

De gids van de mede-eigendom

De vereenvoudigde
juridische gids voor
beheerders van mede-eigendom



Deze gids is er voor u als vrijwillige syndicus of commissaris van de rekeningen!

Uw juridische specialist, op wie u dagelijks een beroep kan doen

Mede-eigendom door de ogen van de syndicus en de vrijwillige accountants

Zodra een gebouw is onderverdeeld in kavels met verschillende eigenaars (ook al zijn het er maar twee) en er gemeenschappelijke delen zijn, is er sprake van mede-eigendom. Bijgevolg is de wetgeving inzake mede-eigendom van toepassing op dit gebouw en het beheer ervan. Zo is er onder meer de verplichting om een syndicus en een commissaris van de rekeningen te hebben.

De meeste gebouwen met mede-eigendom hebben minder dan 5 entiteiten. De mede-eigenaars zijn dan van mening dat voor het beheer van de gemeenschappelijke delen

geen professionele syndicus hoeft aangesteld te worden. Een van de mede-eigenaars stemt ermee in om deze rol vrijwillig of tegen een kleine vergoeding op zich te nemen.

Deze vrijwillige syndici onderschatten vaak de verantwoordelijkheden die deze taak met zich meebrengt!

Deze brochure is bedoeld om u de noodzakelijke informatie te geven. En om u duidelijk te maken hoe ARAG u kan helpen met advies of door het oplossen van uw conflicten in dit verband. We kunnen niet alles rond dit onderwerp behandelen in deze brochure. Aan het einde vindt u enkele nuttige links indien u over dit thema meer wil weten.

De rechten en plichten van de mede-eigenaars: drie documenten

De rechten en plichten van de mede-eigenaars worden bepaald door drie verplichte documenten:

- 1 De basisakte**, die de privatieve en gemeenschappelijke delen beschrijft, en het aandeel (in "duizendsten") bepaalt dat elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen heeft;
- 2 Het reglement van mede-eigendom**, waarin met name de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen worden beschreven, evenals de regels voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

Deze twee documenten vormen samen de statuten. Ze zijn schriftelijk vastgesteld en kunnen alleen worden gewijzigd bij notariële akte.

- 3 Het reglement van interne orde** (R.I.O.), regelt praktische aspecten van het samenleven: de aanwezigheid van huisdieren, het op slot doen van de inkomdeur, enzovoort. De mede-eigenaars moeten deze verplichtingen laten nakomen door de bewoners (met name de huurders) van hun eigendom. Het R.I.O. is geen notariële akte en kan daarom gemakkelijk worden gewijzigd.

De basisakte

Het reglement van mede-eigendom

Het reglement van interne orde

=

Drie verplichte documenten

Sinds januari 2019 is het R.I.O. een verplicht document. Het bevat nu bepalingen die voorheen waren opgenomen in het reglement van mede-eigendom: de wijze van bijeenroepen en de werkwijze van de algemene vergaderingen, de wijze van benoeming van de syndicus en zijn bevoegdheden (met name de duur van zijn mandaat en de voorwaarden voor de verlenging ervan), de verplichtingen van de commissaris van de rekeningen en de periode van 15 dagen waarin de gewone Algemene Vergadering plaatsvindt. Dit is een duidelijk voordeel omdat elke wettelijke wijziging nu gemakkelijk kan worden geïntegreerd, zonder tussenkomst van een notaris.

Beheer van het gebouw:
wie, wat, hoe?

De Algemene Vergadering (A.V.) van mede-eigenaars neemt de belangrijke beslissingen. Elke mede-eigenaar heeft een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Afhankelijk van het onderwerp worden beslissingen genomen met een absolute meerderheid, een 2/3-meerderheid, een 4/5-meerderheid of met eenparigheid van stemmen. Deze verschillende meerderheden worden gedetailleerd beschreven in artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek. Behalve uitzonderingen, is er eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen vereist om beslissingen te nemen betreffende de wijziging van de aandelen in mede-eigendom.



Bepaalde meerderheidsregels zijn sinds 1 januari 2019 gewijzigd. Dit is het geval voor beslissingen over werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen of over het wijzigen van de statuten. Voor deze beslissingen is niet langer een 3/4-meerderheid vereist, maar volstaan 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen op het moment van de stemming. Hierdoor wordt het gemakkelijker om de nodige werken uit te voeren.



