



## HERVORMING APPARTEMENTSRECHT 2018

Na de grondige hervorming van het appartementsrecht ingevolge de wet van 2 juni 2010 heeft de wetgever in 2018 nieuwe wijzigingen ingevoerd in de hoop het appartementsrecht flexibel en efficiënter te maken.

De wijzigingen werden opgenomen in de **wet van 18 juni 2018** (B.S. 2 juli 2018).

Het Grondwettelijke Hof vernietigde in het arrest van 20.02.2020 de bij de wet van 18 juni 2020 ingevoerde bepaling dat onder strikte voorwaarden met slechts een 4/5<sup>de</sup> meerderheid kan worden beslist tot afbraak en heropbouw. De bepaling beschermde, volgens het Hof, onvoldoende het eigendomsrecht van de mede-eigenaars die hierin niet hadden toegestemd.

Het Grondwettelijk Hof gaf in dit arrest wel aan in welke mate de bepaling wel geldig zou kunnen worden uitgewerkt.

De wetgever heeft aan de hand van de aanwijzingen van het Grondwettelijk Hof een wetswijziging uitgewerkt welke is opgenomen in de reparatiewet van **31 juli 2020** (B.S. 7 augustus 2020 - inwerking getreden op 17 augustus 2020). In deze reparatiewet wordt de vereiste meerderheid bij afbraak en volledige heropbouw van een mede-eigendom opnieuw gewijzigd:

### 1. STATUTEN – REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

- a) Afslanking statuten: in de notariële statuten zal voortaan enkel nog de splitsing van het gebouw en de bijdrageverplichting van de mede-eigenaars opgenomen worden.
- b) Reglement van inwendige orde: het nieuwe artikel 577-4 § 2 B.W. bepaalt wat er in het onderhandse reglement van interne orde opgenomen moet worden:
  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) B.W.;*
  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.*



De syndicus heeft de verplichting om dit reglement van inwendige orde aan te passen telkens de toepasselijke wettelijke regels wijzigen (artikel 577-10 §2 B.W.).

- c) Bevoegdheid ondertekenaars statuten om te wijzigen: de mogelijkheid voor bijvoorbeeld bouwpromotors om de statuten te wijzigen wordt wettelijk bepaald in het nieuwe artikel 577-4 § 1/1 B.W..
- d) Kwalificatie gebruiksrecht: de wet geeft een duidelijke kwalificatie aan een genotsrecht dat wordt toegekend aan één of meerdere mede-eigenaars. Volgens artikel 577-4 § 1, 4<sup>de</sup> lid B.W. wordt dergelijk genotsrecht vermoed een erfdienstbaarheid te zijn.
- e) Erfdienstbaarheid openbaar nut: artikel 577-2 § 10 B.W. voorziet in een wettelijke erfdienstbaarheid voor mede-eigenaars en nutsbedrijven voor het plaatsen van kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten in of op de gemene delen. De erfdienstbaarheid is kosteloos, doch de eigenaar van de infrastructuur moet uiteraard alleen de kosten dragen. Het gaat o.m. om kabels voor telecommunicatie, waterleidingen, ...  
Het voormelde artikel bepaalt de manier waarop het voornemen tot uitvoering van de werken meegedeeld moet worden. Binnen de 2 maanden kan er verzet aangetekend worden door een mede-eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars op grond van een rechtmatig belang hetwelk zich voordoet in de in de wet welomschreven situaties.

## **2. ALGEMENE VERGADERING – BEVOEGDHEDEN – MEERDERHEDEN**

- a) Afschaffing 3/4<sup>de</sup> meerderheid (artikel 577-7 § 1): bij de wetswijziging van 2010 werden alle vereiste meerderheden wettelijk vastgelegd zonder dat daarvan kan afgeweken worden in de statuten. Voor bepaalde beslissingen werd een 3/4<sup>de</sup> meerderheid voorzien. Deze meerderheidsvereiste wordt nu gemilderd naar een 2/3<sup>de</sup> meerderheid. Dit betekent dat beslissingen bv. met betrekking tot de wijziging van de statuten betreffende het gebruik of genot van de gemeenschappelijke delen (a) of werken aan de gemeenschappelijke delen (b) genomen kunnen worden met een 2/3<sup>de</sup> meerderheid in plaats van een 3/4<sup>de</sup> meerderheid. Hetzelfde geldt voor het bepalen van het bedrag van de contracten waarvoor mededinging verplicht is (d).
- b) Afbraak en heropbouw: sedert de wijziging van de appartementswet in 2010 was voor de beslissingen met betrekking tot de heropbouw eenparigheid van stemmen vereist (artikel 577-7, § 3).

