vereniging vertegenwoordigd wordt door haar wettelijk orgaan, de syndicus. Een dagvaarding, die niet werd betekend aan de vereniging van mede-eigenaars, in rechte vertegenwoordigd door de syndicus, met uitdrukkelijke vermelding van de identiteit van de syndicus, is niet regelmatig en dus nietig.[646]

Wanneer een mede-eigenaar een vordering instelt tegen de syndicus wegens beweerde tekortkomingen in de uitoefening van zijn mandaat, dan moet de syndicus worden gedagvaard in zijn hoedanigheid van syndicus en niet in persoonlijke naam.[647]

12.7 VERLOOP VAN EEN PROCES

12.7.1 MOGELIJKHEID TOT MINNELIJKE SCHIKKING

Voorafgaandelijk moet worden onderlijnd dat artikel 731 e.v. Ger.W. voorziet in de regeling van de procedure minnelijke schikking, die kan worden aangevraagd door beide partijen of door één van hen. Deze procedure is **facultatief** en **volkomen kosteloos**. Wanneer onder het gezag van de vrederechter een regeling kan worden bereikt, zal hiervan een proces-verbaal worden opgesteld dat geldt als een vonnis en dat dus ten uitvoer zal kunnen worden gelegd, wanneer een van de partijen de uitgewerkte regeling niet tot een goed einde brengt of schendt.

Bij niet-betaling van een voorschotfactuur (bv. inzake verwarming), kan de syndicus de in gebreke gebleven partij laten oproepen om een minnelijke schikking te bewerkstellingen, zoals een gemak van afbetaling, enz.

Mits een eenvoudig verzoek (bijvoorbeeld een brief), ter griffie ingediend, zullen de betrokken partijen door de griffier schriftelijk worden opgeroepen om op een afgesproken dag aanwezig te zijn op het kabinet van de vrederechter.

De vrederechter kan in het kader van de procedure minnelijke schikking enkel bemiddelend optreden en hij moet zich onthouden om een oordeel te vormen over de aangevoerde betwisting. Hij zal immers later, bij gebrek aan minnelijke schikking, mogelijks een vonnis moeten vellen in dezelfde zaak en hij mag zijn toekomstig oordeel nooit op voorhand laten uitschijnen.

12.7.2 HET OPSTARTEN VAN DE PROCEDURE

646 Vred. Antwerpen (6e kanton), 12 januari 2009, *T.App.* 2009/3, 35.

647 Vred. Oudergem, 15 oktober 2010, *T.App.* 2011, afl.3, 42.

Wordt ervoor gekozen om geen procedure minnelijke schikking op te starten of leidde dergelijke procedure niet tot een schikking, dan zal de eisende partij een procedure in rechte moeten opstarten waarbij de vrederechter niet als 'bemiddelaar' wordt aangesteld, maar de zaak zal trancheren door een vonnis te wijzen (= recht spreken).

Een gewone hoofdvordering wordt bij **dagvaarding** gebracht voor de bevoegde rechter (artikel 700 Ger.W.): het is de gerechtsdeurwaarder die hiermee wordt belast en dus zal overgaan tot betekening en rolstelling van de dagvaarding.

Om deze kost te voorkomen, kunnen partijen ook **vrijwillig verschijnen**: zij dienen dan een door hen samen opgesteld verzoek ter griffie neer te leggen waarin summier hun betwisting wordt gesitueerd en vonnis hierover wordt gevraagd. Zo wordt de kostprijs van een dagvaarding vermeden en zal, zoals ook bij een dagvaarding het geval is, enkel het rolrecht moeten worden betaald, maar geenszins het optreden van de gerechtsdeurwaarder.

De datum van de inleiding van de zaak wordt bepaald ter griffie. Elk kanton heeft bepaalde zittingsdagen, die normaliter niet wijzigen.

De gewone termijn van dagvaarding is acht dagen: een zaak kan dus pas worden ingeleid voor de rechter, acht dagen nadat de gerechtsdeurwaarder het document van de dagvaarding betekend heeft aan de persoon van de tegenpartij of op zijn woonplaats. In spoedeisende gevallen, eerder zeldzaam in deze materie, kan op verzoekschrift een verkorting van deze termijn van acht dagen worden verkregen.

De gerechtsdeurwaarder moet in de dagvaarding verplicht de datum van de inleidende zitting vermelden, zodat de gedaagde partij hiervan op de hoogte is. Uiteraard zal hij deze datum ook ter kennis moeten brengen van zijn opdrachtgever. De gerechtsdeurwaarderskosten zullen moeten worden 'voorgeschoten' door de opdrachtgever, maar zullen uiteindelijk door de vrederechter ten laste van de verliezende partij worden gelegd.

In geval van vrijwillige verschijning, zullen de beide partijen door de griffie in kennis worden gesteld van de datum waarop de zaak wordt ingeleid.

12.7.3 DE INLEIDINGSZITTING

Op deze inleidingsdag dienen partijen in persoon of bij advocaat te verschijnen. Vertegenwoordigers zijn slechts uitzonderlijk toegelaten, mits zij bloed- of aanverwanten zijn en een schriftelijke volmacht hebben. Dat betekent dat de vereniging van mede-eigenaars zal optreden via het mandaat van de syndicus, die normaliter een advocaat zal nemen.

Wanneer de gedaagde partij (lees: verwerende partij) niet ter inleidende zitting aanwezig is en niets van zich heeft laten horen (bijvoorbeeld door een melding van een advocaat), kan vonnis worden uitgesproken bij verstek (d.w.z. in afwezigheid van de tegenpartij).

Wanneer beide partijen aanwezig zijn en de rechter oordeelt dat het geschil slechts korte debatten vereist, wordt overgegaan tot onmiddellijke behandeling of wordt een nabije datum bepaald voor de verdere behandeling. Denk hierbij aan achterstallige bijdragen, die geheel niet vatbaar zijn voor enige

betwisting. Een vonnis zal worden geveld, mogelijk met gemak van betaling voor de in gebreke gebleven partij.

12.7.4 VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Wanneer een geschil te complex is om op de inleidingszitting te worden behandeld, zal de rechter de zaak hetzij onbepaald uitstellen, hetzij bij voorkeur een conclusiekalender opstellen om partijen te verplichten hun argumentatie schriftelijk uiteen te zetten via conclusies, samen met de neerlegging van hun overtuigingsstukken, dienend ter ondersteuning van hun redeneringen.

Partijen kunnen ofwel zelf een conclusiekalender opstellen en dus zelf de termijnen bepalen waarbinnen zij zullen concluderen. Indien zij geen akkoord bereiken, zal de rechter zelf een kalender opleggen.

Partijen dienen aldus op de datum, welke is bepaald in de kalender, hun conclusie overmaken aan de Rechtbank (ter attentie van de griffie), evenals aan (de advocaat van) de tegenpartij. Elk gebruikt document of argument dient voorafgaandelijk aan de andere partij te worden medegedeeld.

12.7.5 TUSSENKOMST VAN PARTIJEN TIJDENS DE PROCEDURE

Ter gelegenheid van elk geding, zolang de debatten niet gesloten zijn, kan mits het neerleggen ter griffie van een eenvoudig verzoekschrift, een partij vrijwillig tussenkomen om haar rechten te vrijwaren, of ook veroordelingen te vorderen. Deze tussenkomst is kosteloos (er zijn geen rolrechten verschuldigd, het optreden van een gerechtsdeurwaarder is overbodig). Men spreekt hier van een vrijwillig tussenkomende partij.

Ook kan een partij die gedagvaard is, een andere partij op een gedwongen manier mee betrekken in de procedure door een dagvaarding in verplichte tussenkomst uit te brengen. Denk bijvoorbeeld aan de mede-eigenaar, die voor de vrederechter wordt gedaagd in betaling van de jaarafrekening die deels verschuldigd is door de huurder. De huurder zal in de zaak kunnen worden geroepen door de verhuurder/ mede-eigenaar. In dat geval spreekt men van een gedwongen tussenkomende partij.

12.7.6 NIEUWE VORDERINGEN TIJDENS DE PROCEDURE

Zoals reeds aangegeven, wordt de hoofdvordering door de eisende partij geformuleerd in de gedinginleidende akte, namelijk de dagvaarding of het verzoekschrift tot vrijwillige verschijning.

Een vordering kan gelijktijdig worden ingesteld door meerdere partijen of tegen meerdere partijen: zo kunnen verschillende mede-eigenaars in eenzelfde dagvaarding (of in voorkomend geval bij verzoekschrift) wijziging of vernietiging vragen van bepaalde beslissingen. Ook kan de syndicus veroordeling vragen tegenover diverse mede-eigenaars om betaling te verkrijgen van elke geïndividualiseerde afrekening, enz. Elke partij die gedagvaard is, kan één of meerdere tegenvorderingen instellen die allemaal door dezelfde rechter zullen worden beslecht.

Elke vordering kan worden aangevuld, uitgebreid of gewijzigd, indien de nieuwe op tegenspraak genomen conclusies berusten op een feit of akte voorzien in de dagvaarding (artikel 807 Ger.W.). Het aangewezen voorbeeld is de vordering van de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars ingesteld in betaling van een kwartaalbijdrage. Vaak is er tijdens de duur van zulke vorderingen een nieuwe kwartaalbijdrage vervallen en dus verschuldigd: in dat geval dient geen nieuwe dagvaarding te worden uitgebracht en volstaat het aangepaste conclusies in te dienen, met een uitbreiding van de vordering.

Ook kan gedacht worden aan de vordering van een mede-eigenaar tot vernietiging van een beslissing van de algemene vergadering, omdat deze de beslissing onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig vindt. De mede-eigenaar zal zijn vordering tijdens de procedure voor de vrederechter kunnen uitbreiden met een nieuw verzoek tot vernietiging van beslissingen, genomen door de algemene vergadering in het daaropvolgende jaar, op voorwaarde weliswaar dat ook deze nieuwe vordering gesteund is op een akte of feit, welke in de oorspronkelijke dagvaarding werd ingeroepen.[648]

12.7.7 PLEITZITTING EN SLUITING DER DEBATTEN

Zoals hoger gesteld, dienen partijen hun conclusies neer te leggen op de datum welke bepaald is in de conclusiekalender.

Bij het opstellen van de kalender, is door de rechtbank een datum bepaald waarop de zaak wordt behandeld in openbare zitting (ook wel de pleitzitting genoemd).

Uiterlijk 15 dagen voor deze zitting, dienen beide partijen hun stavingstukken (stukken die hun conclusies staven) neer te leggen ter griffie, zodat de rechtbank het dossier kan voorbereiden, dit met het oog op de pleitzitting.

Ook is het mogelijk, met akkoord van alle partijen en mits toestemming van de rechter, de procedure integraal schriftelijk te laten voorlopen: partijen leggen dan op de voorgestelde datum (conform de kalender) hun dossiers (conclusies + overtuigingsstukken) ter griffie neer. De zaak wordt in dat geval niet meer gepleit.

Op het einde van de uiteenzettingen op de pleitzitting, worden de debatten gesloten verklaard en wordt (in principe) een datum bepaald voor de uitspraak (schriftelijk vonnis). De wet schrijft voor dat deze uitspraak ten laatste één maand na sluiting van de debatten moet vallen, doch uit de praktijk blijkt dat dit soms later is.

Het is eerder zeldzaam, maar toch denkbeeldig dat tijdens het beraad nieuwe overtuigingsstukken opduiken die het oordeel van de rechter zouden kunnen beïnvloeden: de partij die nieuwe stukken meent te moeten neerleggen, zal dan bij verzoekschrift de heropening van de debatten vragen en de rechter zal oordelen of een heropening al dan niet is aangewezen. Een eenvoudig verzoek dient

---

648 Vred. Ukkel, 16 januari 2009, *T.App.* 2010, afl.1, 43.

degelijk onderbouwd te worden met stevige argumentatie, zo niet zal een heropening worden geweigerd.

De rechter kan ook ambtshalve een heropening van de debatten bevelen om toelichting over bepaalde zaken te vragen aan de partijen. Ter gelegenheid van elke heropening van de debatten, kunnen partijen opnieuw volgens een te bepalen kalender conclusies indienen.

12.7.8 VONNIS

Het vonnis kan een eindvonnis zijn (waarin het geschil m.a.w. wordt beslecht door de rechter) of een tussenvonnis. Dergelijke tussenvonnissen dienen om een verder eindoordeel voor te bereiden door bijvoorbeeld een onderzoeksmaatregel te bevelen (aanstellen van een deskundige voor het bepalen van de schade, het omschrijven van werkzaamheden, als al dan niet dringend, aan gemene delen van het gebouw, enz.).

Ondertussen kan de rechter in hetzelfde tussenvonnis reeds een provisionele veroordeling uitspreken, wanneer hij meent dat het totale inhouden van kwartaalbedragen niet verantwoord is tegenover sommige gerechtvaardigde opmerkingen van die partij. Het komt de rechter ook toe eventueel het persoonlijk verhoor te bevelen van een of meerdere partijen betrokken in het geschil. Ook dit zal bij tussenvonnis gebeuren.

Er kan over bepaalde welomschreven punten een getuigenverhoor worden bevolen, hetzij op aanvraag van een partij, hetzij ambtshalve op bevel van de rechter.

Vaak komt het voor dat de vrederechter een plaatsbezoek zal bevelen, om zich de visu te kunnen vergewissen van de oorzaak van het geschil of om zelfs ter plaatse een regeling te kunnen treffen. In dat geval zal hij bevelen dat partijen aanwezig zijn op het moment van de plaatsopneming. Van dit alles wordt een proces-verbaal door de griffier opgetekend.

12.7.9 HOGER BEROEP

Tegen elk vonnis is hoger beroep mogelijk (behoudens kleine bedragen, zie verder), dat dient ingesteld te worden hetzij via een akte van beroep betekend door de gerechtsdeurwaarder, hetzij (meest gebruikt) via een verzoekschrift hoger beroep neer te leggen ter griffie in zoveel exemplaren als er betrokken partijen zijn.

Vanaf 1 september 2014 werden de regels met betrekking tot de aanleg gewijzigd, in die zin dat de grenzen die de mogelijkheid bepalen om hoger beroep aan te tekenen werden opgetrokken. Daar waar de grens om hoger beroep aan te tekenen tegen een vonnis van de vrederechter vroeger 1.240,00 EUR bedroeg, wordt deze na 1 september 2014 op 1.860,00 EUR gebracht. Voor vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg en de rechtbank van koophandel, wordt de grens opgetrokken van 1.860,00 EUR naar 2.500,00 EUR.

Samengevat:

- Beslissingen van de vrederechter over vorderingen die het bedrag van 1.860,00 EUR niet overschrijden, worden vanaf 1 september 2014 in laatste aanleg gewezen, dus zonder mogelijkheid tot hoger beroep.
- Vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg en de rechtbank van koophandel die handelen over vorderingen die het bedrag van 2.500,00 EUR niet overschrijden, worden vanaf 1 september 2014 in laatste aanleg gewezen worden, dus zonder mogelijkheid tot hoger beroep.

Sinds 1 september 2014 is de rechtbank van koophandel niet meer bevoegd om kennis te nemen van beroepen tegen vonnissen van de vrederechter. De bevoegde rechter in hoger beroep tegen vonnissen van de vrederechter, is sinds 1 september 2014 de rechtbank van eerste aanleg.

Het hoger beroep tegen vonnissen van de vrederechter dient aanhangig gemaakt te worden bij de rechtbank van eerste aanleg.

Het vonnis van de vrederechter is in principe uitvoerbaar bij voorraad, hetgeen dus impliceert dat het vonnis (desgevallend gedwongen) kan worden uitgevoerd, ook al werd er hoger beroep ingesteld.

Voorheen stelden de artikelen 1397 en 1398 van het Gerechtelijk Wetboek de niet-uitvoerbaarheid van vonnissen in eerste aanleg voorop. De rechter kon hiervan – ambtshalve dan wel op verzoek van een van de partijen – afwijken en de voorlopige tenuitvoerlegging van een vonnis toestaan. Het instellen van verzet en hoger beroep (de gewone rechtsmiddelen) schorsten de mogelijkheid tot voorlopige tenuitvoerlegging.

De Potpourri-wetgeving dd. 19 oktober 2015 heeft de inperking van de gerechtelijke achterstand tot doel. Het gewijzigd artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek stelt nu de principiële uitvoerbaarheid van een vonnis voorop:

> *"Behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter bij met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt en onverminderd artikel 1414, schorst verzet tegen eindvonnissen daarvan de tenuitvoerlegging.*
>
> *Behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter bij met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt, onverminderd artikel 1414, zijn de eindvonnissen uitvoerbaar bij voorraad, zulks niettegenstaande hoger beroep en zonder zekerheidsstelling indien de rechter deze niet heeft bevolen."*

Hoger beroep schorst aldus de tenuitvoerlegging in principe niet meer. Een partij kan een vonnis laten uitvoeren, zolang de uitspraak niet door de appelrechter werd hervormd.

