



De mede-eigendom

Beheer en organisatie



stadswinkel
.brussels 

advies over duurzaam wonen

Wonen in een mede-eigendom impliceert het gemeenschappelijk beheer van de gemene delen. Opdat dit goed zou verlopen, is een harmonieus samenleven van wezenlijk belang. Om dit collectief functioneren te vergemakkelijken, heeft de wetgever een omkadering opgesteld. Deze brochure geeft een overzicht van de voorschriften die de basis vormen van een goed beheer van mede-eigendom*.

In het kort, moet men weten

... dat de mede-eigendom gereguleerd is:

- door het burgerlijk wetboek (artikel 577- 2 tot 14):
 - de wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994
 - de wet van 2 juni 2010
 - de wet van 15 mei 2012
 - de wet van 17 augustus 2013
- door de aktes en reglementen die specifiek zijn voor elke mede-eigendom:
 - de basisakte
 - het reglement van mede-eigendom
 - het reglement van inwendige orde

... dat de actoren die een rol spelen in de mede-eigendom zijn :

- de vereniging van mede-eigenaars (V.M.E.*)
- de syndicus
- de raad van mede-eigendom
- de commissaris van de rekeningen

... dat de algemene vergadering (A.V.*) soeverein is en beslist door een systeem van stemmen, bepaald bij wet;

... dat elke mede-eigendom een syndicus moet hebben;

... dat een mede-eigendom een nauwkeurige, correcte en transparante boekhouding moet hebben voor een goed financieel beheer.



De sterretjes in de tekst verwijzen naar de woordenschatlijst op pagina 3.

Enkele onmisbare termen en afkortingen

Aandeel (of duizendste) = het aandeel dat elke particuliere kavel vertegenwoordigt met betrekking tot de gehele mede-eigendom. De waarde wordt bepaald in functie van de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de kavel. Deze worden opgesteld op basis van een verslag dat gemotiveerd wordt door een notaris, een meetkundig schatter, een architect of vastgoedmakelaar.

Aanwezigheidsquorum = minimum aantal aanwezige eigenaars en aandelen opdat een A.V. geldig kan plaatsvinden.

A.V. = Algemene Vergadering, dit is de vergadering van de mede-eigenaars waar alle beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten worden genomen.

Gemeenschappelijke delen = delen van het gebouw die de eigendom zijn van alle mede-eigenaars en bestemd om gebruikt te worden door iedereen: de inkomhal van het gebouw, de gangen, de trappen, de liften, de centrale verwarming, de trappen, de buitenmuren, het dak...

Mede-eigendom = een gebouw onderverdeeld in kavels en toebehorend aan verschillende eigenaars. De kavels omvatten een privaat gedeelte (bijvoorbeeld een woning, een kantoor) en gemeenschappelijke delen.

- **Kleine mede-eigendom** = elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van kelders, garages en parkeergarages.

- **Grote mede-eigendom** = elke mede-eigendom van meer dan twintig kavels, met uitsluiting van kelders, garages en parkeergarages.

Organen van de vereniging van mede-eigenaars = de actoren die een rol spelen in de mede-eigendom: de V.M.E.*, de syndicus, de raad en de commissaris van de rekeningen.

Privaat deel = deel van het gebouw dat aan één of meerdere mede-eigenaars toebehoort en waarvan ze het exclusief gebruik hebben: de appartementen of kantoren, garages....

Reservekapitaal = de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

V.M.E. = Vereniging van mede-eigenaars. Deze duidt alle mede-eigenaars aan van een gebouw verdeeld in verschillende kavels die toebehoren aan verschillende eigenaars.

Werkkapitaal = de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars, bij wijze van provisie, om de periodieke uitgaven te dekken zoals de kosten van beheer, kosten van verwarming en verlichting van de gemene delen.

Wat reglementeert de mede-eigendom?

Het burgerlijk wetboek

De wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994 en de wet van 2 juni 2010, aangevuld en gewijzigd door de wet van 15 mei 2012 en van 17 augustus 2013.