Wanneer het reglement van mede-eigendom alleen aan welbepaalde mede-eigenaars de kosten aanrekent die betrekking hebben op een gemeenschappelijk deel van het gebouw, nemen alleen deze mede-eigenaars (behalve uitzonderingen) deel aan de stemming, met een aantal stemmen dat evenredig is met hun aandeel in deze kosten.

De **syndicus**, al dan niet professioneel, wordt benoemd door de A.V. en voert de beslissingen van de A.V. uit. Hij zorgt voor het dagelijkse, en meer bepaald het financiële beheer van de mede-eigendom (als de syndicus geen professioneel is, volstaat een vereenvoudigde boekhouding). Hij moet

alle mede-eigenaars bijeenroepen voor de Algemene Vergadering en de agenda hiervoor bepalen. Hij is ook verplicht om, volgens bepaalde regels (zoals deadlines), punten aan die agenda toe te voegen die door een (of meerdere) van de mede-eigenaars gevraagd worden. In dringende gevallen kan hij zelfstandig beslissen over de nodige bewarende maatregelen. Hij vertegenwoordigt de V.M.E., de vereniging van mede-eigenaars. Zijn taak is daarom essentieel voor de goede werking van de mede-eigendom.

De **commissaris van de rekeningen** wordt jaarlijks aangesteld door de AV. Hij controleert het door de syndicus gevoerde financiële beheer van de mede-eigendom. Hij rapporteert hierover aan de AV, die vervolgens beslist of zij de rekeningen van de syndicus goedkeurt.

Beheer van de ontvangsten

Kosten - periodieke betalingen van mede-eigenaars - wettelijk voorrecht voor achterstallige betalingen

De syndicus int de bedragen die periodiek door de mede-eigenaars moeten worden betaald: de kosten. De kosten worden over het algemeen tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot de duizendsten. Maar het reglement van mede-eigendom kan bepalen dat bepaalde uitgaven worden verdeeld volgens hun werkelijke nut voor de mede-eigenaars. Zo zou de eigenaar van een appartement op het gelijkvloers kunnen worden vrijgesteld van de kosten voor de lift. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de bijdragen in de kosten.



De vereniging van mede-eigenaars (V.M.E.) geniet een voorrecht op het bedrag van de verkoopprijs van het onroerend goed van de mede-eigenaar die achterstallige betalingen heeft. Dit voorrecht is van toepassing op de betalingsachterstanden van het lopende en voorgaande boekjaar.

Twee afzonderlijke rekeningen :

- 1 werkkapitaal
- 2 reservekapitaal

De syndicus moet de ingezamelde bijdragen op twee rekeningen plaatsen, die geopend werden op naam van de mede-eigendom: een rekening voor het werkkapitaal (voor periodieke uitgaven) en een andere voor het reservekapitaal (voor niet-periodieke uitgaven). De syndicus heeft op beide een volmacht.

Sinds 1 januari 2019 moet geleidelijk een reservekapitaal worden opgebouwd volgens strikte regels wat betreft het te behalen resultaat.

De al dan niet “professionele” syndicus – de vrijwillige syndicus

Het beroep van syndicus maakt het voorwerp uit van een specifiek statuut en een erkenning door het B.I.V. (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars). Daarom kunnen alleen personen die deze erkenning hebben, zich “professionele” syndicus noemen. Iedereen die feitelijk de functie van syndicus uitoefent zonder deze erkenning, is bijgevolg

een “niet-professionele” syndicus. Als hij niet-professioneel is, moet de syndicus een mede-eigenaar (of zijn echtgenoot) zijn.

Of de syndicus nu professioneel is of niet, zijn rechten (in het bijzonder met betrekking tot zijn vergoeding of de terugbetaling van bepaalde kosten) en verplichtingen moeten het voorwerp uitmaken van een schriftelijk contract tussen hem en de mede-eigendom. Elke syndicus, ook de vrijwillige, moet ingeschreven zijn bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (K.B.O.).

De syndicus vertegenwoordigt de mede-eigendom. Hij moet in alle documenten die hij ondertekent aangeven dat hij handelt in naam van de mede-eigendom. Zo niet loopt hij het risico persoonlijk aansprakelijk te zijn, zelfs als hij vrijwilliger is!

Heeft een vrijwillige syndicus minder verplichtingen en verantwoordelijkheden?

Nee, de verplichtingen van een niet-professionele syndicus zijn identiek aan die van een professionele syndicus. Een niet-professionele syndicus kan in theorie op dezelfde manier aansprakelijk gesteld worden als een professionele syndicus (ook al is het zo dat in de praktijk die verantwoordelijkheid minder zwaar zal beoordeeld worden)!