Verzet blijft daarentegen zijn schorsende werking behouden, tenzij de rechter met bijzondere motivering toch de tenuitvoerlegging beveelt.

De voorlopige tenuitvoerlegging gebeurt nog steeds op risico van de partij die daartoe opdracht geeft. Het gaat nog steeds om een precaire titel, waarbij de uitvoerende partij objectief aansprakelijk is in geval van voorbarige tenuitvoerlegging.

De procedure in graad van beroep verloopt ongeveer op dezelfde manier als de procedure in eerste aanleg (inleidingszitting, conclusiekalender, opstellen conclusies, neerleggen stukken, pleitzitting, vonnis van de rechtbank van eerste aanleg of arrest van het hof van beroep).

12.7.10 NIEUW: NOODPROCEDURE

In de wet van 18 juni 2018 werd volgende nieuwe bepaling opgenomen in art. 577-9 B.W.:

> *"§ 1/1. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus en een of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.";*

Dit betreft aldus de situatie waarin het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te vrijwaren.

In dit geval kunnen de syndicus, evenals één of meerdere eigenaars die ten minste 20 % van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de Vrederechter.

De Vrederechter stelt vervolgens één of meerdere voorlopige bewindvoerders aan en dit op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

De voorlopige bewindvoerder heeft als opdracht het vervangen van de organen van de vereniging van mede-eigenaars voor de hem door de rechter toegekende taken.

Deze bepaling biedt het hoofd aan de vereniging van mede-eigenaars, waar een totale blokkering van de besluitvorming is ontstaan. Indien deze blokkering tot gevolg heeft dat de financiële en technische toestand niet meer binnen de 'normale' organen kan worden opgesteld, kan de Vrederechter een bewindvoerder aanstellen. In dit geval kan de bewindvoerder een einde maken aan deze blokkering.

Het is aan de appreciatie van de Vrederechter om de bevoegdheden van de bewindvoerder te bepalen.

De bewindvoerder kan alleszins ook bevoegdheden krijgen die anders aan de algemene vergadering en/ of de syndicus toekomen. Zijn bevoegdheden reiken dus verder dan deze die aan een voorlopige syndicus zouden toekomen.

12.8 OVERZICHT VAN VAAK VOORKOMENDE VORDERINGEN INZAKE MEDE-EIGENDOM [649]

12.8.1 VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS ALS EISENDE PARTIJ

12.8.1.1 De vordering tot betaling van achterstallige bijdragen en kosten

In de rechtspraak werd reeds geruime tijd meermaals bevestigd dat de syndicus niet over een uitdrukkelijke volmacht van de algemene vergadering moet beschikken, alvorens hij een procedure kan opstarten namens de vereniging van mede-eigenaars tot invordering van achterstallige bijdragen. De syndicus kon dus ook vóór de wet van 18 juni 2018 zonder bijzondere machtiging van de algemene vergadering een mede-eigenaar dagvaarden voor de betaling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.[650]

Dat de syndicus hier geen voorafgaande machtiging nodig heeft van de algemene vergadering, werd verantwoord door zijn wettelijke opdracht, voorzien in artikel 577-8, § 4, 4° en 5° BW, namelijk zijn taak tot beheer van het gemeenschappelijk vermogen van de vereniging van mede-eigenaars en zijn taak om alle nodige bewarende maatregelen te treffen en daden van voorlopig beheer te stellen.[651]

In de wet van 18 juni 2018, wordt art. 577-8 § 4, 5° gewijzigd en werd de opdracht van de syndicus uitgebreid met volgende taak: “het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5 § 3”. In artikel 577 – 5 § 3 wordt thans uitdrukkelijk gesteld dat de syndicus alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen kan nemen voor de invordering van de lasten.

Hierdoor is nu ook wettelijk bepaald dat de syndicus dit kan doen zonder machtiging van de algemene vergadering.

De syndicus zal er steeds op moeten toezien dat hij pas een procedure in rechte lanceert na uitdrukkelijke ingebrekestelling van de nalatige mede-eigenaar, waarbij aan de betrokkene een laatste kans wordt gegeven om vrijwillig tot betaling over te gaan.

Noteer nog dat een mede-eigenaar zich nooit zal kunnen ‘wegsteken’ achter het feit dat een huurder zijn kavel bewoont en in het huurcontract is bepaald dat de huurder de gemeenschappelijke kosten geheel of gedeeltelijk zal dragen. Dergelijke contractuele afspraak is perfect rechtsgeldig, maar raakt enkel de verhouding verhuurder-huurder. De vereniging van mede-eigenaars zal echter steeds de mede-eigenaar/verhuurder in betaling moeten aanspreken, waarna de mede-eigenaar/verhuurder dan zelf moet proberen genoegdoening te verkrijgen van zijn nalatige huurder. Eventueel kan de

---

649 Voor een uitvoerige en praktijkgerichte analyse van deze problematiek wordt verwezen naar H. DE LOOSE, *Contentieux inzake appartementsmede-eigendom,* Story Publishers, 2011, 117.

650 Rb. Tongeren 20 november 2006, *T.App.* 2007, afl. 2, 37.

651 Vred. Nieuwpoort 20 januari 1998, *T.App.* 1999, afl. 3, 43.

mede-eigenaar/verhuurder die zelf werd gedagvaard voor de vrederechter in betaling van achterstallige bijdragen, zijn huurder dagvaarden in gedwongen tussenkomst en vrijwaring.

In de rechtspraak en rechtsleer bestaat onenigheid over de verjaringstermijn van vorderingen inzake achterstallige bijdragen. Volgens sommigen geldt de bijzondere vijfjarige verjaringstermijn voor periodiek weerkerende schulden, voorzien in artikel 2277 BW[652], terwijl anderen menen dat de gewone verjaringstermijn van tien jaar geldt.[653] Wil de syndicus geen risico lopen, dan doet hij er dus best aan zijn vordering voor de vrederechter in te stellen binnen de vijf jaar na de beslissing van de algemene vergadering, waarin de vaststelling van betrokken bijdrage lastens de nalatige mede-eigenaar gebeurde.

12.8.1.2 De vordering tegen een mede-eigenaar tot naleving van de statuten

Vaak zal de vereniging van mede-eigenaars moeten optreden tegen één of meerdere individuele eigenaars, wanneer deze laatsten zich niet aan de bepalingen van de statuten houden of ingaan tegen het reglement van interne orde.

Het gros van dergelijke vorderingen situeert zich in het niet of niet tijdig betalen van de overeengekomen voorschotten, meestal per kwartaal te voldoen (zie 11.8.1.1). Maar ook andere betwistingen zijn niet ondenkbeeldig: overdreven nachtlawaai, onwelriekende geuren, misbruik van selectieve afvalsortering, enz.

Voor zover deze hinder slaat op gemene delen van het gebouw, zal de individuele eigenaar in rechte moeten worden aangesproken.

Wanneer de gezegde hinder evenwel betrekking heeft op privédelen, dan zal de gestoorde eigenaar rechtstreeks de aansprakelijke mede-eigenaar dagvaarden.

12.8.1.3 De aansprakelijkheidsvordering tegen de syndicus

Voor een toelichting over de aansprakelijkheid van de syndicus wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van deze syllabus.

Aangezien de syndicus de lasthebber is van de vereniging van mede-eigenaars (en dus niet van de individuele mede-eigenaars), moet de contractuele aansprakelijkheidsvordering worden ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars. Het opstarten van deze procedure vereist een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, bij volstrekte meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (= 50 % + 1).

De algemene vergadering kan de steeds syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

---

652 Rb. Brussel (21e k.) 9 september 2003, *T.Vred*. 2004, afl. 7-8, 380.

653 R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, reeks notariële praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, nr. 1087.

Indien de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft, kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen. De verzoekende partij dient wel de syndicus in het geding te roepen.

In de hervormde wet op de mede-eigendom wordt toegevoegd dat enkel de rechter de gerechtelijke benoemde syndicus kan ontslaan (artikel 577-8, § 6 BW).

12.8.1.4 De vordering tegen architecten, aannemers en leveranciers

Wat betreft procedures inzake werken aan de gemene delen van het gebouw of leveringen ten behoeve van de vereniging van mede-eigenaars, moet worden opgemerkt dat deze niet 'eigen' zijn aan de mede-eigendom. Hier is de vrederechter dus niet zonder meer bevoegd. Er zal toepassing moeten worden gemaakt van de algemene regels inzake materiële en territoriale bevoegdheid. De vrederechter zal hier enkel bevoegd zijn voor zaken van beperkte geldelijke omvang, namelijk voor vorderingen die niet meer dan 5.000 euro bedragen. Gaat de vordering over een hoger bedrag, dan is in principe de rechtbank van eerste aanleg, respectievelijk de rechtbank van koophandel, bevoegd.

12.8.1.5 De vordering tegen huurders

Deze problematiek wordt uitvoerig behandeld onder hoofdstuk 10 van de syllabus, zijnde een deel dat integraal gewijd is aan de verhouding tussen de vereniging van mede-eigenaars en de huurders van privatieve kavels.

12.8.1.6 De aansprakelijkheidsvordering tegen de raad van mede-eigendom

De raad van de mede-eigendom is naargelang het geval een facultatief orgaan, dan wel een verplicht orgaan. Het orgaan is belast met enkele wettelijke taken, maar niets belet dat bepaalde bevoegdheden aan de raad worden gedelegeerd. Het stellen van deze handelingen brengt vanzelfsprekend verantwoordelijkheden met zich mee. In geval van fouten, is het onmogelijk om de raad van mede-eigendom zelf aan te spreken gezien de raad geen rechtspersoonlijkheid heeft. De vordering zal moeten worden ingesteld tegen de individuele leden van de raad. De relatie met de vereniging van mede-eigenaars is, net zoals bij de syndicus, van contractuele aard (lastgeving), waarbij de aansprakelijkheid zwaarder zal worden beoordeeld als de leden van de raad worden bezoldigd.

12.8.1.7 De aansprakelijkheidsvordering tegen de commissaris van de rekeningen of tegen het college van commissarissen van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen is een verplichte functie ingevolge de wet van 2 juni 2010.

Na de inwerkingtreding van de wet van 2 juni 2010, ontstond er betwisting over de vraag of er altijd maar één commissaris van de rekeningen kon zijn, dan wel of er ook een college kan worden aangesteld.

Met de wet van 18 juni 2018 werd art. 577-8/2 B.W. verduidelijkt en wordt er thans gesteld dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aanstelt. In het vernieuwde art. 577-8/2 B.W. wordt ook toegevoegd dat de commissaris of het college van commissarissen de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert.

De hervormde wet op de mede-eigendom voorziet dat de taken van de commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen moeten worden beschreven in het reglement van inwendige orde. De relatie met de vereniging van mede-eigenaars is opnieuw van contractuele aard (lastgeving), waarbij de aansprakelijkheid zwaarder zal worden beoordeeld indien de functie bezoldigd wordt uitgeoefend.

12.8.2 MEDE-EIGENAAR ALS EISENDE PARTIJ

Ook de individuele mede-eigenaar heeft een aantal vorderingsmogelijkheden bij de vrederechter.

12.8.2.1 Vordering tot aanstelling van een gerechtelijk syndicus [654]

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde (art. 577-8 § 1 B.W.).

Op deze rechtsgrond moet dus een beroep worden gedaan wanneer er geen syndicus is. De procedure wordt ingeleid bij 'eenzijdig verzoekschrift', volgens de regels voorzien in de artikelen 1025 t.e.m. 1034 Ger.W.. Dat heeft onder meer tot gevolg dat dit verzoekschrift moet worden ondertekend door een advocaat (en dus niet door de verzoeker zelf), op straffe van nietigheid (artikel 1026, 5° Ger.W.).

Hoewel de wet hiervan niet uitdrukkelijk gewag maakt, is het evident dat de vereniging van mede-eigenaars eveneens moet worden opgeroepen als procespartij, om zo het tussen te komen vonnis tegenover de vereniging 'gemeen te horen verklaren'.[655]

Opgelet: enkel de rechter kan de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan (wijziging art. 577-8 § 6 B.W. ingevolge de hernieuwde wet op de mede-eigendom).

Deze bepaling maakt duidelijk dat elke syndicus die door een rechter is aangesteld, ook slechts door een rechter kan worden ontslagen. Dit betreft zowel de hypothese dat de syndicus bij vonnis wordt genoemd, omdat de algemene vergadering had nagelaten dit te doen (de gerechtelijke syndicus) als ook de hypothese dat een voorlopige syndicus wordt benoemd (zie punt hieronder).

---

654 Artikel 577-8, § 1 BW.

655 C. MOSTYN, "Procedures inzake appartementsmede-eigendom: enkele knelpunten", in *Appartementsrecht*, Die Keure, 2008, p. 126.

12.8.2.2 Vordering tot aanstelling van een voorlopig syndicus[656]

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Op deze rechtsgrond moet dus een beroep worden gedaan wanneer er weliswaar een syndicus is, doch deze nalatig of verhinderd is. De procedure wordt ingeleid bij 'verzoekschrift op tegenspraak', volgens de regels voorzien in de artikelen 1034bis t.e.m. 1034sexies Ger.W. Bijgevolg moet dit verzoekschrift worden ondertekend door een advocaat of door de verzoeker zelf, op straffe van nietigheid (artikel 1034ter, 6° Ger.W.).

Hoewel de wet hiervan niet uitdrukkelijk gewag maakt, is het evident dat de vereniging van mede-eigenaars eveneens moet worden opgeroepen als procespartij, om zo het tussen te komen vonnis tegenover de vereniging 'gemeen te horen verklaren'. [657]

Het is ook mogelijk dat een derde de rechter vraagt, bij afwezigheid van een syndicus, een voorlopige syndicus aan te stellen voor een bepaalde duur en vaak een wel omschreven taak: dit zal bijvoorbeeld kunnen voorkomen bij het in gebreke blijven van de normale aangestelde syndicus, of in geval er onenigheid tussen de eigenaars bestaat over het aanstellen of de vervanging van een syndicus enz.

Zoals hoger gesteld, kan de voorlopige syndicus welke is aangesteld door de rechter, net als de gerechtelijke syndicus, slechts door een rechterlijke beslissing worden ontslagen (art. 577-8 § 6 B.W.).

12.8.2.3 Vordering betreffende de kavel [658]

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Het gaat hier over een vordering die de mede-eigenaar tegen een derde instelt (dus niet tegen de vereniging van mede-eigenaars) en die betrekking heeft op zijn kavel. In dergelijk geval heeft de mede-eigenaar een mededelingsplicht tegenover de syndicus, dit vooraleer de procedure in rechte wordt opgestart. Zo geeft men de vereniging van mede-eigenaars de mogelijkheid om te oordelen of een tussenkomst in de procedure wenselijk is of niet.

De wet voorziet niet in een specifieke sanctie wanneer de mede-eigenaar deze informatieplicht miskent. Gezien het evenwel gaat over de miskenning van een wettelijke verplichting, maakt deze inbreuk een extracontractuele fout uit van de mede-eigenaar tegenover de vereniging van mede-eigenaars. Kan de vereniging van mede-eigenaars aantonen dat zij schade leed door de inbreuk op de informatieplicht, dan kan dat aanleiding geven tot een extracontractuele aansprakelijkheid in hoofde van de mede-eigenaar en een schadevergoedingsplicht (artikel 1382 BW).

---

656 Artikel 577-8, § 7 BW.

657 C. MOSTYN, "Procedures inzake appartementsmede-eigendom: enkele knelpunten", in *Appartementsrecht*, Die Keure, 2008, p. 126.

658 Artikel 577-9, § 1, in fine BW.

12.8.2.4 Vordering tot vernietiging van een beslissing van de AV[659]

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Ingevolge de hervormde wet op de mede-eigendom, wordt daaraan toegevoegd dat hij enkel de vernietiging van een beslissing kan vragen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert (art. 577 – 9 § 2 B.W.).

Deze toevoeging benadrukt dat enkel een mede-eigenaar die een individueel belang heeft, een vordering tot nietigverklaring van een beslissing van de algemene vergadering kan instellen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Deze vordering moet worden ingesteld tegen de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus en moet bij dagvaarding worden ingeleid.