Omdat deze strenge meerderheidsvereiste vaak de beslissing tot noodzakelijke volledige afbraak en heropbouw tegenhield, werd deze meerderheidsvereiste bij de hervorming van het appartementsrecht in 2018 afgezwakt naar een 4/5<sup>de</sup> meerderheid *wanneer het gaat om een afbraak en heropbouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de*

*aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn (artikel 577-7 § 1, 2°, h) B.W.).*

In het arrest van 20 februari 2020 vernietigt het Grondwettelijk Hof artikel 577-7, § 1, 2°, h) B.W. van het Burgerlijk Wetboek. Het Hof stelt dat men, omwille van de belangrijke inmenging in het eigendomsrecht, bijkomende waarborgen moet inbouwen die erop neerkomen dat de vereniging van mede-eigenaars zelf de vrederechter vat teneinde deze toe te laten de wettigheid van de beslissing tot sloop te controleren en, in voorkomend geval, aan een deskundige advies te vragen over de geschiktheid van het compensatiebedrag. Derhalve was er opnieuw eenparigheid vereist voor elke afbraak en heropbouw van het gebouw.

Aan de hand van deze aanwijzingen werd de vereiste meerderheid bij afbraak en volledige heropbouw gewijzigd in de reparatiewet van 31 juli 2020: hierdoor is het opnieuw mogelijk om de afbraak en heropbouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor da aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig goed te keuren met een 4/5<sup>de</sup> meerderheid. Daaraan wordt evenwel een verplichte procedure bij de vrederechter gekoppeld (artikel 577-9, § 1 B.W.):

In geval de afbraak en heropbouw van een gebouw wordt beslist met een 4/5de meerderheid zoals voorzien in artikel 577-7, § 1, 2°, h) B.W. en tenzij de beslissing met eenparigheid wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen de vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter wenden. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

In geval de vereniging van mede-eigenaars de bovenvermelde procedure dient te voeren voor de vrederechter, zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktswaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering (artikel 577-7, § 1, 2°, h) in fine B.W.).

- c) Eenparigheid: de eenparigheid van stemmen blijft wel nog vereist voor de wijziging van aandelen in de mede-eigendom (artikel 577-7, § 3 B.W.). Dit tenzij deze wijziging het noodzakelijke gevolg is van werken, verdeling of vereniging van kavels of daden van beschikking: in dat geval is dezelfde gekwalificeerde meerderheid vereist als deze vereist voor het beslissen van de werken enz.



Ingevolge de reparatiewet van 31 juli 2020 beslist de algemene vergadering eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2<sup>o</sup>, h), ontbreken.

De nieuwe wet bepaalt dat wanneer deze eenparigheid niet bereikt wordt op de algemene vergadering door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, er een nieuwe algemeen vergadering zal bijeenkomen na een termijn van minstens 30 dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen (artikel 577-7, § 4 B.W.).

- d) “Betaler beslist”-principe: over beslissingen die betrekking hebben op een gemeenschappelijk deel waarop bepaalde mede-eigenaar(s) een exclusief genotsrecht hebben waarvoor zij alleen de lasten dragen, mogen alleen deze mede-eigenaars nog stemmen. Dit principe wordt evenwel beperkt door de voorwaarde dat de beslissing het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang mag brengen.
- e) Bijstand tijdens de algemene vergadering: aan artikel 577-6, § 1 B.W. wordt toegevoegd dat een mede-eigenaar zich kan laten bijstaan (bv. bijstand door advocaat, zonder volmacht) door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus hiervan minstens 4 dagen vóór de algemene vergadering per aangetekend schrijven verwittigt.
- f) Volmacht: de volmacht geldt voortaan ook voor de volgende algemene vergadering indien de eerste algemene vergadering niet kon doorgaan wegens onvoldoende quorum. Artikel 577-6, § 7 B.W. bepaalt voortaan wel dat niemand aan de stemming kan deelnemen, zelfs niet als *lastgever of lasthebber*, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
- g) Mededeling notulen (artikel 577-6 § 12 B.W.): de notulen moeten voortaan meegedeeld worden aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft op de algemene vergadering.