Elke syndicus, professioneel of niet, is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten die de uitoefening van zijn opdracht dekt. Wanneer hij vrijwilliger is, wordt deze verzekering betaald door de V.M.E.

'Vergoeding' van de 'vrijwillige' syndicus, terugbetaling van zijn onkosten

De vrijwillige syndicus werkt in principe, zoals de naam al aangeeft, zonder vergoeding. Maar als zijn contract een vergoeding voorziet, boven zijn kosten, zelfs minimaal, zal de syndicus zich moeten inschrijven als zelfstandige bij een sociaal verzekeringsfonds. De opdracht van de syndicus zal onvermijdelijk onkosten met zich meebrengen: postzegels voor de uitnodigingen voor de A.V., telefoontjes naar vaklui, het inwinnen van advies bij een technisch of juridisch expert, ... Zelfs als niet-professioneel kan hij uiteraard de terugbetaling van deze onkosten vragen, maar hij kan enkel betaling vragen van zijn kosten en eventuele vergoeding voor zover het gaat over prestaties voorzien in zijn contract. Als dit niet het geval is, zal de voorafgaandelijke goedkeuring van de A.V. vereist zijn.

Commissaris van de rekeningen – vrijwillige commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen wordt jaarlijks aangesteld door de A.V. Zijn verplichtingen worden beschreven in het reglement van interne orde. Of hij nu vrijwilliger is of niet, de commissaris van de rekeningen kan aansprakelijk gesteld worden. Hij is echter niet wettelijk verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Zijn de vrijwillige syndicus of commissaris van de rekeningen gedekt door de verzekeringen die de mede-eigendom voor zichzelf afsluit? ARAG adviseert!

Nee, de B.A.- of Rechtsbijstandsverzekering van de mede-eigendom dekt niet persoonlijk de functie en verantwoordelijkheid van de syndicus of de commissaris van de rekeningen! Daarom wil ARAG graag uw juridische partner zijn. We kunnen uw Rechtsbijstand Privéleven uitbreiden of voor u een specifieke dekking voorzien. Zo begeleiden we u bij uw opdracht als vrijwillige syndicus of commissaris van de rekeningen. Als verzekerde kunt u onze Legal Help Line bellen voor een onmiddellijk en concreet antwoord op uw juridische vragen. Vaak lossen zij het probleem meteen op. In geval van een bewezen geschil wordt een dossier geopend. Wij zullen vervolgens uw rechten verdedigen en, indien mogelijk, in minnelijke zin een snelle oplossing trachten te vinden. Indien nodig doen we dit via gerechtelijke weg, waarbij we de kosten van de gerechtelijke procedure dragen (advocaat inbegrepen). Uw ARAG-Rechtsbijstandsverzekering kan u met name helpen in het geval van een belangenconflict met uw B.A.-verzekeraar, of als uw geschil niet gedekt wordt door een B.A.-verzekering.

ARAG is volledig onafhankelijk van alle andere verzekeringsgroepen op de markt. Zo kunnen we u effectief en onpartijdig verdedigen. De enige belangen die wij verdedigen zijn de uwe.

Meer weten?

Hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek – Mede-eigendom – artikel 577-2 tot 577-14

Website van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars: <https://www.biv.be/>

Website van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat: <https://www.notaris.be/>

Wenst u dagelijks begeleid worden door een juridische specialist?

- Slecht uitgevoerde gevelrenovatiwerkzaamheden
- Moeilijkheden bij het terugvorderen van onbetaalde kosten van één van de mede-eigenaars,
- Schadevergoeding onderschat door uw brandverzekeraar en onderzoekskosten die door de mede-eigenaarschap gedekt moeten worden ...
- Een verhuisbedrijf beschadigt uw gemeengoed en weigert zijn verantwoordelijkheid te erkennen.
- Deze situaties zijn niet ongevoel en kunnen leiden tot onverwachte fondsenwerving om de kosten en honoraria van een advocaat te dekken.

ARAG, de juridische partner van uw mede-eigendom

ARAG

ARAG SE Branch Belgium is het Belgisch filiaal van een internationale verzekeringsgroep

gespecialiseerd in Rechtsbijstand. ARAG is al meer dan 50 jaar in België actief met twee complementaire activiteiten: essentiële juridische aspecten verduidelijken en de oplossing van eventuele geschillen begeleiden.

Wat kunnen we voor uw mede-eigendom betekenen?