De wet bepaalt deze termijn op 4 maanden en het is eveneens een vervaltermijn, die een aanvang neemt na datum van de algemene vergadering. Zelfs wanneer een mede-eigenaar niet correct zou zijn opgeroepen voor de statutaire jaarvergadering, dan nog blijft deze bepaling gehandhaafd, omdat de wet voorziet dat in de statuten een jaarlijkse periode van 15 dagen dient te worden afgebakend waarbinnen gezegde vergadering moet worden gehouden.

De vraag rijst of ook de mede-eigenaars die 'voor' een bepaalde beslissing hebben gestemd, dan wel 'blanco' hebben gestemd, achteraf kunnen 'terugkrabbelen' door de beslissing in rechte aan te vechten. Het antwoord op deze vraag is negatief in het licht van artikel 577-6, § 10 BW. Deze bepaling voorziet dat de syndicus op de notulen de naam moet vermelden van de mede-eigenaars die 'tegen' hebben gestemd, dan wel 'zich onthouden hebben'. Het is dan ook de bedoeling van de wetgever geweest om de mede-eigenaars te responsabiliseren. Enkel zij die 'tegen' een bepaalde beslissing stemden of 'zich onthielden', kunnen achteraf de beslissing in rechte aanvechten.

12.8.2.5 Vordering tegen de weigering van de syndicus om een AV bijeen te roepen [660]

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Deze vordering moet worden ingesteld bij dagvaarding. Aangezien er in de rechtspraak en rechtsleer wordt gediscussieerd over de vraag of de syndicus hier in eigen naam moet worden gedagvaard[661], dan wel als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, is het aangewezen beide partijen in

---

659 Artikel 577-9, § 2 BW.

660 Artikel 577-9, § 3 BW.

661 Zie de verwijzingen in H. DE LOOSE, *Contentieux inzake appartementsmede-eigendom*, Story Publishers, 2011, p. 48.

rechte te betrekken, dus zowel de syndicus in eigen naam als de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus.

12.8.2.6 Vordering inzake machtiging tot uitvoering van werken aan gemene delen[662]

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

De vordering wordt ingesteld bij dagvaarding tegen de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus.

Aan deze vorderingsmogelijkheid is een belangrijk gevolg gekoppeld via artikel 577-9, § 5 BW. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

12.8.2.7 Vordering tot aanstelling van een voorlopig bewindvoerder (enkel indien de eisende partij ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit)

In de hervormde wet op de mede-eigendom werd volgende nieuwe bepaling opgenomen in art. 577-9 B.W.:

> *"§ 1/1. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus en een of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.";*

Dit betreft aldus de situatie, waarin het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te vrijwaren.

In dit geval kunnen de syndicus, evenals één of meerdere eigenaars die ten minste 20 % van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de Vrederechter.

---

662 Artikel 577-9, § 4 BW.

12.8.2.8 Vordering tot wijziging van de aandelen en de lastenverdeling[663]

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1. de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
2. de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Bovenstaande vorderingen moeten worden ingeleid bij dagvaarding (niet bij verzoekschrift) en moeten worden gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus. **Een belangrijk procedureel aspect bij dit type vordering is dat de vordering moet worden gekantmeld op het hypotheekkantoor, dit op straffe van onontvankelijkheid.** Reden hiervoor is dat de inwilliging van dit type vorderingen noodgedwongen leidt tot een wijziging van de statuten, die moeten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor met het oog op de tegenstelbaarheid naar derden toe (artikel 577-4, § 1 BW en artikel 1 Hypotheekwet). Om die reden voorziet artikel 3 Hypotheekwet dat, zowel het instellen van de vordering tot wijziging als de beslissing hierover moeten worden gekantmeld op het hypotheekkantoor.

Het Hof van Cassatie heeft in zijn arrest van 4 april 2002 bevestigd dat de vervaltermijn van drie maanden (sinds de wet van 2 juni 2010 via artikel 577-9, § 2 BW verlengd tot vier maanden) hier niet geldt.[664] Dat wil concreet zeggen dat een mede-eigenaar zelfs jaren nadat de algemene vergadering een beslissing heeft genomen over de verdeling van aandelen en lasten, nog naar de vrederechter kan stappen. Dat zal natuurlijk wel anders zijn als de betrokken mede-eigenaar zijn vordering niet steunt op artikel 577-9, § 6 BW, maar op artikel 577-9, § 2 (vernietiging van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering). In dat laatste geval geldt de vervaltermijn van vier maanden vanzelfsprekend wel.

Hierboven, onder 12.5, werd er reeds gewezen op de controverse over de vraag of een vordering op grond van artikel 577-9, § 6 BW enkel moet worden ingesteld tegen de vereniging van mede-eigenaars, dan wel tegen de vereniging van mede-eigenaars en alle individuele mede-eigenaars afzonderlijk .

Over deze vraag bestond er geruime tijd discussie in de rechtspraak en rechtsleer, aangezien de mogelijkheid om vorderingen in te stellen tot wijziging van de lasten of aandelen niet onder de letterlijke bewoordingen van art. 577-9 § 1 viel.

De hervormde wet op de mede-eigendom heeft de knoop doorgehakt door te stellen dat art. 577 – 9 § 1 ook de vorderingen omvat inzake de verdeling van de gemene lasten of aandelen, door de toevoeging van *"alsook met het oog op wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten ".*

---

663 Artikel 577-9, § 6, 1° en 2° BW.

664 Cass. 4 april 2002, *Arr.Cass.* 2002, afl. 4, 903.

Ook voor deze procedures werd hoedanigheid en belang verleend aan de vereniging van mede-eigenaars, zodat hierover geen discussie meer kan bestaan.

12.8.2.9 Vordering wegens misbruik van minderheid[665]

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Noteer dat de vervaltermijn van vier maanden hier niet geldt.

Het begrip misbruik van minderheid werd in de rechtspraak nader verduidelijkt:

- De mede-eigenaars die zich verzetten tegen de plaatsing door de uitbater van een handelszaak van nieuwe condensatoren onder een dakbedekking, terwijl de oude installatie oud en versleten is, bezondigen zich aan misbruik van minderheid. Betrokken mede-eigenaars bewijzen niet dat de nieuwe installatie geluids- of gezichtshinder voortbrengt of de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengt. Hun verzet brengt een excessief nadeel toe en staat buiten verhouding met het beweerde voordeel dat zij inroepen.
- Een mede-eigenaar die blijft weigeren zich neer te leggen bij eerdere gerechtelijke beslissingen en door zijn onverantwoord negatief stemgedrag probeert te verhinderen dat de algemene vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen een rechtsgeldige beslissing neemt, begaat misbruik van minderheid.[666]

In het geval dat hoogdringend moet worden opgetreden doordat de bouwkundige toestand van het gebouw dag na dag degradeert, met alle risico's van dien, doch een minderheid van mede-eigenaars zich tegen de uitvoering van werken verzet, dan veroorzaakt deze houding disproportionele schade zowel aan de mede-eigenaars als aan de mede-eigendom. Er is dan sprake van misbruik van minderheid.[667] Oordeelt de vrederechter dat er sprake is van misbruik van minderheid, dan kan hij zich in de plaats van de vergadering stellen en dienvolgens de uitvoering van de noodzakelijke werken bevelen.

Ook hier bestaat weer discussie over de vraag tegen wie de vordering moet worden ingesteld: enkel tegen de vereniging van mede-eigenaars [668] of ook tegen de mede-eigenaars aan wie kan worden verweten dat zij zich schuldig maakten aan misbruik van minderheid?[669] De veiligste piste lijkt dan ook

---

665 Artikel 577-9, § 7 BW

666 Rb. Hasselt (4e k.), 23 mei 2005, *T.App.* 2006, afl. 3, 34.

667 Vred. Anderlecht (2) 21 oktober 2004, *T.App.* 2006, afl. 1, 24.

668 Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.Vred.* 2006, 101; H. DE LOOSE, *Contentieux inzake appartementsmede-eigendom*, Story Publishers, 2011, p. 46, die erop wijst: *"Deze stelling is gebaseerd op het feit dat de vordering er onder meer toe strekt dat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats een vereiste beslissing neemt die de vereniging van mede-eigenaars zelf aangaat en niet alleen de individuele mede-eigenaar."*

669 R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, reeks notariële praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, nr. 720.

te zijn om zowel de vereniging van mede-eigenaars te dagvaarden, als de mede-eigenaars aan wie men misbruik van minderheid verwijt.

12.8.2.10 Aansprakelijkheidsvordering lastens de syndicus[670]

Een individuele mede-eigenaar kan de syndicus enkel buitencontractueel aanspreken (hij heeft immers geen contractuele band met de syndicus) en enkel in zoverre de syndicus een fout beging 'buiten zijn mandaat' als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars. Handelde de syndicus foutief, maar binnen de perken van zijn mandaat, dan kan hij niet rechtstreeks worden aangesproken gezien hij optrad als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars. In dat geval moet de vereniging van mede-eigenaars door de individuele mede-eigenaar worden aangesproken, gezien de fout van de syndicus aan de lastgever zal worden toegerekend. Dit belet natuurlijk niet dat de vereniging van mede-eigenaars vervolgens een vrijwaringsvordering kan instellen tegen de syndicus wegens een wanprestatie begaan in zijn taak als lasthebber.

12.8.3 DERDE ALS EISENDE PARTIJ

Een uitvoerige analyse zou buiten het bestek van de syllabus vallen. Hier kan dan ook worden volstaan met een overzicht.

1. Contractuele aansprakelijkheidsvorderingen tegen de vereniging van mede-eigenaars ingesteld door leveranciers, aannemers, architecten, enz.
2. Buitencontractuele aansprakelijkheidsvorderingen tegen de vereniging van mede-eigenaars:
   - Aansprakelijkheid voor het gebouw:
     - inbreuk inzake de verplichting tot behoud en beheer van het gebouw, waardoor derden schade lijden (foutaansprakelijkheid op grond van de artikelen 577-5, § 3 BW en 1382-1383 BW);
     - artikel 1386 BW (in samenhang met artikel 577-9, § 1, 2e lid BW) (objectieve aansprakelijkheid van de eigenaar van een gebouw voor de schade die wordt veroorzaakt door de gehele of gedeeltelijke instorting ervan, wanneer deze instorting te wijten is aan een verzuim van onderhoud of aan een gebrek in de bouw);
     - artikel 1384, 1e BW (in samenhang met artikel 577-9, § 1, 2e lid BW) (objectieve aansprakelijkheid als bewaarder van een gebrekkige zaak);
     - artikel 544 BW (foutloze aansprakelijkheidsgrond inzake burenhinder)
   - Aansprakelijkheid voor fouten van de syndicus begaan 'binnen de perken van zijn mandaat'.
   - Aansprakelijkheid voor fouten van (individuele leden) van de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.
   - Aansprakelijkheid voor fouten van aangestelden (artikel 1384, 1e BW), huisbewaarder, onderhoudspersoneel, bewakingspersoneel, enz.

670 Artikel 1382 BW.

3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars:

De strafrechtelijke aansprakelijkheid kan een gevolg zijn van inbreuken op de milieuwetgeving, stedenbouw, nalatigheid inzake uitvoering van werken waardoor derden letsel oplopen (onopzettelijke slagen en verwondingen), enz.

12.9 GERECHTSKOSTEN

Een laatste belangrijk luik betreft de gerechtskosten.

De rechter die een geschil heeft beslecht dient eveneens uitspraak te doen over de kosten en wie die moet betalen.

De gerechtskosten zijn de dagvaardingskosten, de rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding.

Normaliter is het de verliezende partij die deze kosten moet dragen, zodat het kan gebeuren dat de vereniging van mede-eigenaars tot betaling van de kosten wordt veroordeeld. Dat is uiteraard niet rechtvaardig, omdat in zo'n geval, behoudens wettelijke regeling, de mede-eigenaar die het geding heeft gewonnen in zijn jaarlijkse afrekening in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar een stuk zal moeten dragen van deze kosten, in verhouding (meestal) van zijn quotiteiten.

De wet van 2 juni 2010 heeft beslist dat zo'n mede-eigenaar wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten (inclusief deze van advocaten, deskundigen enz.), die dan worden verdeeld over de andere mede-eigenaars (artikel 577-9, §§ 8 en 9 BW).

De wet van 18 juni 2018 heeft één en ander verduidelijkt.

Het komt samengevat op het volgende neer:

- Zolang er geen definitieve uitspraak is gedaan in het geschil, dient de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, wel bij te dragen in de voorschotten van de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

- De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure die is ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarbij de vordering van de vereniging van mede-eigenaars volledig ongegrond wordt verklaard, wordt volledig vrijgesteld van elke bijdrage in de kosten en de lasten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

- De mede-eigenaar, van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars volledig gegrond wordt verklaard, wordt volledig vrijgesteld van elke bijdrage in de kosten en de lasten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

- Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, dan draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

13 TAALGEBRUIK

De heer Filip Holvoet, notaris in de Associatie Van Bael, Holvoet & Verhaert.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

13.1 INLEIDING

Algemeen kan worden gesteld dat de taalwetgeving niet speelt op het vlak van het appartementsrecht en dat taalvrijheid het beginsel is, zoals dit gegarandeerd wordt door artikel 30 van de Grondwet.

De wetgeving omtrent de mede-eigendom heeft dit beginsel niet gewijzigd. Wel zijn er enkele principes waarmee rekening moet worden gehouden.

De statuten van een gebouw zijn niet onderworpen aan voorschriften betreffende het gebruik van talen. Wel is het zo dat de notaris die de statuten van een gebouw opstelt, én de taal van de akte én de taal van partijen moet begrijpen. Bovendien zullen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) en de ontvanger van registratie enkel de formaliteiten vervullen die van hen worden gevraagd wanneer de hun voorgelegde akte werd opgesteld in één van de drie landstalen, d.i. Nederlands, Frans of Duits. Is de hen voorgelegde akte in een andere taal opgesteld, dan zullen zij van hun verzoeker een vertaling vragen.

Blijft dus de discrepantie tussen enerzijds het feit dat wat appartementsrecht betreft, het taalgebruik vrij is, en anderzijds het feit dat dit domein van het recht beheerst wordt door verhoudingen tussen mensen die elkaar in hun onderlinge relaties toch zouden moeten begrijpen.

De wetgever heeft hieraan bijzondere aandacht geschonken en heeft dit proberen te regelen in het artikel 577-11/2 BW.

13.2 DE WETTELIJKE REGELING

13.2.1 HET ARTIKEL 577-11/2 BW

Basis blijft de taalvrijheid.

Artikel 577-11/2 BW bepaalt:

> *Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.*

Deze regelgeving impliceert dus niet de plicht om een bepaalde taal voor de documenten over mede-eigendom te gebruiken, maar geeft wel het recht om een vertaling te krijgen.

Gezien het grondwettelijk principe van de taalvrijheid beslist elke vereniging van mede-eigenaars onafhankelijk over de taal die zij wenst te gebruiken in haar relatie met de mede-eigenaars. De mede-eigenaars hebben dan het recht om een vertaling te vragen.

13.2.2 WIE KAN DE VERTALING VRAGEN?

Iedere mede-eigenaar, zowel rechtspersoon als fysieke persoon, kan de vertaling vragen ongeacht het aantal aandelen dat hij bezit in de mede-eigendom. Dat recht op vertaling is in principe niet uitgebreid naar de bewoners, die geen zakelijke rechten hebben op een privatief.

13.2.3 WAARVAN KAN DE VERTALING WORDEN GEVRAAGD?

1. Van de statuten van het gebouw, dus basisakte en reglement van mede-eigendom alsook van het reglement van interne orde.

2. Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars. De wettekst bevat geen opsomming ter zake, maar het zou gaan over alle documenten die bij wet zijn voorgeschreven, zoals het register van de verslagen van de algemene vergadering, de beslissingen van de algemene vergaderingen, overeenkomst tussen syndicus en vereniging, enz.

13.2.4 WIE MOET VERTALEN?

Aangezien de wet niet spreekt van een beëdigde vertaling kan deze door om het even wie gebeuren.

13.2.5 IN WELKE TAAL?

De vertaling kan worden gevraagd in de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dus Nederlands in Vlaanderen, Frans in Wallonië, Duits in het Duits taalgebied en Nederlands en Frans in Brussel. Enkel akten, die niet zijn opgesteld in de taal van het taalgebied kunnen aanleiding geven tot een vertaling.