(artikel 577-2 tot 577-14 van het burgerlijk wetboek onderafdeling II)

- kennen aan de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid toe
- bepalen :
 - de bevoegdheid van de algemene vergadering van de mede-eigenaars
 - het mandaat van de syndicus
 - de overdracht van het werkkapitaal* en het reservekapitaal* in geval van doorverkoop
 - de tegenstelbaarheid aan derden van de aktes die het reglement van de mede-eigendom vormen



De basisakte

- beschrijft het volledig gebouw
- bepaalt de delen die gemeenschappelijk zijn
- beschrijft de privatieve delen
- bepaalt welk aandeel* van de gemeenschappelijke delen* aan ieder privaat deel is verbonden

Het reglement van mede-eigendom

beschrijft :

- de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar
- de berekeningswijze van de verdeling van de lasten
- de organisatiewijze van de algemene vergadering
- de wijze van benoeming van de syndicus en zijn taak, de duur van zijn mandaat
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone A.V. plaatsvindt

Deze twee aktes

- vormen **de statuten van het gebouw**
- zijn **authentieke aktes**, overgeschreven op de hypotheekbewaring
- zijn verplicht voor de mede-eigenaars, toekomstige mede-eigenaars en huurders
- moeten het onderwerp uitmaken van een authentieke akte bij elke wijziging

Het reglement van inwendige orde

legt de regels voor het samenleven in het gebouw vast.

Bijvoorbeeld :

- het beheer van het werkkapitaal*
- het onderhoudsbeheer van de gemeenschappelijke ruimtes, van de vuilbakken
- het gebruik van de gemeenschappelijke delen* (garage, tuin...)
- de maatregelen die moeten genomen worden bij verhuizing
- ...

Dit reglement

- is opgesteld door de V.M.E.*
- maakt niet het onderwerp uit van een authentieke akte
- kan in de A.V. * gewijzigd worden
- is verplicht voor de mede-eigenaars, toekomstige mede-eigenaars en huurders

De organen van de mede-eigendom*

De vereniging van mede-eigenaars (V.M.E.*)

Dit zijn alle mede-eigenaars van een gebouw. De V.M.E. beheert alle gemeenschappelijke delen*, staat in voor het behoud van het gebouw en verdedigt de algemene belangen van de mede-eigenaars. Ze vergadert minstens eenmaal per jaar op een algemene vergadering (A.V.*).

Deze vereniging is een feitelijke vereniging en ze geniet de voordelen van de rechtspersoonlijkheid van zodra de twee volgende voorwaarden vervuld zijn:

- er zijn tenminste twee kavels die toebehoren aan verschillende eigenaars;
- de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom) zijn overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De syndicus

De syndicus adviseert, assisteert, informeert de mede-eigenaars en beheert het gebouw in hun naam door de beslissingen van de A.V.* uit te voeren of te laten uitvoeren.

Elke mede-eigendom moet een syndicus benoemen. Deze kan een professional zijn (dit moet een door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars erkend vastgoedmakelaar zijn, "B.I.V.") of niet (mede-eigenaar die de functie van syndicus op zich neemt), vrijwillig of bezoldigd.

De maximumduur van zijn mandaat bedraagt 3 jaar en is één keer vernieuwbaar. Zijn contract moet schriftelijk zijn. Hij is verantwoordelijk, ten overstaan van de V.M.E., voor de goede uitvoering van de taak die hem werd toevertrouwd.

Het burgerlijk wetboek bepaalt de minimumtaken van de syndicus. Het reglement van mede-eigendom kan hem meer taken toekennen, maar niet minder.

Deze hebben 5 grote krachtlijnen:

1. De organisatie van de algemene en buitengewone algemene vergaderingen
2. Het administratief beheer
De syndicus is belast met het bewaren en ter beschikking stellen van de documenten van de mede-eigendom, het aangaan van verzekeringen, het coördineren van de statuten als gevolg van wetgevende wijzigingen...

3. Het technisch beheer

Behalve indien het reglement van de mede-eigendom dit uitdrukkelijk voorziet, is de taak van technisch beheer door de syndicus beperkt. De syndicus moet zorgen voor:

- dringende incidenten (lekken, verwarmingsdefecten...)
- elementen beslist in de vergadering
- de nodige stappen opdat het gebouw de wetgeving naleeft zoals bijvoorbeeld het conform maken van de liften, de verwarmingsketels, enz...