ARAG werkte een specifieke oplossing uit om mede-eigenaars te beschermen en het werk van de syndicus en de commissaris van de rekeningen te verduidelijken.

- Uw juridische uitgaven budgetteren → niet langer overbodige en onvoorziene uitgaven doen om uw rechten te doen gelden.
- De juridische aspecten aan een betrouwbare partner overlaten → de syndicus en de commissaris van de rekeningen werk uit handen nemen.
- Genieten van de uitgebreidste Rechtsbijstand op de markt.

Geïnteresseerd ?

Praat erover met uw makelaar of stuur een mailtje naar mede-eigendom@arag.be voor meer informatie.

De "algemene informatie" (AssurMiFID) betreffende ARAG SE - Branch Belgium alsook de algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op de onderhavige overeenkomst kunnen geraadpleegd worden op arag.be. Door het ondertekenen van dit document en/of het afsluiten van de overeenkomst en de betaling van de premie bevestigt de verzekerde kandidaat dat hij de algemene informatie heeft ontvangen en er kennis van heeft genomen. We respecteren de verplichtingen die voorzien zijn door de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) die van kracht is gegaan op 25 mei 2018 en hebben ons beleid betreffende de verwerking van persoonsgegevens bijgewerkt. U kunt dit raadplegen op arag.be.

In geval van geschil over huidig document, is enkel het Belgisch Recht van toepassing en zijn enkel de Belgische Rechtbanken bevoegd. Alle informatie voor de consument (AssurMiFID) is beschikbaar op onze site www.arag.be, bij uw makelaar of op eenvoudig schriftelijk verzoek. Elke klacht over dit document kan worden gericht: - in eerste instantie, aan onze dienst «kwaliteitscontrol» gevestigd op de maatschappelijke zetel van de ARAG SE - Branch Belgium - Marsveldplein 5 - 1050 Brussel of via e-mail: qualitycontrol@arag.be - of vervolgens, aan de "Ombudsman van de Verzekeringen" van de verzekeringen, de Meeûsquare 35, 1000 Brussel (www.ombudsman.as) - en onverminderd de mogelijkheid voor de verzekeringsnemer een gerechtelijke procedure in te leiden.

Ontdek uw rechten en plichten **dankzij ARAG**

Meer weten over onze verzekeringsproducten?

PRAAT EROVER MET UW MAKELAAR OF STUUR EEN MAILTJE NAAR **MEDE-EIGENDOM@ARAG.BE** VOOR MEER INFORMATIE.

Slaap op beide oren 😊

www.arag.be

f in 



ARAG SE – Branch Belgium Jouw verzekering Rechtsbijstand

Marsveldplein 5
1050 Brussel
Tel. 02/643.12.11
Fax: 02/643.13.01
www.arag.be

KBO 0846.419.811
IBAN: BE26 4354 1201 2129
BIC: KREDBEBB

ARAG SE – ARAG Platz 1 –
40472 Düsseldorf, Duitsland
RC Gerecht van eerste aanleg
van Düsseldorf.
HRB 66846

Rechtsbijstand
voor al uw
behoeften

ADVIES TER PREVENTIE

Vragen? Twijfels over uw rechten en verplichtingen? Neem contact op met onze juristen via onze Legal Helpline. Profiteer ook van de informatie in onze nieuwsbrief.

BIJSTAND IN GEVAL VAN CONFLICTEN

Wordt de situatie erger? Onze juristen, voormalige advocaten, nemen het heft in handen en doen er alles aan om het geschil zo snel mogelijk op te lossen.

BEMIDDELING

Een beroep doen op een erkende bemiddelaar kan doeltreffend zijn om de dialoog te herstellen en een oplossing voor het conflict te vinden. Deze komt in alle neutraliteit tussenbeide.

JURIDISCH ADVIES EN EERSTE STAPPEN

Steekt een conflict de kop op? Onze juristen adviseren u over de te nemen stappen om u te beschermen en de situatie te kalmeren.

AANSTELLING VAN EEN EXPERT

Het advies van een specialist is heel kostbaar! Wanneer de situatie dit vereist, neemt ARAG de kosten van een expertise op zich. Op basis van de vaststellingen wordt er geprobeerd tot verzoening te komen met de tegenpartij, avec la partie adverse.

RECHTSPROCEDURE

Als de pogingen tot minnelijke schikking op niets uitdraaien, kan een rechtsprocedure onvermijdbaar zijn. In dit geval neemt ARAG de kosten en honoraria van de advocaat van uw keuze op zich.

Stempel van de makelaar