13.2.6 TERMIJN – KOSTEN

Het is de syndicus die ervoor moet zorgen dat de vertaling er komt binnen een redelijke termijn nadat het verzoek is gesteld. Een weigering tot vertalen brengt de aansprakelijkheid in het gevaar van de vereniging én van de syndicus.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

13.2.7 DWINGEND RECHT

Van het recht op vertaling kan conventioneel niet worden afgeweken in bijvoorbeeld het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde..

Het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde zou kunnen voorzien dat de beslissingen van de algemene vergadering op samengevatte wijze worden opgemaakt in de taal van de ligging van het goed, terwijl de beslissingen zelf worden genomen in een andere taal gezien het principe van de taalvrijheid. Neemt een mede-eigenaar hier geen genoegen mee, dan behoudt hij steeds zijn recht op vertaling in de taal van de ligging van het goed en moet hij geen genoegen nemen met een samenvatting.

13.3 GERECHTELIJKE PROCEDURES

Wanneer een geschil voor de rechtbank wordt gebracht, kan de rechter de omzetting vragen in de taal van de rechtspleging (artikel 8 van de Wet op het taalgebruik in gerechtszaken[671]).

Deze vertaling is dan op kosten van de partijen in het geding.[672]

Als in de procedure gebruik gemaakt wordt van een basisakte, reglement van mede-eigendom, reglement van interne orde en notulen van de algemene vergadering, in het Frans opgesteld, kan er de partijen door een rechter uit het Nederlandstalig rechtsgebied worden gevraagd hiervan een door een beëdigde vertaler opgestelde vertaling aan de rechtbank voor te leggen.

In dat geval is het dus aangewezen dat de procespartij/mede-eigenaar die van de rechter het bevel krijgt om bepaalde stukken te vertalen, toepassing zou maken van artikel 577-11/2 BW. De syndicus heeft immers de verplichting om de vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking te stellen en de kost valt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

---

671 R. TIMMERMANS, 'Vernieuwde appartementsrecht', *NJW* 2010, nr.224, p.432.

672 V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, 188.

14 ONTBINDING EN VEREFFENING

De heer Filip Holvoet, notaris in de Associatie Van Bael, Holvoet & Verhaert.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

14.1 INLEIDING

De de wetgeving omtrent de mede-eigendom werd de ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars aangepast aan de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Dat is logisch en consequent omdat de wetgever als model voor de vereniging van mede-eigenaars zich meer en meer heeft laten leiden door de ermee verwant zijnde bepalingen van het vennootschapsrecht.

We bekijken achtereenvolgens de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

14.2 ONTBINDING

Artikel 577-12 BW voorziet drie gevallen waarin de vereniging kan worden ontbonden:

1. Wanneer de gedwongen onverdeeldheid ophoudt te bestaan is er ontbinding van rechtswege.
2. Bij éénparige beslissing van alle mede-eigenaars.
3. Bij gerechtelijke ontbinding, zijnde het geval waarin de rechter de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uitspreekt..

14.2.1 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

Wanneer de gedwongen onverdeeldheid ophoudt te bestaan is er in principe ontbinding van rechtswege. Met andere woorden wanneer alle kavels in handen komen van één eigenaar is de vereniging van mede-eigenaars van rechtswege ontbonden.

Hetzelfde gebeurt wanneer het volledige gebouw zou worden onteigend. In dat geval zal dat gebouw in zijn geheel toekomen aan de onteigenende overheid en worden alle kavels eigendom van één en dezelfde eigenaar. Ook dan is er ontbinding van rechtswege van de vereniging van mede-eigenaars.

Ten slotte zal er ook ontbinding van rechtswege optreden wanneer de vereniging van mede-eigenaars zou besluiten om gebruik te maken van de in de wet voorziene mogelijkheid om niet onderworpen te blijven aan het appartementsrecht. Art. 577-3 B.W. bepaalt immers dat er van de regels betreffende de mede-eigendom kan worden afgeweken indien de aard van de gemene delen dit rechtvaardigt, dit zolang alle mede-eigenaars instemmen met deze afwijking en middels een basisakte, waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld. Deze beslissing welke de algemene vergadering unaniem kan nemen, impliceert meteen de ontbinding van rechtswege van de vereniging van mede-eigenaars.

14.2.2 ONTBINDING DOOR EEN BESLUIT VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 577-12, 3e lid BW voorziet dat de algemene vergadering van mede-eigenaars bij éénparigheid kan besluiten tot ontbinding van de vereniging. Het artikel voorziet ook dat de beslissing bij authentieke akte moet worden vastgesteld.

Belangrijk in deze is te weten wat men verstaat onder eenparigheid in het kader van dit artikel. Normaal zou men hieronder verstaan dat dit de goedkeuring van **alle** mede-eigenaars impliceert, zodat een algemene vergadering hierover enkel kan besluiten wanneer ze voltallig is en alle mede-eigenaars de resolutie om te ontbinden goedkeuren.

Meester Timmermans neemt echter een andersluidend standpunt in.[673] Doordat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid bezit, moeten zijn inziens alle regels vervat in het appartementsrecht worden geïnterpreteerd zoals dit gebeurt in ons vennootschapsrecht. Daar zijn de regels over de beraadslaging en de stemming in de wet opgenomen en slaat eenparigheid van stemmen op de goedkeuring door alle aanwezigen op de algemene vergadering, en **niet** op de goedkeuring door alle aandeelhouders. Volgt men deze visie, dan moet de beslissing tot ontbinding dus worden genomen bij éénparigheid van alle aanwezige mede-eigenaars op de daartoe bijeengeroepen algemene vergadering.

Net zoals in het vennootschapsrecht is ook in het appartementsrecht de ontbinding van een vereniging van mede-eigenaars een wijziging aan de statuten van het gebouw, zodat deze in een authentieke akte dient te worden vastgelegd.

In tegenstelling tot het vennootschapsrecht is er voor de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele rapportering voorzien in de wetgeving ter zake, evenmin als het aan de vergadering voorleggen van een staat van actief en passief.

14.2.3 ONTBINDING DOOR EEN RECHTERLIJKE BESLISSING

Ten slotte kan de vereniging van mede-eigenaars ook worden ontbonden door een rechterlijke beslissing. Iedere belanghebbende – mede-eigenaar én derde – kan immers bij de territoriaal bevoegde vrederechter de ontbinding van de vereniging vragen, als hij een gegronde reden kan inroepen.

Wanneer is een reden in deze 'gegrond'? Het criterium lijkt hier dat de reden om de ontbinding te vorderen van die aard moet zijn dat het voortbestaan van de vereniging in gevaar komt. Een onbetaalde schuldeiser lijkt hier niet voor in aanmerking te komen.

Een hele resem disfuncties binnen de mede-eigendom, het gebrek aan gemene delen of de onzekerheid over hun juiste impact, gegeven het feit dat een deel ervan vervreemd of bewaard is, brengt met zich mee dat er van mede-eigendom wezenlijk geen sprake meer is, zodat het verantwoord

---

673 R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Kluwer, 2010, 1166.

is om de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden en te doen vereffenen[674] .

14.3 VEREFFENING

14.3.1 DE VEREFFENING

Eenmaal de vereniging van mede-eigenaars is ontbonden bestaat zij enkel nog met het oog op haar vereffening en dit met behoud van haar rechtspersoonlijkheid.

Vereffenen betekent het actief van de vereniging te gelde maken om daar het passief mee aan te zuiveren.

Alle stukken die uitgaan van de ontbonden vereniging moeten vermelden dat de vereniging in vereffening is.

Wat de wijze van vereffening betreft, biedt artikel 577-13, § 2 BW het antwoord. Mogelijks bepalen de statuten van het gebouw of een andere overeenkomst hoe er moet vereffend worden. Vindt men daar niets, dan zal de algemene vergadering de wijze van vereffening bepalen en de vereffenaars aanstellen. Worden geen vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, dan wordt de syndicus van rechtswege vereffenaar.

14.3.2 DE SLUITING VAN DE VEREFFENING

Artikel 577-13, § 3 BW bepaalt dat op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars de artikelen 186 tot en met 188, 190 tot 195 § 1 en artikel 57 van het Wetboek van vennootschappen van toepassing zijn. Deze bepalingen regelen de bevoegdheid van de vereffenaar(s), de hen door de wet opgelegde verplichtingen, en de manier waarop de vereffening kan worden gesloten. Aangezien de vereniging van mede-eigenaars in haar vermogen enkel roerende waarden mag onderbrengen nodig voor het behoud en beheer van het gebouw, zal de vereffening hoofdzakelijk betrekking hebben op de tegoeden van het werk- en reservekapitaal.

In tegenstelling tot het vennootschapsrecht dient de sluiting van de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars wel notarieel te worden vastgelegd omdat ze verplicht dient te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Ook dit impliceert natuurlijk een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De notariële akte van sluiting moet noodzakelijkerwijze omvatten:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende vijf jaar moeten worden bewaard.
2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers

[674] Vred. Hoei nr. 11A333, 9 juni 2012 T.App. 2015, afl. 2, 32, noot MOSTIN, C.

of aan mede-eigenaars toekomen en aan hen niet konden worden overhandigd.

Vanaf de overschrijving van de sluitingsakte op het hypotheekkantoor begint de verjaringstermijn te lopen voor vorderingen die worden ingesteld tegen individuele mede-eigenaars, tegen de vereniging van mede-eigenaars, tegen de syndicus of tegen de vereffenaar(s).

14.3.3 DE DEFICITAIRE VEREFFENING

Is de vereffening deficitair, met andere woorden volstaat het te gelde gemaakt actief niet om de passiva aan te zuiveren, dan zal iedere mede-eigenaar gehouden zijn tot betaling van de schulden in verhouding tot zijn aandeel in de mede-eigendom, en kan zo'n vordering ten uitvoer worden gelegd op gans het privévermogen.

Krijgt een schuldeiser een vonnis tegen de vereniging tot betaling van een schuldvordering, dan zal hij om tot uitvoering te kunnen overgaan een vonnis moeten verkrijgen tegen elke individuele mede-eigenaar. Dat maakt de invordering van dergelijke schuld natuurlijk heel duur.

15 NIEUW: APPARTEMENTSRECHT EN NUTSLEIDINGEN

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

Bij de modernisering van de Wet op de Mede-Eigendom in 2018 heeft de wetgever bijzondere aandacht geschonken aan de kwestie van het aanleggen (in de gemene delen) van infrastructuur die noodzakelijk is voor moderne energie-, water- en telecommunicatievoorzieningen.

Daarbij heeft men het in het bijzonder over de bekabeling, de leidingen en de bijhorende uitrustingen. Meer concreet kan men bijvoorbeeld denken aan de glasvezelkabels die worden aangelegd voor supersnel internet. Met 'bijhorende uitrusting' bedoelt de wetgever bijvoorbeeld een laadpunt voor een elektrische wagen.[675] Zonnepanelen daarentegen worden niet als 'bijhorend' of accessoir gezien.

Bij gebrek aan een aparte regeling voor het aanleggen van dergelijke infrastructuur diende dit tot voor de wetswijziging van 2018 te gebeuren conform de reguliere procedures in het appartementsrecht. Dat betekent dat (telecom)operatoren voorafgaandelijk toelating dienden te verkrijgen van de algemene vergadering van het gebouw alvorens zij leidingen in de gemene delen mochten aanleggen of zelfs vernieuwen. Hierover diende gestemd te worden met een ¾-meerderheid, of zelfs met 4/5de -meerderheid, van de aanwezige en gevolmachtigde mede-eigenaars wanneer er middels de aanleg een vorm van erfdienstbaarheid of ander zakelijk recht op de gemene delen werd gecreëerd.

Vanuit politiek hoek leefde de bezorgdheid dat de reguliere procedure (te) complex was en voor vertraging dreigde te zorgen. Daardoor zouden appartementsbewoners achteruitgesteld worden op vlak van moderne voorzieningen. Bijgevolg heeft men de modernisering van het appartementsrecht aangegrepen om een bijzondere regeling in te schrijven.

Meer bepaald is middels artikel 577-2, §10 BW aan individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren (bijv. de distributienetbeheerders) een wettelijk recht toegekend om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen.

Dit recht geldt enkel indien de werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de mede-eigenaar(s) en/of de gebruikers (huurders, …) op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren. Als tweede voorwaarde geldt dat de andere mede-eigenaars geen negatieve financiële consequenties mogen ondervinden. Met andere woorden: wie het recht inroept en aldus infrastructuurwerken wil uitvoeren mag de lasten daarvoor niet geheel of zelfs gedeeltelijk afwentelen op de andere mede-eigenaars of de vereniging van mede-eigenaars. De werken gebeuren dus steeds op kosten van de initiatiefnemer(s).

---

[675] Voor de definitie van 'bijhorende faciliteit' dient men zich te wenden tot art. 2, 17° van de Wet van 13 mei 2005 betreffende de elektronische communicatie: '*de bij een elektronische-communicatienetwerk en/of een elektronische-communicatiedienst bijbehorende, fysieke infrastructuren en andere faciliteiten of elementen die het aanbieden van diensten via dat netwerk of die dienst mogelijk maken of ondersteunen of het potentieel hiertoe bezitten en onder meer gebouwen of toegangen tot gebouwen, bekabeling van gebouwen, antennes, torens en andere [ondersteunende] constructies, kabelgoten, kabelbuizen, masten, mangaten en straatkasten omvatten*'.

De regeling is verder alleen van toepassing wanneer het gaat om werken aan de gemene delen. Om een laadpunt te installeren in een private garage is immers geen tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars vereist. Het exclusieve eigendomsrecht van de mede-eigenaar speelt hier, behalve uiteraard wanneer er kabels door de gemene delen getrokken moeten worden naar de individuele garage. Voor deze bekabeling kan het wettelijk recht in art. 577-2, §10 BW wel spelen.

Naast verschillende voorwaarden van materiële aard dient men tevens een aantal procedurele regels na te leven om legitiem het wettelijk recht te kunnen inroepen. De wetgever heeft deze procedurele waarborgen ingeschreven om te garanderen dat vooraf op zijn minst een poging wordt gedaan om de werken in overeenstemming met de wensen van de andere mede-eigenaars uit te voeren.

Daartoe wordt de individuele mede-eigenaar of de operator verplicht om tijdig contact op te nemen met de syndicus[676]. Minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken dient men per aangetekende zending het volgende te versturen:

- een beschrijving van de voorgenomen werken
- een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur

Op basis van deze informatie kan de vereniging van mede-eigenaars zich een beeld vormen van de werken en desgevallend tot een beslissing komen. Die beslissing kan eruit bestaan om zelf de werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren. Uiteraard dient de vereniging van mede-eigenaars hier dan de erkende nutsoperator of de mede-eigenaars-initiatiefnemers van op de hoogte te brengen (via aangetekende zending). Bovendien kan men niet zomaar aangeven zelf de werken te zullen uitvoeren en vervolgens alles op zijn beloop laten: de werken moeten in dit scenario binnen zes maanden te starten. Gebeurt dat niet, dan kunnen de oorspronkelijke initiatiefnemers het wettelijk recht onverkort inroepen, zonder opnieuw de procedure te moeten doorlopen.

Een andere beslissing van de vereniging van mede-eigenaars kan zijn om zich te verzetten tegen de werken die door de initiatiefnemers worden gepland. Om dergelijk verzet te staven en af te dwingen kan de VME zich echter slechts op een beperkt aantal gronden stoelen:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de gemene delen in het gebouw
- de infrastructuur of de geplande werken zouden belangrijke schade veroorzaken aan het uitzicht van het gebouw, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid
- uit de voorziene werken zou geen optimalisatie van de infrastructuur resulteren
- de voorziene werken zouden de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers verzwaren (cfr. supra)

Art. 577-2, §10 BW schrijft immers voor dat in geval van verzet de vereniging van mede-eigenaars blijk moet geven van een rechtmatig belang. De gevallen waarin dergelijk belang speelt, zijn daarbij in bovenvermelde zin limitatief opgelijst. Is er van dergelijk rechtmatig belang geen sprake, dan zal de vereniging van mede-eigenaars zich niet kunnen verzetten.

Aan het verzet van de vereniging van mede-eigenaars is bovendien een tijdscriterium verbonden: dit verzet moet binnen een termijn van twee maanden kenbaar worden gemaakt (te rekenen vanaf het

[676] Of bij afwijking van het stelsel van gedwongen mede-eigendom alle andere mede-eigenaars.

tijdstip waarop de initiatiefnemers de vereniging van mede-eigenaars over de plannen hebben ingelicht).

De wet van 18 juni 2018 schrijft verder nog voor dat de werken met de nodige zorgvuldigheid moeten worden uitgevoerd. Wie infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, moet zich er met name toe verbinden om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners. Hierover zal hij of zij te goeder trouw met de syndicus en/of met de andere mede-eigenaars moeten overleggen. Die partijen kunnen ten allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de initiatiefnemers.