Het is niet zijn taak om alle nodige werken voor de bescherming van het gebouw uit te voeren (behalve indien de vergadering dit heeft beslist of het reglement van mede-eigendom dit preciseert).

4. Het financieel beheer

De syndicus beheert het vermogen en maakt de rekeningen op. Hij moet in staat zijn de toestand van de financiën voor te stellen en alle verrichtingen, die werden uitgevoerd in het kader van het beheer van de mede-eigendom, bij te houden. Hij moet ook de individuele rekeningen opmaken en de onbetaalde lasten vorderen.

5. Het geschillenbeheer in de mede-eigendom

De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars bij het gerecht.

De raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bestaat uitsluitend uit mede-eigenaars, gekozen door de V.M.E.. Het is zijn taak om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, hij heeft geen beslissingsbevoegdheid en moet elk jaar rekenschap geven van zijn taak ten overstaan van de V.M.E. Zijn organisatie en werking zijn vastgelegd door het reglement van mede-eigendom*, of bij gebrek hieraan, door de V.M.E.

De raad van mede-eigendom is verplicht in de grote mede-eigendommen* en is facultatief in de kleine mede-eigendommen*. Deze functie is onbezoldigd.

De commissaris van de rekeningen

Zijn benoeming is verplicht. Hij moet de rekeningen die door de syndicus worden voorgesteld, controleren.

Zijn plichten en bevoegdheden worden bepaald bij het reglement van mede-eigendom.

De commissaris van de rekeningen wordt jaarlijks aangesteld door de V.M.E. en kan een professional zijn of niet (meestal is het een mede-eigenaar).

L'A.V.*

Wat is het ?

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is het beslissingscentrum van de vereniging van mede-eigenaars.

Op de vergadering kunnen de mede-eigenaars zich uiten en, via hun stemmen, alle nuttige beslissingen nemen over alle kwesties van algemeen belang. Het is dus noodzakelijk en in het belang van elke mede-eigenaar, om eraan deel te nemen.

Er is:

- **de gewone algemene vergadering**, die één keer per jaar moet gehouden worden. Men stelt er de syndicus aan en ontslaat hem, wijzigt de statuten, keurt de rekeningen goed, stemt voor bepaalde werken, richt een raad van mede-eigendom op of wijzigt of schaft deze af, wijzigt de bestemming van het gebouw of van een deel ervan, enz.
- **de buitengewone algemene vergaderingen**, die in functie van de noodzakelijkheden worden georganiseerd, worden door de syndicus bijeengeroepen wanneer een dringende beslissing moet worden genomen, of op vraag van één of meerdere mede-eigenaars die tenminste 1/5e van de duizendsten* van het geheel bezitten .

De algemene vergadering is soeverein, dit wil zeggen dat de beslissingen die op de algemene vergadering worden genomen, de overhand hebben. Ze

kunnen echter niet afwijken van de wet, noch van de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom).

Bijeenroeping

De bijeenroeping voor de A.V. en het verloop van de vergadering worden vastgelegd door het reglement van mede-eigendom. Het burgerlijk wetboek voorziet een minimum van na te leven regels:

- ten minste 3 weken voor de periode tijdens dewelke de A.V. moet plaatsvinden, kan elke mede-eigenaar de syndicus ter kennis brengen van de bijzondere punten die hij op de agenda wil zien staan. De A.V. zal enkel over deze punten mogen beraadslagen;
- de syndicus moet de bijeenroeping doen bij een ter post aangetekende brief tenminste 15 dagen (behalve in geval van nood) voor de datum van de vergadering. De bijeenroeping wordt gestuurd naar het recentste adres dat door elke mede-eigenaar werd doorgegeven aan de syndicus; elke mede-eigenaar is dus verplicht om de syndicus op de hoogte te stellen van elke adreswijziging of wijziging in de aard van de zakelijke rechten;
- de syndicus duidt in zijn bijeenroeping de plaats, de dag en het uur aan waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda en de voorlopige begroting.