Art. 577-2, §10 BW beklemtoont verder dat de erkende nutsoperator of de initiatiefnemende mede-eigenaar, verantwoordelijk voor de werken, steeds eigenaar blijft van de infrastructuur die op zijn kosten in de gemene delen werd aangelegd.

De regeling in art. 577-2, §10 BW geldt ook wanneer de mede-eigenaars met toepassing van art. 577-3, eerste lid BW de wettelijke bepalingen betreffende de gedwongen mede-eigendom conventioneel hebben uitgesloten. In dergelijk scenario zal er vaak geen syndicus zijn, waardoor een initiatiefnemer zich steeds zal moeten richten tot alle andere mede-eigenaars.

16 OPLEVERING VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

Mr. Frank Burssens, Vennoot Everest Advocaten.

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

16.1 BEGRIPPEN

De **oplevering** van een bouwwerk is de handeling waarbij de aannemer het resultaat van zijn werk aan de bouwheer 'levert', ter beschikking stelt, om hem de gelegenheid te geven het te keuren en het, na zijn goedkeuring, aan hem over te dragen.

De opdrachtgever dient het geleverde werk in ontvangst te nemen. Anders dan bij werken met betrekking tot roerende goederen gebeurt de ontvangst van bouwwerken meestal in twee fasen, een voorlopige en definitieve inontvangstneming. In de praktijk spreekt men meestal van voorlopige en definitieve 'oplevering' in plaats van inontvangstneming.

De **aanvaarding** of goedkeuring van het vervaardigde werk door de bouwheer is diens erkenning dat de wederpartij bij de bouwovereenkomst aan zijn contractuele verplichtingen heeft voldaan en dat hij – afgezien van de uitzondering voor verborgen gebreken en voor gebreken die de stevigheid van het gebouw aantasten (de zogenaamde tienjarige aansprakelijkheid), en behoudens bedrog – voor het vervaardigde werk geen verdere aansprakelijkheid meer moet dragen.

Zowel de oplevering als de goedkeuring van de werken zijn eenzijdige rechtshandelingen. De partijen in kwestie wensen aan deze handelingen juridische gevolgen te verbinden.

16.2 WETTELIJK KADER

16.2.1 BURGERLIJK WETBOEK

16.2.1.1 Verplichtingen van partijen bij oplevering

De procedure en de gevolgen van de oplevering en aanvaarding van bouwwerken zijn in het Burgerlijk Wetboek niet geregeld. Het Burgerlijk Wetboek schrijft enkel (impliciet) voor dat de opdrachtgever de werken dient te ontvangen (artikel 1788 BW) en goed te keuren (artikel 1790 BW).

De oplevering is een contractuele verplichting van de aannemer, de inontvangstneming een verplichting van de opdrachtgever. Ook de goedkeuring van de werken is een plicht van de bouwheer indien ze beantwoorden aan wat overeengekomen is. Indien de opdrachtgever in gebreke is om de

werken te ontvangen en te keuren draagt hij het risico van het verlies van de zaak (artikelen 1788 - 1790 BW).

16.2.1.2 De tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten

Na de oplevering blijven de architect en de aannemer gedurende tien jaar aansprakelijk voor gebreken die de stevigheid van het gebouw raken, namelijk die gebreken waardoor het gebouw geheel of gedeeltelijk tenietgaat (artikel 1792 BW).

Hoewel deze aansprakelijkheid gebaseerd is op het contract tussen de bouwheer en respectievelijk de architect en de aannemer, raakt ze de openbare orde. De bouwheer kan contractueel geen afstand doen van zijn recht om zich op de tienjarige aansprakelijkheid te beroepen. Evenmin kan deze wettelijke aansprakelijkheid worden beperkt of uitgesloten.

Het betreft een aansprakelijkheid voor ernstige gebreken, die minstens op termijn de stabiliteit van het gebouw kunnen aantasten.

Het is niet relevant of de gebreken bij de oplevering al dan niet zichtbaar waren. De bouwheer kan tot tien jaar na de oplevering een vordering in aansprakelijkheid instellen bij de rechtbank.

De tienjarige termijn start bij de definitieve oplevering, tenzij de partijen in het contract hebben bepaald dat de aansprakelijkheid start bij de voorlopige oplevering.

Het betreft een vervaltermijn, die enkel wordt geschorst door de start van een gerechtelijke procedure ten gronde, dit wil zeggen: een procedure waarbij de aansprakelijkheid wordt ingeroepen en herstel in natura of schadevergoeding wordt gevorderd. Een procedure in kort geding, bijvoorbeeld in aanstelling van een gerechtsdeskundige, schort de termijn niet op.

Er kan ook niet worden afgesproken dat de vervaltermijn van 10 jaar korter of langer duurt.

De vordering in aansprakelijkheid staat in de eerste plaats open voor de bouwheer die de werken heeft besteld. Daarnaast kan de koper van de woning deze vordering eveneens stellen, nu hij geacht wordt de rechten van de bouwheer mee te hebben verworven als toebehoren van de koop (artikel 1615 BW).

De vordering in aansprakelijkheid kan worden gericht tegen de hoofdaannemer, of bij gesplitste aannemingen, tegen iedere aannemer die werken heeft uitgevoerd die de stabiliteit van het gebouw raken (aannemer ruwbouwwerken, dakwerker, enz.).

De vordering kan eveneens worden gericht tegen de architect, voor fouten in het concept van het gebouw, en/of voor een gebrekkige controle op de uitvoering van de werken die de stabiliteit van het gebouw raken.

16.2.1.3 De aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken

De bouwheer (en de latere verkrijgers) kunnen ook een vordering instellen wegens kleinere verborgen gebreken in de bouw. Het betreft dan bouwfouten die niet de stabiliteit raken, en die niet zichtbaar waren bij de voorlopige oplevering maar pas nadien aan het licht kwamen. Deze vordering dient te

worden ingesteld binnen redelijke termijn na de vaststelling ervan, en zeker binnen de tien jaar na de voorlopige oplevering.

16.2.2 DE WET OP DE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM (ARTIKELEN 577-3 - 577-14 BW)

Sinds de Wet van 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, zijn gebouwen of groepen van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen hebben, onderhevig aan enkele regels die van dwingende aard zijn.

Gemeenschappelijk zijn de delen van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen van hen zijn bestemd. Privatief zijn die delen die bestemd zijn tot het gebruik door één mede-eigenaar of houder van een zakelijk recht (bijvoorbeeld een vruchtgebruiker), dan wel een persoonlijk recht (bijvoorbeeld een huurder).

Wat betreft de gemene delen wordt er beslist door de organen die het appartementsrecht heeft ingesteld, namelijk de syndicus en de algemene vergadering van mede-eigenaars, en dit op basis van de voorschriften opgenomen in de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom), het reglement van interne orde en de wettelijke bepalingen ter zake.

In deze wet op de appartementsmede-eigendom is niets voorzien over de oplevering van de gemene delen van het gebouw of van latere werken aan de gemene delen.

Gezien de oplevering buiten de bevoegdheid van de syndicus valt dient de algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent te beslissen. Dit gebeurt bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn (artikel 577-6, § 8 BW, zie hieromtrent verder onder 14.3).

16.2.3 DE WONINGBOUWWET (OOK GEKEND ALS WET BREYNE) [677]

16.2.3.1 Algemeen

De woningbouwwet, ook genaamd de wet Breyne, is van toepassing op elke overeenkomst waarbij een te bouwen of in aanbouw zijnde woning of appartement wordt verkocht, waarbij de verkoper de verplichting opneemt om het gebruiksklaar af te leveren aan de koper, en waarbij de koper verplicht is om vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.[678]

---

677 Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (B.S. 11 september 1971).

678 Voor een uitvoerige commentaar op de Woningbouwwet zie F. BURSSENS, *Aannemingsrecht in hoofdlijnen*, Maklu, 2001, p. 281-321.

Volgens het Hof van Cassatie[679] is een onroerend goed in aanbouw er één waarvan de bouw niet voltooid is. De bouw van een onroerend goed is voltooid wanneer de werkzaamheden zodanig zijn gevorderd dat het gebouw normaal kan worden bewoond. Het geval betrof de verkoop van een appartement dat op zich afgewerkt was, maar waarbij de omgevingswerken rond het gebouw niet af waren, noch de hellende toegang tot de garage. De verkoper zou deze werken nog uitvoeren, reden waarom er een bedrag van 5 000 euro bij de notaris werd geblokkeerd. Naar aanleiding van een conflict tussen koper en verkoper besloot het hof van beroep te Bergen dat het appartement nog in aanbouw was en verklaarde de woningbouwwet van toepassing op de verkoopovereenkomst. Het Hof van Cassatie verbrak dit arrest omdat het hof van beroep niet had nagegaan welke weerslag deze onvolkomenheden hadden op de normale bewoonbaarheid van het appartement.

De woningbouwwet (hierna ook 'WBW') en het bijgaande Koninklijk Besluit[680] (hierna 'KB WBW') bevatten enkele regels over de oplevering van woningen of appartementen verkocht onder het toepassingsgebied van deze wet.

16.2.3.2 Wijze van voorlopige oplevering

De oplevering van de **privatieve** delen van het gebouw wordt bewezen door een schriftelijke en tegensprekelijke akte getekend door beide partijen (artikel 2, § 1 KB WBW).

Anderzijds geldt de bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw als (weerlegbaar) vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de werken heeft in ontvangst genomen en dat de voorlopige oplevering derhalve heeft plaatsgehad, behoudens tegenbewijs (artikel 2, § 2, al. 1 KB WBW).

De koper of opdrachtgever wordt bovendien (onweerlegbaar) vermoed de werken voorlopig te hebben aanvaard indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer om op een bepaalde dag de oplevering te doen, zonder gevolg heeft gelaten, en hij binnen de vijftien dagen na aanmaning bij gerechtsdeurwaardersexploot niet is verschenen (artikel 2, § 2, al. 2 KB WBW).

Voor de voorlopige oplevering van de **gemene delen** is eveneens een schriftelijke en tegensprekelijke akte nodig (artikel 2, § 2 KB WBW), waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt vertegenwoordigd door de syndicus (zie verder 14.3).

De bevestiging door de syndicus van de oplevering dient te worden voorafgegaan door een gunstige beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Het gebeurt ook dat de syndicus de toelating krijgt om in te gaan op de uitnodiging van de promotor om over te gaan tot de oplevering van de gemene delen. Hij wordt dan ook gemachtigd om het proces-verbaal van oplevering te ondertekenen, weliswaar onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de algemene vergadering, die dan een beslissing zal nemen in functie van de opmerkingen die genoteerd werden op het proces-verbaal.

---

679 Cass. 4 mei 2012, *T.App.* 2013, afl. 1, 22.

680 Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (*BS* 4 november 1971).

De verkoper die eigenaar blijft van een gedeelte van het gebouw dat wordt opgeleverd, mag bij de beslissing tot oplevering van de gemene delen, geen stem uitbrengen (artikel 2, § 3 KB WBW).

Het in gebruik nemen van een privatief betekent niet automatisch dat de gemene delen eveneens zijn opgeleverd.[681] Wat betreft de gemene delen is er dus geen ruimte voor een stilzwijgende voorlopige oplevering.

Men zou eventueel kunnen stellen dat de voorbehoudloze ingebruikneming van alle privatieven eveneens de oplevering van de gemene delen inhoudt. De promotor doet er dan wel goed aan om dit dan schriftelijk nog te bevestigen aan alle eigenaars, zodat hierover geen discussie bestaat en duidelijk is vanaf wanneer de waarborgtermijn begint te lopen.[682]

De voorlopige oplevering van de gemene delen kan plaatsvinden vóór of na de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

In de praktijk worden doorgaans om diverse redenen eerst de privatieve delen van de verkochte appartementen voorlopig opgeleverd. Dit geeft nochtans regelmatig aanleiding tot problemen (de toegangen zijn niet afgewerkt, de abonnementen van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, de verzekering en het contract voor het onderhoud van de liften zijn nog niet overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars, enz.).

16.2.3.3 Wijze van definitieve oplevering

Ook de definitieve oplevering van de **privatieven** dient in principe vastgelegd te worden bij geschrift (artikel 2, § 1, al. 2 KB WBW). De bewoning of ingebruikname geldt niet als vermoeden van definitieve oplevering.

De definitieve oplevering van de privatieve delen kan maar plaatsvinden na verloop van een jaar na de voorlopige oplevering ervan (artikel 9 WBW).

De definitieve oplevering van de privatieve delen dient evenwel steeds vooraf te worden gegaan door de definitieve oplevering van de **gemene delen**, met inbegrip van de toegangen, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is (artikel 9 WBW). Men heeft deze bepaling ingevoerd om te vermijden dat bepaalde gemene delen onafgewerkt zouden blijven (bijvoorbeeld de toegangen, brievenbussen, omgevingswerken, enz.).

Alhoewel dit in de praktijk dikwijls gebeurt is er in de woningbouwwet geen stilzwijgende definitieve oplevering voorzien ten aanzien van de gemene delen.

16.2.3.4 Weigering van oplevering

De oplevering van de privatieven en van de gemene delen kan worden geweigerd. De koper voor wat betreft de privatieven, en de syndicus voor wat betreft de gemene delen, dient de weigering ter kennis

---

681 Kh. Hasselt 27 maart 2002, *RW* 2004-05, 232; Rb. Antwerpen 15 januari 2004, *RW* 2007-08, 1207.

682 B. STROOBANDTS, “De stilzwijgende oplevering onder de Wet Breyne”, *T. Aann.* 2011, 163.

te brengen aan de promotor bij aangetekend schrijven, met opgave van de redenen van weigering. De oplevering zal terecht worden geweigerd indien er (belangrijke) elementen van de bouw ontbreken, onafgewerkt of gebrekkig zijn.

Er is geen sprake van een 'stilzwijgende' weigering: het louter niet verschijnen bij de voorlopige oplevering wordt niet geïnterpreteerd als weigering (artikel 2, § 2, al. 2 KB WBW).

16.2.3.5 Betekenis en gevolgen van de voorlopige oplevering

De gevolgen van de voorlopige oplevering zijn:

- De voorlopige oplevering houdt enkel de inontvangstneming van de werken in, tenzij – zoals doorgaans in de praktijk gebeurt – contractueel wordt voorzien dat dit ook de goedkeuring van de werken inhoudt.
- Eventuele schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering stoppen.
- Het uitstaande saldo van de promotor dient te worden betaald.
- De koper krijgt het genot over het goed.
- Na de oplevering gaat het risico op verlies van de werken over op de koper (artikel 5, al. 2 WBW), de koper dient dus in te staan voor de nodige verzekeringen.
- De waarborgtermijn van minstens één jaar begint te lopen (artikel 9 WBW).
- De waarborg van de erkende aannemer (5 % van de prijs van het gebouw, zonder btw en zonder de grond) moet worden vrijgegeven voor de helft (artikel 3, al. 6 KB WBW).
- De waarborg van de niet-erkende aannemer, namelijk de voltooiingswaarborg gegeven door een bank of een verzekeringsonderneming, eindigt (artikel 4, al. 4 KB WBW).
- De mogelijkheid voor de koper om de nietigheid van de overeenkomst in te roepen vervalt (artikel 13, al. 3 WBW).

16.2.3.6 Betekenis en gevolgen van de definitieve oplevering

De gevolgen van de definitieve oplevering zijn:

- De definitieve oplevering betekent het einde van de waarborgtermijn (artikel 9 WBW). De verkoper kan nadien enkel nog worden aangesproken voor gebreken die de stabiliteit raken (de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer geldt ook voor de verkoper), en voor gebreken die tot dan niet zichtbaar waren.
- De tweede helft van de door erkende aannemers gestorte borgsom dient te worden vrijgegeven (artikel 3, al. 6 KB WBW).

16.3 DRAAIBOEK OPLEVERING VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW

16.3.1 OPLEVERING VAN DE PRIVATIEVEN

In de overeenkomst tot aankoop van een appartement op plan staat er verplicht een termijn waartegen de werken dienen af te zijn. Deze wordt uitgedrukt in een vaste datum, of, wat meer gebeurt, een aantal werk- of kalenderdagen.

Bij overschrijding van de voorziene termijn dient de promotor een schadevergoeding te betalen aan de koper, die minstens moet overeenstemmen met de normale huurprijs van het afgewerkte goed (artikel 7, f WBW).

Wanneer het appartement af is, nodigt de promotor of zijn aangestelde de koper uit op het appartement voor nazicht ervan. Soms is daarbij ook de architect van het project aanwezig. Ideaal is dat de koper ook een eigen architect inhuurt om hem bij te staan, maar dit gebeurt niet zo vaak.

- Indien de koper van oordeel is dat de werken inderdaad af zijn, wordt er een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Daarin worden tevens de eventuele resterende werken en de onvolkomenheden opgelijst. Het verdient de voorkeur dat in dit document onmiddellijk wordt afgesproken wanneer de opgelijste werken zullen worden uitgevoerd.

  Mits ondertekening van het proces-verbaal van oplevering en betaling van het uitstaande saldo van de prijs zal de koper de sleutels van het goed ontvangen.

- Indien de koper van oordeel is dat het appartement niet af is, of dat er te veel gebreken zijn, dan kan hij de oplevering weigeren. Ook daarvan wordt dan een proces-verbaal opgesteld, tenzij de koper de verkoper hieromtrent al voordien heeft aangeschreven per aangetekende brief met daarin de motieven van weigering. De uitvoeringstermijn en bij laattijdigheid ook de daaraan gekoppelde schadevergoeding, loopt dan verder. Na verdere afwerking nodigt de promotor de koper opnieuw uit voor de oplevering.

  Is de promotor van oordeel dat de koper ten onrechte de oplevering weigert, kan hij de rechtbank vatten. De rechtbank zal dan een gerechtsdeskundige aanstellen die advies dient uit te brengen over de opleverbaarheid van het pand. Indien blijkt dat de koper ten onrechte de oplevering heeft geweigerd, dan zal hij aan de verkoper-erkende aannemer intresten moeten betalen op het bedrag aan waarborg dat ten onrechte niet eerder werd vrijgegeven.

Komt de koper niet opdagen op de dag waarop hij werd uitgenodigd om de oplevering te doen, wordt dit niet gelijkgesteld aan een goedkeuring of aan een weigering. De koper die nadien opnieuw niet verschijnt nadat hij per aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot werd uitgenodigd, wordt wel geacht het appartement te hebben opgeleverd in de staat zoals het op dat moment is (artikel 2, § 2 KB WBW).

Een beding in de koopovereenkomst dat de koper zich bij de oplevering laat vertegenwoordigen door een persoon aangeduid door de promotor is niet geldig gezien de evidente tegenstrijdigheid van belangen.

Minstens een jaar na de voorlopige oplevering, en pas nadat de definitieve oplevering is gebeurd van de gemene delen, kan de promotor de koper uitnodigen voor de definitieve oplevering van het privatief.

Ook de definitieve oplevering dient te worden vastgesteld in een geschrift dat tegensprekelijk wordt opgesteld tussen de promotor en de koper (artikel 2, § 1 KB WBW). Bij de definitieve oplevering wordt vastgesteld dat de gebreken die waren opgelijst bij de voorlopige oplevering zijn opgelost. Indien dit niet het geval zou zijn, kan de koper de definitieve oplevering weigeren. Partijen kunnen dan ook overeenkomen dat de promotor een vergoeding betaalt voor de resterende onvolkomenheden of minwaarden.

In de praktijk gebeurt het zeer regelmatig dat de promotor niet geneigd is aan te dringen op de definitieve oplevering. Enkel indien er nog een bedrag aan waarborg zou geblokkeerd zijn (2,5 %) of als de werken niet werden goedgekeurd bij voorlopige oplevering, zal hij geneigd zijn hiertoe het initiatief te nemen. Het saldo van deze waarborg van de erkende aannemer kan enkel worden vrijgegeven mits voorlegging van een geschrift waaruit de definitieve oplevering blijkt.

16.3.2 OPLEVERING VAN DE GEMENE DELEN

Voor de oplevering van de gemene delen gelden grotendeels dezelfde principes als voor de privatieven. Enkel wordt de plaats van de koper ingenomen door de syndicus die daarbij optreedt voor de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer de werken aan de gemene delen klaar zijn, zal de promotor de eventuele statutaire syndicus hieromtrent inlichten. Indien er geen statutaire syndicus is, zal hij de individuele kopers aanspreken.

Er dient dan een eerste algemene vergadering van mede-eigenaars te worden bijeengeroepen. Een eerste agendapunt zal uiteraard de benoeming van een syndicus zijn. Een van de eerste taken van de nieuwe syndicus zal dan de voorbereiding van de oplevering zijn.

De beslissing om de gemene delen al dan niet op te leveren valt buiten de bevoegdheid van de syndicus. Zijn taak hierbij is de algemene vergadering te adviseren en haar beslissing ter zake uit te voeren.

Tenzij de syndicus zelf bouwtechnisch voldoende onderlegd is (en ter zake dan ook voldoende verzekerd is) zal hij zich best laten bijstaan door derden, bij voorkeur een architect of ingenieur-architect. Ook de raad van mede-eigendom kan hier, in de mate van het mogelijke, bijstand verlenen.

De syndicus zal aan de algemene vergadering van mede-eigenaars de goedkeuring vragen over de door hem voorgestelde wijze waarop zal worden nagegaan of de gemene delen in staat van oplevering zijn en, in positief geval, welke onvolkomenheden er nog zijn. Hij zal daarbij best enkele deskundigen voorstellen om deze taak op zich te nemen.

Indien de syndicus vervolgens vanwege de geraadpleegde expert(en) de bevestiging krijgt dat de werken in staat van oplevering zijn, zal hij de goedkeuring vragen aan de (buitengewone) algemene vergadering van mede-eigenaars om de oplevering te laten doorgaan. Deze stemming gebeurt bij

volstrekte meerderheid (de helft plus één) van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (artikel 577-6, § 8 BW).[683]

Bij de stemming over de oplevering kan de promotor die nog in het bezit is van een of meerdere privatieven geen stem uitbrengen in de algemene vergadering van mede-eigenaars (artikel 2, § 3 KB WBW). Gezien de tegenstrijdigheid van belangen kan de promotor zich evenmin een volmacht ter zake toekennen in de verkoopovereenkomsten of in de statuten.[684] Ook de syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden (artikel 577-6, § 7 BW).

Een mede-eigenaar die het niet eens is met de beslissing van de algemene vergadering kan deze nog aanvechten op grond van artikel 577-9, § 2 BW. Hij zal daarbij moeten aantonen dat de genomen beslissing onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is én (sinds de wet van 18 juni 2018) dat deze beslissing hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Bij de opmaak van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en de oplijsting van de nog uit te voeren werken en gebreken zal de syndicus zich zoals gezegd bij voorkeur laten bijstaan door een deskundige.

De vraag stelt zich of syndicus zijn ontegensprekelijk delicate taken bij de oplevering kan **delegeren** aan derden. De regel is dat hij zijn bevoegdheden niet kan overdragen aan derden, dan met toestemming van de algemene vergadering. De overdracht dient dan beperkt te zijn in duur of voor welbepaalde doeleinden zijn (artikel 577-8, § 5 BW). Hij zou dus inderdaad de toestemming kunnen vragen aan de algemene vergadering om zijn taken in het kader van de oplevering over te dragen aan een derde, deskundige in deze bouwtechnische materie.

Ook kan er delegatie worden gedaan aan de raad van mede-eigendom, mits daartoe een beslissing wordt genomen met twee derden van de stemmen (artikel 577-8/1, §4 BW)[685]. De delegatie zal dan specifiek betrekking hebben op de oplevering van de algemene delen en een looptijd hebben van maximaal één jaar.

Aangewezen is nochtans dat de syndicus zijn bevoegdheden met betrekking tot de oplevering bij zich houdt maar zich voldoende laat bijstaan door één of meerdere deskundigen.

De syndicus zal derhalve doorgaans zelf de processen-verbaal van voorlopige en definitieve oplevering tekenen in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, nadat hij daar toestemming voor heeft gekregen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Indien het aangewezen is zal hij met de promotor een **dading** sluiten, opnieuw nadat hij daar toestemming voor heeft gekregen. Dit zal bijvoorbeeld het geval kunnen zijn wanneer niet alle problemen die waren vastgesteld bij de voorlopige oplevering of die in de loop van de waarborgtermijn

---

683 Zie ook M. DEVROEY, *De Wet Breyne Woningbouwwet*, Konstructieve Publikaties, Herziene uitgave 2008, p. 92; R. TIMMERMANS, *Privaatrechtelijke aspecten koop van appartementen*, Kluwer, 2012, nr. 284.

684 Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden (artikel 577-4, § 4 BW).

685 Tot vóór de wet van 18 juni 2018 was er een meerderheid van drie vierden vereist.

ontstaan zijn, opgelost zijn bij de definitieve oplevering. Een eventuele schadevergoeding die van de promotor wordt ontvangen zal, afhankelijk van de beslissing van de algemene vergadering ter zake, pro rata van de aandelen in de gemene delen worden uitgekeerd aan de mede-eigenaars of worden aangewend voor de betaling van uitgaven van de gemeenschap.

16.4 BIJZONDERE VRAAGSTUKKEN ROND DE OPLEVERING

16.4.1 OPLEVERING VAN DE GEMENE DELEN VAN DIVERSE BOUWFASEN VAN EEN GEBOUW

Regelmatig gebeurt het dat een groter gebouw wordt opgetrokken in fasen. Wanneer dit gebouw dan niet is opgesplitst in deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid levert dit problemen op bij de oplevering van de gemene delen ervan:

- ook de kopers van appartementen van de bouwfase(n) die nog niet af zijn moeten over de oplevering meestemmen;
- gezien het gehele gebouw niet af is, kan men de oplevering van een deel van het gebouw weigeren;
- bij gebrek aan oplevering ligt het risico nog steeds bij de promotor en loopt de tienjarige aansprakelijkheidstermijn nog niet;
- indien er reeds privatieven opgeleverd zijn in de afgewerkte fase, zullen de gebruikers daarvan ook reeds de gemene delen in die fase gebruiken (bijvoorbeeld de liften, enz.).

In dergelijk geval voorziet de promotor best in de verkoopovereenkomsten en/of in de statuten van het gebouw dat de oplevering van de gemene delen opgesplitst kan worden per bouwfase.

Uiteraard stelt deze problematiek zich niet indien het gebouw opgesplitst is in deelverenigingen per onderdeel van het gebouw. Hiervoor is vereist dat de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer en dat een fysieke verdeling in duidelijk onderscheiden onderdelen in het gebouw aanwezig is (artikel 577-3, 4e lid BW). In dit geval zal de oplevering van de algemene gemene delen pas gebeuren nadat alle particuliere gemene delen zijn opgeleverd.[686] [687]

16.4.2 ROL VAN DE SYNDICUS BIJ DE OPLEVERING VAN PRIVATIEVEN

De vraag rijst of een eigenaar van een privatief bijstand kan vragen aan de syndicus bij de oplevering ervan.

---

686 Het onderscheid tussen algemeen en particulier gemeenschappelijke delen wordt gemaakt in artikel 577-3, 4e lid, BW).

687 R. TIMMERMANS, *Privaatrechtelijke aspecten koop van appartementen*, RNPS, Kluwer, 2012, nr. 641.

Er bestaat op zich geen juridisch beletsel dat de syndicus deze taak zou opnemen. Hij verricht die prestatie dan buiten zijn mandaat van syndicus maar louter als zelfstandige dienstverlener. Hij zal hierbij ook mogelijks niet gedekt zijn door zijn normale beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Waar hij als syndicus geen volmachten kan aannemen van een eigenaar om te stemmen over de gemene delen van het gebouw (artikel 577-6, § 7, 6e lid BW), kan hij zich wel een volmacht laten geven om te beslissen over de oplevering van een privatief.

Het lijkt evenwel aangewezen dat de syndicus zich beperkt tot zijn opdracht als syndicus en geen bijkomende opdrachten (van bouwtechnische aard) aanvaardt van eigenaars van privatieven. Advies aan een eigenaar en vertegenwoordiging bij een oplevering van een privatief levert een bijkomende aansprakelijkheid op en bemoeilijkt zijn neutraliteit op de algemene vergaderingen van mede-eigenaars.

16.4.3 FAILLISSEMENT VAN DE PROMOTOR VÓÓR DE OPLEVERING

16.4.3.1 Gevolgen van het faillissement

De situatie dat een promotor in faling gaat vóór de (voorlopige) oplevering, en een half afgewerkt gebouw achterlaat, is verre van ondenkbeeldig. Hierna wordt kort beschreven hoe in zo een situatie best wordt gehandeld.

Het faillissement maakt geen einde aan de lopende overeenkomsten. De kopers zullen de curator bij aangetekende brief dienen aan te manen om binnen de vijftien dagen te laten weten of hij de overeenkomsten zal verderzetten of niet.[688]

Bij stilzwijgen van de curator worden de overeenkomsten geacht door de curator te zijn verbroken. In dat geval kunnen de kopers een aangifte van schuldvordering indienen bij de griffie van de rechtbank van koophandel die het faillissement uitsprak. De schuldvordering zal slechts een voorlopig bedrag (bijvoorbeeld 1 euro) vermelden, gezien de schade op dat moment nog niet volledig begrootbaar zal zijn.

In geval de faling wordt uitgesproken na de onderhandse verkoopovereenkomst (en na betaling van het voorschot), maar alvorens de authentieke aankoopakte werd verleden, dan is de eigendomsoverdracht van de grond en het aandeel van het gebouw dat reeds werd opgetrokken niet tegenstelbaar aan de curator. Indien de akte wel reeds werd verleden, dan blijft de koper de eigenaar van zijn aandeel in de grond en reeds bestaande opstallen.

De curator kan ook beslissen om de overeenkomsten verder te zetten. Dit zal zeer uitzonderlijk zijn, en wordt hierna dan ook niet verder besproken.

---

688 Artikel 46, § 1 Faillissementswet.

Wanneer de curator de werken niet verderzet, dan zullen de kopers de nodige stappen moeten nemen om het gebouw verder te laten afwerken. Wat betreft de gemene delen zal het initiatief moeten uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

In de situatie dat op het ogenblik van de faling de voorlopige oplevering nog niet heeft plaatsgehad, zullen de organen van de vereniging van mede-eigenaars nog niet in werking zijn getreden.

De mede-eigenaars zullen de statutaire syndicus moeten aanspreken en hem verzoeken een eerste algemene vergadering van mede-eigenaars te organiseren. Indien er geen statutaire syndicus is, zullen de mede-eigenaars de eerste algemene vergadering op eigen houtje dienen bijeen te roepen. Een lijst van de mede-eigenaars zullen zij kunnen bekomen bij de curator.

De algemene vergadering zal een aantal beslissingen moeten nemen, die nadien door de syndicus zullen moeten worden uitgevoerd.

- In de eerste plaats zal de syndicus de curator moeten aanschrijven met de vraag of hij de overeenkomst al dan niet zal verderzetten. Indien dit niet het geval is, zal hij de curator uitnodigen om op tegensprekelijke wijze de staat van afwerking van de werken vast te stellen. Gemakshalve kan men daarbij de syndicus ook mandateren om tegelijk de staat van de privatieven vast te stellen.
- De syndicus dient ook de toelating te krijgen om voor de vereniging van mede-eigenaars aangifte te doen van schuldvordering, zij het dan provisioneel voor 1 euro.
- De syndicus zal ook prijzen moeten opvragen voor de afwerking van de werken, en nadat hij daar door een tweede buitengewone algemene vergadering toelating voor zal hebben gekregen, zal hij voor de resterende werken een contract moeten sluiten met één of meerdere aannemers, en zal hij een architect en een veiligheidscoördinator moeten aanstellen.
- Eveneens zal er een brandverzekering moeten worden afgesloten.

16.4.3.2 Waarborg

De aangestelde syndicus zal zich bij de kopers of bij de curator moeten informeren over de door de promotor verstrekte waarborg, of beter nog, bij de notaris die de verkoopaktes heeft verleden. In het beste geval werd er een voltooiingswaarborg verstrekt (de promotor was een niet-erkende aannemer). Minder rooskleurig is de situatie wanneer er slechts een waarborg van 5 % beschikbaar is (de promotor was een erkende aannemer).

- *5 % Borgstelling door een erkende aannemer*

Indien de promotor een (voor overheidsopdrachten) erkende aannemer is, dient hij als waarborg slechts een bedrag van 5 % van de totale bouwkost[689] te storten bij de Deposito- en Consignatiekas, die afhangt van het Ministerie van Financiën. De aannemer kan deze storting ook laten doen door een bank of verzekeringsinstelling (artikel 3 KB WBW).