Aanwezigheidslijst en volmachten

Elke mede-eigenaar heeft het recht om de algemene vergadering bij te wonen en te stemmen, en heeft een aantal stemmen ter beschikking (uitgedrukt in aandelen*) die overeenkomen met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Om misbruik van meerderheid te voorkomen, kan een mede-eigenaar nooit meer stemmen hebben dan de som van de stemmen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Een mede-eigenaar mag zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber van zijn keuze, al dan niet mede-eigenaar, maar opgelet:

- de naam van de lasthebber moet vermeld worden in de volmacht;
- de lasthebber mag niet de syndicus zijn noch enig ander persoon die gemachtigd is of door de vereniging van mede-eigenaars wordt tewerkgesteld;

- hij mag enkel deelnemen aan de stemming met maximum het zelfde aantal stemmen dan de som van de stemmen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars;
- de lasthebber mag niet meer dan 3 volmachten aanvaarden, behalve als het totaal van de stemmen waarover hij beschikt (als mede-eigenaar en als mandataris) lager ligt dan 10 % van het totaal aantal stemmen van de volledige mede-eigendom.

Een aanwezigheidslijst die de naam van elke mede-eigenaar en hun respectievelijke aandelen vermeldt, wordt ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars en door de eventuele lasthebbers van de afwezige mede-eigenaars.

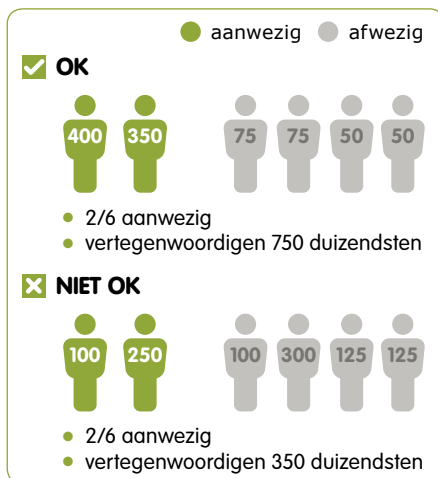
Met deze aanwezigheidslijst kunnen bij elke stemming de stemmen geteld worden, en kan worden nagegaan of de vereiste meerderheid bereikt is.



Aanwezigheidsquorum

Om rechtsgeldig te kunnen vergaderen, moeten er bepaalde quorums bereikt worden. Er zijn twee aanwezigheidsquorums mogelijk:

1. Minimum 50 % van de mede-eigenaars zijn aanwezig of worden vertegenwoordigd EN ze vertegenwoordigen tenminste 50 % van de duizendsten.
2. Minder dan 50 % van de mede-eigenaars is aanwezig of worden vertegenwoordigd, MAAR ze vertegenwoordigen meer dan 75 % van de duizendsten.



Indien aan het begin van een A.V.* geen van beide quorums bereikt wordt, zal een tweede algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van 15 dagen. Deze tweede vergadering zal rechtsgeldig kunnen beraadslagen, en dit ongeacht het aantal aanwezige mede-eigenaars of de vertegenwoordigde aandelen.

Aanstelling van de voorzitter, secretaris en stemmentellers

De algemene vergadering begint met het kiezen van een **voorzitter**, die een mede-eigenaar moet zijn en niet de syndicus, alsook de **secretaris** en, indien mogelijk, twee **stemmentellers**.

Meestal fungeert de syndicus als secretaris.

De voorzitter leidt de debatten, roept op tot de stemming en zorgt dat de agenda gevolgd wordt.

De secretaris en/of de stemmentellers zien toe op het goede verloop van de vergadering en tellen de uitgebrachte stemmen.

De stemmen

Alle beslissingen worden op de vergadering genomen volgens verschillende bij wet vastgelegde meerderheidsregels.