---

689 De waarborg bevat derhalve niet de prijs van het terrein.

De waarborg dekt drie contractuele tekortkomingen[690]:

1. de volledige niet-uitvoering van de overeenkomst. Dit is de situatie waarbij de aannemer zelfs niet met de werken is begonnen. De schade bestaat dan uit de vertraging die de werken hebben opgelopen (de vergoeding hiervan is doorgaans forfaitair begroot in het contract), en uit de meerprijs die een andere aannemer aanrekent;
2. de (loutere) vertraging in de uitvoering van de overeenkomst;
3. de gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst. Hieronder wordt ook begrepen de gebreken in de bouw.

Bij een faling van een erkende aannemer voor de start van of lopende werken kan de schade groot zijn. De waarborg van 5 % zal doorgaans veel te weinig zijn om alle schade die de kopers zullen lijden (vertraging, hogere prijzen van nieuwe aannemers, herstelkosten aan bestaande werken, enz.) te vergoeden.

Bovendien zijn deze waarborgen gesteld ten gunste van elke koper afzonderlijk, zodat de vereniging, die niet is aangeduid als begunstigde, er zich niet rechtstreeks kan op beroepen. Het zijn de individuele kopers die voor hun deel de Deposito- en Consignatiekas moeten aanspreken.

De syndicus zal daarom aan de algemene vergadering van mede-eigenaars, ongeacht of ze reeds individueel aanspraak hebben gemaakt op de waarborg of niet, voldoende middelen moeten opvragen om de gemene delen af te werken.

- *Voltooiingswaarborg*

De kopers zijn veel beter af met een voltooiingswaarborg. Het voorwerp ervan is de hoofdelijke borgstelling door een bank of verzekeringsmaatschappij waarbij deze zich verbindt om bij in gebreke blijven van de promotor, aan de koper alle sommen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt (artikel 12 WBW en artikel 4 KB WBW).

Dit betekent dus dat de bank de sommen geld ter beschikking moet stellen zodat het gebouw kan worden afgewerkt volgens de plannen en het bestek, dus met inbegrip van de afwerkingen, voorziene uitrustingen en omgevingswerken.[691]

Deze waarborg, die louter van financiële aard is, dekt niet de kwaliteit van de werken. Er worden geen sommen verstrekt om de bij de oplevering vastgestelde gebreken op te lossen, ongeacht of deze uitvoeringsfouten, dan wel fouten in het concept betreffen. Evenmin dekt de voltooiingswaarborg de kosten of schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering, of de schade die het gevolg is van de vernietiging of ontbinding van de overeenkomst. Gezien de waarborgverbintenis van de bank eindigt bij de oplevering, dekt hij uiteraard evenmin de bouwgebreken die tevoorschijn komen na de oplevering, zelfs niet wanneer ze onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen.

De waarborgverstrekker zal dus zowel de sommen moeten financieren die nodig zijn voor de afwerking van de privatieven als van de gemene delen, zoals ze werden omschreven in het bestek en de plannen.

---

690 Artikel 3, § 4 KB WBW.

691 Kh. Antwerpen 21 januari 1982, *T. Aann.* 1983, 213; Kh. Veurne 16 februari 2005, *NJW* 2006, 809.

De wijze waarop de voltooiingswaarborg wordt uitgevoerd kan verschillen.

De bank kan de middelen verstrekken aan de curator indien deze besluit om de werken verder te zetten. De curator zal dan de kopers factureren voor de onder zijn bewind uitgevoerde werken. Ook kan hij van oordeel zijn dat hij na afwerking makkelijker een koper zal vinden voor de nog niet verkochte privatieven die behoren tot het actief van de failliete massa.

Voor de afwerking van de privatieven kunnen de individuele kopers de bank aanspreken. Voor de gemene delen zal de syndicus dit doen.

Vooraf zal eerst een gedetailleerde staat van bevinding moeten worden opgemaakt, en een beschrijving van de nog resterende werken. De syndicus zal dan, uiteraard allemaal na de beslissing daartoe van de algemene vergadering van mede-eigenaars, een architect, veiligheidscoördinator en eventueel stabiliteitsingenieur aanstellen. Op basis van het bestek dat zal worden opgemaakt door de architect zullen prijzen worden gevraagd aan diverse aannemers.

Het kan natuurlijk ook zijn dat bepaalde bestaande bouwpartners (onderaannemers, architect …) de werken verderzetten. Voor de niet-betaalde prestaties uit het verleden zullen ze een aangifte moeten doen in de faling, gezien deze niet gedekt zullen zijn door de voltooiingswaarborg.

Het is mogelijk dat de bank een actieve rol zal spelen in de directie van de werken.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld naarmate de facturen van de aannemers en leveranciers binnenkomen en door de syndicus en kopers worden voorgelegd aan de bank.

Voor de overige schadeposten die niet gedekt zijn door de waarborg (vertragingen, herstelwerken …), zullen de syndicus en de kopers een aangifte moeten doen in de faling, waarin zij gewone (lees: chirografaire of niet-bevoorrechte) schuldeiser zijn. De bank die fondsen heeft uitbetaald in het kader van de voltooiingswaarborg is bevoorrecht schuldeiser.

16.4.3.3 Gerechtelijke reorganisatie van de promotor vóór de oplevering

Wanneer de promotor bij toepassing van de Wet van 31 januari 2009 betreffende de continuïteit van ondernemingen[692] bij de rechtbank een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie indient, kan dit zware gevolgen hebben voor de kopers van de appartementen op plan.

De opening van de procedure tot gerechtelijke reorganisatie maakt op zich geen einde aan de lopende overeenkomsten.[693] De uitvoering van de overeenkomst kan daardoor wel worden vertraagd.

Indien er niet verder wordt gewerkt, zullen de kopers geen bijkomende facturen ontvangen vanwege de promotor. Voor de reeds uitgevoerde werken bestaat de mogelijkheid dat de kopers een rechtstreekse vordering ontvangen van de aannemer(s) die de promotor heeft aangesteld.[694] Indien en in de mate dat de kopers de promotor van deze werken nog niet hebben betaald zijn zij dan verplicht

---

692 *BS,* 9 februari 2009, hierna genoemd 'WCO' ., gewijzigd bij Wet tot wijziging van verschillende wetgevingen inzake de continuïteit van de ondernemingen d.d. 27 mei 2013, BS 22 juli 2013.

693 Artikel 35, § 1 WCO en artikel 1798 BW.

694 Artikel 33, 3e lid WCO.

om enkel aan deze aannemer(s) en dus niet meer aan de promotor te betalen. Indien het werken aan de gemene delen betreft, dienen zij uiteraard enkel hun aandeel daarin te voldoen.

De kopers kunnen voor de niet-uitgevoerde werken geen rechtstreekse afspraken maken met de aannemers van de promotor, gezien zij de koopovereenkomst met de promotor moeten respecteren.

Wanneer de werken te lang stilliggen, kunnen de kopers een einde stellen aan de koopovereenkomsten, voor zover de promotor eerst in gebreke wordt gesteld en deze geen einde stelt aan de wanprestatie (lees: 'de werken hervat') binnen de vijftien dagen. Daarvoor zal uiteraard wel een gezamenlijke actie vereist zijn van alle kopers samen.

Dergelijke actie is niet meer mogelijk indien de promotor heeft te kennen gegeven dat de uitvoering van de overeenkomst wordt opgeschort voor de duur van de door de rechtbank bepaalde periode van opschorting.[695] Hiervoor is vereist dat de niet-uitvoering noodzakelijk is om een reorganisatieplan te kunnen voorstellen aan de schuldeisers of om de overdracht onder gerechtelijk gezag mogelijk te maken.

De promotor kan ook beslissen om de koopovereenkomsten niet meer te respecteren.[696] De kopers blijven dan achter met een niet-afgewerkt gebouw, en zullen de waarborg aanspreken.

16.4.4 DOORVERKOOP VAN EEN PRIVATIEF TIJDENS DE WERKEN

In de praktijk komt het regelmatig voor dat een koper zijn privatief wenst door te verkopen alvorens de bouwwerken zijn voltooid.[697] Op dat moment hebben de koper en de promotor nog verbintenissen jegens elkaar te vervullen. In het Belgisch recht is een overdracht van schuldvordering wel geregeld (artikelen 1690 e.v. BW), maar overdracht van schulden niet. De eerste koper zal derhalve steeds de toestemming nodig hebben van de promotor.

In de eerste plaats dient te worden nagezien of de koopovereenkomst geen vervreemdingsverbod bevat. Dit wordt beschouwd als geldig wanneer het beperkt is in de tijd, bijvoorbeeld tot aan de oplevering en de betaling van alle uitstaande tegoeden van de promotor. De promotor kan er uiteraard steeds afstand van doen.

Wanneer de promotor verneemt dat de koper zinnens is zijn privatief te verkopen zonder zijn toestemming, kan hij een hypotheek nemen op het onroerend goed tot beloop van de uitstaande verkoopprijs.[698] Deze hypotheek zal dan pas rang nemen op datum van de vestiging ervan.

In de relatie tussen de promotor en de tweede koper is de Woningbouwwet van toepassing. Dit betekent dat de promotor alleen, en niet de eerste koper, ten aanzien van de tweede koper gehouden is tot de tienjarige verantwoordelijkheid (artikel 6 WBW).

---

695 Die maximaal zes maanden bedraagt (artikel 24, § 2 WCO), verlengbaar met zes maanden, en in buitengewone omstandigheden, verlengbaar met twaalf maanden (artikel 38, § 1 en § 2 WCO).

696 Artikel 35, § 2, 2e lid WCO.

697 Een gebouw, inclusief de gemene delen, wordt beschouwd als voltooid wanneer het een normale bewoonbaarheid toelaat, zie hierboven, nr. 13.2.3 en Cass. 4 mei 2012, *T.App.* 2013, afl. 1, 22.

698 Artikel 36, 2e lid Hyp.W.

Belangrijk voor de tweede koper is dat hij de waarborgen die gesteld werden in het kader van de eerste verkoop, kan aanspreken.

De waarborg van de erkende aannemer, namelijk diens storting van 5 % bij de Deposito- en Consignatiekas, wordt juridisch beschouwd als een borgsom. Overeenkomstig artikel 1692 BW omvat een verkoop of overdracht van een schuldvordering tevens haar toebehoren. De borg gaat dus over naar de tweede koper. De eerste koper dient de Deposito- en Consignatiekas wel in kennis te stellen van de verkoop (artikel 1690 BW).

Ook de voltooiingswaarborg, die een persoonlijke zekerheid uitgaande van een bank of verzekeringsinstelling bevat, gaat over naar de tweede koper. Ook in dit geval zal de eerste koper aan de waarborgverstrekker de overdracht en de identiteit van de overnemer moeten melden.

Gezien de overnemer niet noodzakelijk op de hoogte is van alle bepalingen in de zekerheidsstelling is het steeds aangewezen dat bij de notariële akte van aankoop een addendum wordt gevoegd waarin de borgsteller uitdrukkelijk bevestigt dat de waarborg in de toekomst zal gelden ten gunste van de nieuwe verkrijger.

17 DE GENERAL DATA PROTECTION REGULATION (GDPR)

Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

17.1 INLEIDING

Op **25 mei 2018** is de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrij verkeer van die gegevens in werking getreden.

In het Nederlands spreekt men over de Algemene Verordening Gegevensbescherming of afgekort de AVG.

In het Engels spreekt men over **de General Data Protection Regulation** of afgekort de GDPR. Hierna zal dan ook de term **GDPR** gehanteerd worden.

Privacywetgeving en de manier waarop persoonsgegevens van natuurlijke personen mogen worden verwerkt zijn niet nieuw. De GDPR vervangt immers de Belgische Privacywet van 1992 (voluit de Wet van 8 december 1992 voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens).

De GDPR handelt aldus over de verwerking van **persoonsgegevens van natuurlijke personen**.

Onder "**persoonsgegevens**" wordt verstaan: alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon, zoals een naam, identificatienummer, een (IP-adres), een abonnement of enig ander element dat de identiteit van een persoon kan bepalen, een e-mailadres, een klantennummer, een foto, een telefoonnummer, een code, een vingerafdruk, e.d.m.

Elke vastgoedprofessional (zowel de vastgoedmakelaar, de syndicus als de rentmeester) verzamelt en verwerkt persoonsgegevens van natuurlijke personen. Denk maar aan het versturen van nieuwsbrieven aan natuurlijke personen, het verzamelen van gegevens van kandidaat-kopers of kandidaat-huurders, het verzamelen van gegevens van mede-eigenaars en huurders, het bijhouden van cv's van kandidaat-medewerkers, … Hierbij dient men steeds de GDPR in acht te nemen.

Ook in het kader van de gedwongen mede-eigendom, dienen er een aantal verplichtingen te worden nageleefd.

17.2 ALGEMENE PRINCIPES VAN DE GDPR

In de GDPR komen de volgende **algemene principes** aan bod, welke eenieder die persoonsgegevens van natuurlijke personen verwerkt moet naleven.

- **Accountability**: doorheen de GDPR komt het beginsel "accountability" voortdurend naar voren. Dit principe, met name de **verantwoordingsplicht**, houdt in dat elke verwerkingsverantwoordelijke en verwerker op elk ogenblik moeten kunnen aantonen dat hij conform de regels van de GDPR handelt. Eenieder moet er zich van **bewust** zijn dat persoonsgegevens slechts met de nodige omzichtigheid mogen worden verwerkt

- De verwerking van persoonsgegevens moet **rechtmatig, behoorlijk en transparant** zijn: het moet voor de betrokkene duidelijk zijn dat men diens persoonsgegevens verwerkt, waarvoor deze verwerking dient, door wie deze verwerking gebeurt, enzovoort.

- Persoonsgegevens mogen enkel worden verwerkt voor een **welbepaald doeleinde**.

- **Minimale gegevensverwerking**: verwerk enkel die persoonsgegevens die nodig zijn voor een bepaalde doelstelling. Verwerk dus niet meer gegevens dan nodig.

- De verwerkte persoonsgegevens moeten **juist en volledig** zijn. Indien zij foutief of onvolledig zijn, moet dit onverwijld worden geregulariseerd.

- De persoonsgegevens mogen slechts gedurende een **beperkte termijn worden bewaard**.

- **Integriteit en vertrouwelijkheid**: de nodige maatregelen moeten worden getroffen zodat de persoonsgegevens worden **beveiligd en beschermd** tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging op beschadiging.

17.3 RECHTSGRONDEN VOOR DE VERWERKING

Stelt zich de vraag in welke gevallen men persoonsgegevens van natuurlijke personen mag verwerken.

Er zijn **zes rechtsgronden** welke kunnen worden ingeroepen, waarvan er eigenlijk slechts vier relevant zijn voor de vastgoedsector (toestemming, overeenkomst, wettelijke verplichting en gerechtvaardigd belang).

17.3.1 TOESTEMMING VAN DE BETROKKENE

Men mag persoonsgegevens verwerken wanneer men beschikt over de duidelijke, ondubbelzinnige en expliciete toestemming van de betrokkene (= de natuurlijke persoon wiens persoonsgegevens worden verwerkt).

Voorbeeld: men mag nieuwsbrieven versturen, doch enkel voor zover de betrokkene daarvoor expliciet en duidelijk toestemming heeft gegeven (m.a.w. geen vooraf aangevinkt vakje!).

17.3.2 OVEREENKOMST

Men mag persoonsgegevens verwerken wanneer dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van een overeenkomst met de betrokkene.

Voorbeeld: de werkgever moet de persoonsgegevens van diens werknemer bezorgen aan het sociaal secretariaat, teneinde de arbeidsovereenkomst te kunnen uitvoeren wat betreft het betalen van het loon van deze werknemer.

17.3.3 WETTELIJKE VERPLICHTING

Men mag persoonsgegevens verwerken wanneer dit noodzakelijk is voor het naleven van een wettelijke verplichting.

Voorbeeld: de syndicus moet de gegevens van de verschillende mede-eigenaars verwerken om te voldoen aan zijn wettelijke verplichting zoals bepaald in art. 577- § 8 °B.W.: de verplichting van de syndicus om de datum van de algemene vergadering mee te delen. Hiervoor moet de syndicus persoonsgegevens verwerken, zo niet kan hij deze wettelijke verplichting niet naleven.

17.3.4 ALGEMEEN BELANG OF OPENBAAR GEZAG

Er mogen persoonsgegevens worden verwerkt indien dit noodzakelijk is voor het algemeen belang of openbaar gezag. Deze rechtsgrond is minder relevant voor de vastgoedsector.

Voorbeeld: de politie mag persoonsgegevens verwerken om de orde te handhaven bij een evenement.