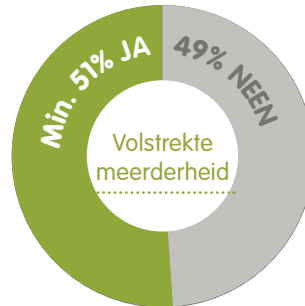
Opgelet:

- een onthouding wordt niet beschouwd als een uitgebrachte stem. De onthoudingen worden dus niet berekend in het totaal van de stemmen;
Voorbeeld: een stemming met 4 stemmen voor, 3 stemmen tegen en 3 onthoudingen, wordt beschouwd als een stemming met een absolute meerderheid van 4 op 7 (en niet van 4 op 10);
- de mede-eigenaar die over meer stemmen beschikt dan alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal beperkt worden



in zijn stemrecht: zijn duizendsten* worden beperkt tot de som van de stemmen van de andere aanwezige mede-eigenaars. Daarentegen zal hij altijd over de helft van de stemmen beschikken, waardoor elke beslissing die een absolute meerderheid vereist (50% van de stemmen plus één) kan geblokkeerd worden, zodanig dat geen enkele beslissing kan genomen worden zonder zijn goedkeuring.

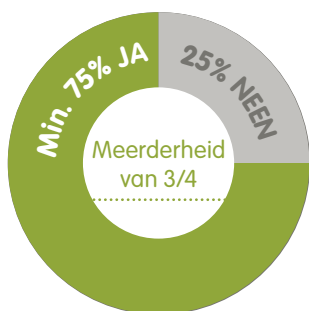
Volstreekte meerderheid:



- goedkeuring van de rekeningen
- aanvaarding van het budget
- benoeming en ontslag van de syndicus
- benoeming en ontslag van de raad van mede-eigendom
- benoeming en ontslag van de commissaris van de rekeningen
- goedkeuring van de contracten voor onderhoud en energielevering
- aanwerving en ontslag van het personeel van de mede-eigendom

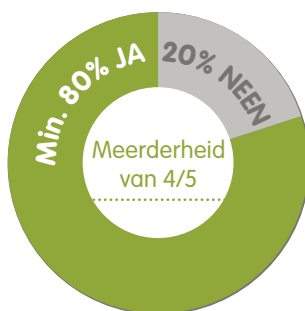
De beslissingen die de rechten van de mede-eigenaars kunnen aantasten of de financiële lasten kunnen verhogen, vereisen een ander type meerderheid. Ze worden bij wet bepaald (art 577-7 van het burgerlijk wetboek). Deze wet is verplicht, zelfs indien het reglement van mede-eigendom striktere regels heeft voorzien. Het betreft gekwalificeerde meerderheden.

Meerderheid van drie vierden (75%):



- wijziging van de statuten wat het genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen betreft
- uitvoering van werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen*, uitgezonderd die waarover de syndicus kan beslissen
- oprichting en bepaling van de samenstelling van een raad van mede-eigendom in elke kleine mede-eigendom*
- vastlegging van het bedrag van de opdrachten waarvoor mededinging verplicht is
- uitvoering van werkzaamheden in bepaalde privatieve delen door de V.M.E.*, mits bijzondere motivering
- mandaat voor handelingen die uitdrukkelijk door de raad van m

Meerderheid van vier vijfden (80%):



- wijziging van de statuten over andere kwesties dan het genot, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke delen*
- wijziging van de bestemming (residentieel, commercieel...) van de mede-eigendom of een deel ervan
- heropbouw of herstelling van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging
- aankoop van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- verkoop van gemeenschappelijke onroerende goederen

Eenparigheid (100 %):



- wijziging van de verdeling van de aandelen tussen de mede-eigenaars
- beslissing over de volledige heropbouw van het gebouw
- elke beslissing die schriftelijk genomen wordt buiten een vergadering van de A.V.

Het verslag

De wet (art 577- 6§10) stelt de syndicus aan als opsteller van het verslag. Hij moet dit opstellen tijdens de zitting en er de beslissingen in opnemen die worden genomen, met vermelding van de meerderheden en de identiteit van degenen die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Na afloop van de vergadering en na lezing wordt dit verslag ondertekend door de voorzitter, de secretaris, de eventuele stemmentellers en alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Daarna wordt het geregistreerd in een register

en bewaard op de zetel van de vereniging.

De syndicus moet dit verslag naar alle mede-eigenaars sturen binnen 30 dagen na de datum van de A.V.

Betwisting

De mede-eigenaars die een beroep willen instellen tegen een beslissing van de A.V., moeten dit doen binnen 4 maanden na de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden.

De beslissingen die vatbaar zijn voor vernietiging:

- de beslissingen waar er vergissingen waren met betrekking op de grond of op de vorm
- de bedrieglijke beslissingen, dat wil zeggen dat er een manipulatie was om de beslissing te nemen
- de onrechtmatige beslissingen: er is onrechtmatigheid wanneer de beslissing werd genomen met schending van het algemeen belang (opgelet, er is niet noodzakelijk een aantasting van het algemeen belang wanneer een beslissing nadelen heeft voor bepaalde mede-eigenaars).

De rekeningen

De uitgaven voor het bewaren en onderhouden van de eigendom alsook de andere gemeenschappelijke lasten worden betaald door elke mede-eigenaar, overeenkomstig de duizendsten* van elkeen of in functie van het aantal woningen. Bijvoorbeeld: de verdeling van het elektriciteitsverbruik zal worden opgesplitst per duizendsten, de honoraria van de syndicus per aantal woningen.



Welk type boekhouding wordt gebruikt?

Voor de kleine mede-eigendommen* kan de boekhouding vereenvoudigd worden. Voor de grotere mede-eigendommen* schrijft de wet een rekeningstelsel voor, opgesteld door Koninklijk Besluit.

Ze moet het mogelijk maken om de staat van financiën van de vereniging van mede-eigenaars met nauwkeurigheid op te stellen, en vermeldt minstens:

- de ontvangsten en uitgaven
- de toestand van de kasmiddelen
- de mutaties van beschikbare middelen in contant geld en op de rekeningen
- het bedrag van het werkkapitaal* en het reservekapitaal*
- de schuldvorderingen en schulden van de mede-eigenaars

Wie voert de boekhouding?

De syndicus voert de boekhouding, de commissaris van de rekeningen controleert ze.

De wet (Art. 577-8, § 4, 5°) bepaalt dat *de syndicus het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars moet beheren*.

Hoe wordt het beheer van het vermogen georganiseerd?

Elke mede-eigenaar heeft een verschillend vermogen, tenminste een werkkapitaal* en een reservekapitaal*.

Dit vermogen moet in zijn geheel geplaatst worden op afzonderlijke rekeningen, op naam van de V.M.E.*. Het bedrag van de te storten provisie om het reservekapitaal en het werkkapitaal te stijven, wordt jaarlijks vastgelegd door de A.V.*

In geval van de verkoop van een appartement, recupereert de mede-eigenaar die verkoopt, zijn aandeel van het werkkapitaal naar rata van het aantal dagen waarop hij niet heeft genoten van het gebruik van de gemeenschappelijke delen. De afrekening wordt opgemaakt door de syndicus. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de V.M.E.

Bronnen

- De wet op de mede-eigendom, Burgerlijk Wetboek, Onderafdeling II, artikel 577-2 tot 577-14
- Brochure: *Mede-eigendom in een notedop*, uitgegeven door de vereniging van Verenigde Eigenaars
- *L'Assemblée générale des copropriétaires*, Claudine Lambermont, Daniel et Thierry Mercken, éditions Edipro.
- *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, sous la direction de Jean-Pierre Lannoy et Corinne Mostin, éditions Larcier.
- <http://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/6.-la-copropriete>

Voor meer info... neem contact op met de Stadswinkel

Gratis infoloket

Sint-Gorikshallen, Sint-Goriksplein 1 te 1000 Brussel

Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 17 u

Zaterdag van 14 u tot 17 u

Infolijn 02/219 40 60

Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 12 u en van 14 u tot 16 u

Uw vragen per e-mail

info@curbain.be



www.curbain.be



Publicaties



Facebook



Register van de
beroepen van het
patrimonium

Redactie: Sophie Holemans

Fotoverantwoording: Stadswinkel, Brussel

Met de steun van



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



stadswinkel
.brussels

advies over duurzaam wonen