17.3.5 VITAAL BELANG

Er mogen persoonsgegevens worden verwerkt indien dit noodzakelijk is voor het vitaal belang van de betrokkenen. Deze rechtsgrond is eveneens minder relevant voor de vastgoedsector.

Voorbeeld: er mogen persoonsgegevens worden verwerkt om een epidemie te bestrijden.

17.3.6 GERECHTVAARDIGD BELANG

Men mag persoonsgegevens verwerken wanneer men meent dat zijn of haar belang zwaarder doorweegt dan het belang van de betrokkene wiens persoonsgegevens men verwerkt. Dit betreft dus een belangenafweging.

Voorbeeld: het verwerken van persoonsgegevens om een tevredenheidsonderzoek uit te voeren bij de klanten of het versturen van een uitnodiging naar al dan niet voormalige klanten om hun contract te verlengen of te hernieuwen.

Deze rechtsgrond zal men kunnen aanwenden indien er geen toestemming is, geen wettelijke verplichting of indien de verwerking niet noodzakelijk is om een overeenkomst uit te voeren. In dit geval zal men dus zelf moeten oordelen of het gerechtvaardigd is dat men alsnog persoonsgegevens verwerkt.

17.4 VERWERKINGSVERANTWOORDELIJKE VERSUS VERWERKER IN EEN SITUATIE VAN MEDE-EIGENDOM

In de GDPR wordt er een onderscheid gemaakt tussen een verwerkingsverantwoordelijk en een verwerker.

De GDPR hanteert volgende definities (deze definities zijn zeer gelijklopend met deze uit de voormalige Privacywet van 1992):

- **Verwerkingsverantwoordelijke**: *"een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat, alleen of samen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt; wanneer de doelstellingen van een de middelen voor deze verwerking in het Unierecht of het lidstatelijke recht worden vastgesteld, kan daarin worden bepaald wie de verwerkingsverantwoordelijke is of volgens welke criteria deze wordt aangewezen."* (artikel 4, 7 van de GDPR).

- **Verwerker:** *"een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat ten behoeve van de verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt"* (artikel 4, 8 van de GDPR).

De syndicus zal immers ongetwijfeld persoonsgegevens moeten verwerken (o.a. om te voldoen aan zijn verplichting tot het bijwerken van de lijst en de persoonsgegevens van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering). Doet de syndicus dit als verwerkingsverantwoordelijke of als verwerker?

De vraag die rijst is of de syndicus, als wettelijk orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, dan wel de vereniging van mede-eigenaars zelf, als verwerkingsverantwoordelijke moet worden aanzien.

In het kader van de toepassing van de oude Privacywet bij gedwongen mede-eigendom heeft de Privacycommissie hierover op 11 juni 2008 uit eigen beweging een advies uitgebracht (het advies uit eigen beweging over bepaalde toepassingen uit de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom (dossier A/2008/019) d.d. 11 juni 2008).

De Privacycommissie kwam tot het besluit dat de vereniging van mede-eigenaars moet worden beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke. De syndicus is de verwerker en verwerkt met andere woorden persoonsgegevens ten behoeve van de vereniging van mede-eigenaars.

Aangezien de GDPR dezelfde definities hanteert van verwerkingsverantwoordelijke en verwerker als onder de voormalige Privacywet van 1992 het geval was, kan dit advies ook na de inwerkingtreding van de GDPR worden gevolgd en is de vereniging van mede-eigenaars aldus te beschouwen als zijnde de verwerkingsverantwoordelijke.

Dit heeft enkele concrete gevolgen betreffende de verwerkersovereenkomst en het verwerkingsregister (zie *infra*).

17.5 CONCRETE VERPLICHTINGEN

17.5.1 HET AANLEGGEN VAN EEN VERWERKINGSREGISTER

In art. 30 van de GDPR is de verplichting om een verwerkingsregister bij te houden opgenomen.

Deze verplichting rust zowel op de verwerkingsverantwoordelijke (o.a. de vereniging van mede-eigenaars) als op de verwerker (o.a. de syndicus).

Dergelijk register is van belang, aangezien de toezichthoudende overheid (in België is dit de Gegevensbeschermingsautoriteit) steeds kan vragen dit register voor te leggen.

In dit register dient men het volgende op te lijsten:

- Waarom worden de persoonsgegevens verwerkt?
- Welk types van persoonsgegevens worden verwerkt?
- Over wiens persoonsgegevens gaat het?
- Aan wie zullen de gegevens worden verstrekt?
- Worden de gegevens doorgegeven naar een land buiten de EER of aan een internationale organisatie?
- Hoelang worden de gegevens bewaard?
- Welke maatregelen neemt u om deze gegevens te beveiligen?

Zowel de syndicus, als de vereniging van mede-eigenaars dient aldus over een verwerkingsregister te beschikken.

17.5.2 PRIVACY POLICY

De GDPR vereist dat de elke betrokkene duidelijkheid krijgt over de verwerking. Men dient m.a.w. transparant te werk gaan. De **transparantie- of informatieplicht** vereist dat men de betrokkenen actief informeert over de verwerking van de persoonsgegevens en de rechten van de betrokkenen.

Men kan aan deze verplichting voldoen door middel van een privacyverklaring die men o.a. op de website beschikbaar stelt, alsook op het kantoor. Deze privacyverklaring wordt ook best gevoegd bij de overeenkomsten die men afsluit (bijv. bij een bemiddelingsopdracht). Men kan deze verklaring ook

toevoegen aan de arbeidsovereenkomsten welke men desgevallend afsluit of aan het arbeidsreglement.

In de privacyverklaring moet worden verklaard dat de GDPR wordt nageleefd en dienen o.m. volgende zaken vermeld worden:

- Welke gegevens worden er verwerkt?
- Waar worden de gegevens verzameld?
- Waarvoor worden de gegevens verzameld?
- Hoe lang worden de gegevens bewaard?
- Wie is de verwerkingsverantwoordelijke?
- Hoe worden uw gegevens beveiligd?
- …

De GDPR vereist dat de privacyverklaring beknopt, eenvoudig toegankelijk, begrijpelijk en in een duidelijke en eenvoudige taal is opgesteld.

In de privacyverklaring worden ook de **rechten** opgesomd waarover de betrokkene beschikt. Dit betreft volgende rechten:

- **recht op inzage:** de persoon van wie u gegevens bijhoudt, heeft het recht om bepaalde gegevens in te kijken en bijkomende informatie te ontvangen over heel wat zaken (o.a. of u persoonsgegevens verwerkt, voor welke doeleinden u deze persoonsgegevens verwerkt, welke categorieën van persoonsgegevens er worden verwerkt, aan wie zij worden meegedeeld, e.d.m.). U moet ook een gratis kopie verstrekken van de verwerkte persoonsgegevens binnen de maand (verlengbaar met 2 maanden).

- **recht op rectificatie:** betrokkene heeft het recht om zijn foutieve persoonsgegevens onverwijld gecorrigeerd te zien. Betrokkene heeft ook het recht om onvolledige persoonsgegevens te vervolledigen.

- **recht op gegevensuitwissing = het recht om vergeten te worden:** de betrokkene heeft het recht om zonder onredelijke vertraging de uitwissing van zijn persoonsgegevens te verkrijgen. U bent niet verplicht om tot uitwissing over te gaan indien er bijvoorbeeld een wettelijke termijn is bepaald voor het bewaren van bepaalde dossiers of indien u de gegevens nog voor bepaalde doeleinden nodig hebt (bijvoorbeeld het bewaren van personen aan wie precieze individuele informatie werd verschaft, in het kader van het lijstbeding).

- **recht op beperking van de verwerking:** de betrokkene heeft in bepaalde gevallen recht op beperking van de verwerking, bijvoorbeeld wanneer de betrokkene de juistheid van de gegevens betwist. In dit geval moet de verwerking voorlopig worden stopgezet.

- **recht op overdraagbaarheid:** de betrokkene heeft het recht de hem betreffende persoonsgegevens, die hij heeft verstrekt, in een gestructureerde, gangbare en machine-leesbare vorm te verkrijgen, en hij heeft het recht om die gegevens over te dragen. Echter, van dit recht kan enkel gebruik worden gemaakt mits voldaan wordt aan volgende

cumulatieve voorwaarden: de verwerking berust op toestemming of op een overeenkomst en de verwerking wordt via geautomatiseerde procedures verricht.

- **recht op verzet:** de betrokkene heeft het recht zich te verzetten tegen de verwerking van zijn gegevens op basis van ernstige en gerechtvaardigde redenen (tenzij de verwerking een wettelijke verplichting is of wanneer de verwerking noodzakelijk is voor uitvoeren van een overeenkomst). Wanneer gegevens worden verzameld met het oog op direct marketing, dan kan de betrokken persoon zich kosteloos en zonder verantwoording verzetten tegen de verwerking van zijn gegevens.

- **recht om niet te worden onderworpen aan automatische besluitvorming en profilering:** de GDPR bepaalt dat wanneer een onderneming gebruik maakt van profilering, de betrokkene steeds het recht hebben om hier bezwaar tegen te maken.

  Profilering is een vorm van geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens, waarbij men aan de hand hiervan persoonlijke aspecten van personen gaat evalueren. Via profilering kan men zo onder meer de gezondheid, economische situatie, persoonlijke voorkeuren en interesses analyseren en voorspellen van de gebruikers van een bepaalde dienst. Het begrip wil met andere woorden zeggen dat een bepaald profiel van iemand wordt samengesteld. Dit profiel wordt bepaald door informatie over zaken zoals online aankopen, likes en vrienden op Facebook en bezochte websites te gaan combineren en analyseren.

17.5.3 MELDINGSPLICHT DATALEKKEN

Hopelijk komt het nooit zover, doch men dient ingeval van inbreuk i.vm. persoonsgegevens (diefstal, inbraak, hacking, maar ook het verlies van een fysiek dossier, een tablet, laptop,…) de toezichthoudende overheid hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen. In België is dit de Gegevensbeschermingsautoriteit (voordien de Privacycommissie).

De GDPR voorziet in een termijn van 72 u. Indien de melding niet gebeurt binnen 72u, moet er gemotiveerd worden waarin de melding niet tijdig is gebeurd.

Ook de betrokkene moet worden verwittigd, **doch enkel als de inbreuk een hoog risico inhoudt voor de recht en vrijheden van natuurlijke personen.**

In de volgende gevallen moet **geen** melding worden gemaakt van datalekken:

- de verwerkingsverantwoordelijke heeft passende organisatorische en technische beschermingsmaatregelen genomen en deze maatregelen zijn toegepast op de persoonsgegevens waarop de inbreuk i.v.m. persoonsgegevens betrekking heeft, met name deze maatregelen welke de persoonsgegevens onbegrijpelijk maken voor onbevoegden, zoals bijvoorbeeld de versleuteling (het blokkeren van een toestel vanop afstand);

- de verwerkingsverantwoordelijke heeft achteraf maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat het hoge risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen zich waarschijnlijk niet meer zal voordoen;

- de mededeling zou onredelijke inspanningen vergen. In dit geval komt er in de plaats wel een openbare mededeling of een gelijkaardige maatregel, waarbij de betrokkenen even doeltreffend worden geïnformeerd.

De melding moet volgende informatie bevatten:

- de aard van de inbreuk en indien mogelijk wie de betrokkenen zijn;
- de naam en contactgegevens van een contactpunt welke meer informatie kan verschaffen;
- de waarschijnlijke gevolgen van het datalek;
- de maatregelen welke werden genomen om de inbreuk aan te pakken of de maatregelen genomen ter beperking van de eventuele nadelige gevolgen de inbreuk.

17.5.4 VERWERKINGSOVEREENKOMST

Elke onderneming of organisatie moet zich bij de verwerking van persoonsgegevens houden aan de GDPR. Het komt vaak voor dat de onderneming of organisatie (die het doel van de verwerking bepaalt en dus verwerkingsverantwoordelijk is) de verwerking van persoonsgegevens laat doen door een derde partij, de verwerker genoemd. Denk maar aan een sociaal secretariaat, een boekhoudkantoor, een softwareleverancier, een provider,… In dit geval is er een verwerkingsovereenkomst vereist tussen de vastgoedmakelaar en de deze derde.

Bij een mede-eigendom is dergelijke overeenkomst vereist tussen de VME (verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (de verwerker).

17.5.5 BEWAARTERMIJN

De GDPR vereist dat persoonsgegevens niet langer worden bewaard dan nodig is. Stelt zich uiteraard de vraag hoe lang gegevens moeten worden bewaard?

Enerzijds moet er rekening worden gehouden met **wettelijke bewaartermijnen**.

Voorbeelden:

- De nieuwe Antiwitwaswet van 18 september 2017 voorziet in een bewaringstermijn van 10 jaar (art. 60). Deze documenten dienen aldus minstens 10 jaar te worden bijgehouden.

- De verplichting voor de syndicus om de stukken m.b.t. de boekhouding van de VME te bewaren: de verantwoordingsstukken die enkel van intern belang zijn, worden 3 jaar bewaard. De verantwoordingsstukken die worden gebruikt als bewijsmiddel tegenover derden, moeten 7 jaar worden bewaard. Ook de boeken zelf moeten minstens 7 jaar worden bijgehouden.

- Het Koninklijk besluit d.d. 9 augustus 1980 betreffende het bijhouden van sociale documenten bevat diverse verplichtingen voor werkgevers m.b.t. de bewaartermijn voor het bijhouden van sociale documenten.

Indien er geen wettelijke termijn is voorzien, dient men dus **zelf** in eer en geweten te bepalen hoe lang men persoonsgegevens bijhoudt.

Voorbeeld: u wil een nieuwe bediende of medewerker aanwerven. U ontvangt hiertoe verschillende cv's. Hoe lang mag u deze bijhouden?

In principe heeft u de informatie over de andere kandidaten niet meer nodig eens er een kandidaat is gekozen. Echter, indien de geselecteerde kandidaat toch besluit niet te starten of zeer snel weer afhaakt, kunnen de persoonsgegevens van de andere niet weerhouden kandidaten nuttig zijn. U mag deze gegevens dus gerust enkele maanden na het recruteringsproces bijhouden.

Maar, het risico bestaat dat een afgewezen kandidaat zich het slachtoffer acht van discriminatie. Deze kan een vordering tot schadeloosstelling instellen tot 5 jaar na de feiten. Het kan dus nuttig zijn om de dossiers van de afgewezen kandidaten te bewaren gedurende 5 jaar om u te kunnen verdedigen indien het tot een procedure komt. U kan dit dan op deze manier verantwoorden.

Belangrijk: aansprakelijkheidsvorderingen verjaren na 10 jaar, zodat het aangewezen is dat bepaalde documenten gedurende een termijn van 10 jaar bewaard blijven.

17.5.6 DE MEDEDELING DOOR DE SYNDICUS VAN PERSOONSGEGEVENS VAN MEDE-EIGENAARS AAN ANDERE MEDE-EIGENAARS: IS DIT TOEGESTAAN, REKENING HOUDEND MET DE GENERAL DATA PROTECTION REGULATION?

Vaak wordt aan de syndicus gevraagd om aan de mede-eigenaars de gegevens van andere mede-eigenaars (o.a. hun naam, het adres, de identificatie van de kavel en het aandeel in de mede-eigendom) te bezorgen, zodat zij hun rechten uit het Burgerlijk Wetboek en het statuut van gedwongen onverdeeldheid kunnen doen gelden.

Mag de syndicus op dergelijk verzoek ingaan?

Het antwoord op deze vraag is positief, nu de syndicus hiervoor over een wettelijke grondslag beschikt, welke terug te vinden is in art. 577 – 8 § 4, 16° B.W.:

"Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

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

Ook de vroegere Privacycommissie (thans de Gegevensbeschermingsautoriteit) heeft in haar advies nr. 22/2008 bevestigd dat het verstrekken van persoonsgegevens door de syndicus aan de mede-eigenaars gerechtvaardigd is.

De syndicus dient hierbij wel voorzichtig te zijn. Hij dient de mede-eigenaars, aan wie hij voormelde persoonsgegevens overmaakt, er wel op attent te maken dat deze gegevens enkel mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van de rechten betreffende de mede-eigendom en dat deze gegevens

dus absoluut niet voor andere doeleinden (bijvoorbeeld het verspreiden van reclame voor bepaalde diensten of producten) mogen gebruikt worden.

Dit alles vloeit voort uit artikel 5, 1 b) van de GDPR, waarin wordt gesteld dat persoonsgegevens enkel mogen worden verwerkt voor een welbepaald doeleinde en met andere woorden niet voor andere doeleinden.