### 3. FINANCIEEL

- a) Verplicht reservefonds (artikel 577-5, § 3 B.W.): de wet voorziet in een verplichting om een reservefonds aan te leggen, als volgt:
  - uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen
  - jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar
  - te plaatsen op een afzonderlijke rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars
  - de algemene vergadering kan met een 4/5<sup>de</sup> meerderheid van stemmen beslissen om dit reservefonds toch niet aan te leggen.



- b) Invordering: de syndicus krijgt de wettelijke bevoegdheid om alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen tot invordering van de lasten (artikel 577-5, § 3, lid 6 B.W.).  
De vereniging van mede-eigenaars heeft voortaan ook een voorrecht op de kavel voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel (artikel 27 Hypotheekwet).
- c) Hoofdelijkheid: voortaan zullen de titularissen van een zakelijk recht op een kavel dat bezwaard is met een vruchtgebruik hoofdelijk gehouden zijn tot de betaling van de lasten (artikel 577-5, §3, lid 7 B.W.). De syndicus zal zich dus tot één van hen kunnen richten om betaling te bekomen; de syndicus moet wel vermelden welk bedrag bestemd is voor het reservekapitaal.

#### 4. **BEHEER**

- a) Schriftelijke overeenkomst: er moet een schriftelijke overeenkomst worden afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus waarin de te verrichten prestaties opgesomd worden en de daaraan verbonden vergoedingen bepaald worden (artikel 577-8, § 1 B.W.). Elke niet opgesomde prestaties kan dus aanleiding geven tot een bijkomende vergoeding.
- b) Raad van mede-eigendom: zolang er nog geen raad van mede-eigendom opgericht is, kan elke mede-eigenaar een rechtsvordering instellen tot aanwijzing van een derde die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert (artikel 577-8/1, §1 B.W.).
- c) Commissaris van rekeningen: voortaan kan ook een college inzake commissarissen aangewezen worden (artikel 577-8/2 B.W.).
- d) Voorlopige bewindvoerder (artikel 577-9, § 1/1 B.W.): wanneer het behoorlijk beheer in vraag gesteld wordt waardoor de goede werking van de vereniging van mede-eigenaars in het gedrang komt, kan de syndicus of één of meerdere mede-eigenaar(s) die (samen) minstens 1/5<sup>de</sup> van aandelen bezit(ten) door de rechtbank een voorlopige bewindvoerder laten aanstellen die dan voor welomschreven taken de organen van de vereniging van mede-eigenaars kan vervangen.

#### 5. **RECHTSVORDERINGEN**

- a) Betwisting beslissing algemene vergadering: een mede-eigenaar kan een beslissing van de algemene vergadering betwisten binnen de 4 maanden na deze algemene vergadering, dit blijft ongewijzigd (artikel 577-9, § 2 B.W.). De termijn waarover een titularis van een zakelijk recht beschikt om overeenkomstig artikel 577-10 § 4 B.W. een beslissing van de algemene vergadering te betwisten, wordt gewijzigd als volgt: deze vordering moet ingesteld worden

binnen 2 maanden na de kennisgeving van de beslissingen en uiterlijk binnen de 4 maanden na de algemene vergadering.

- b) Bijdrage gerechtskosten (artikel 577-9, § 8 B.W.): ook wanneer de mede-eigenaar die als eiser een vordering instelt tegen de vereniging van mede-eigenaars en deze vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar voortaan bijdragen in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. In de voorschotten van deze erelonen en kosten moet de mede-eigenaar die eiser of verweerder is sowieso bijdragen: m.a.w. er zal enkel een verrekening van de eindstaat moeten gebeuren wanneer de vordering van de mede-eigenaar volledig gegrond wordt verklaard of de vordering van de vereniging van mede-eigenaars jegens de me-eigenaar volledig ongegrond. Hierop is een uitzondering voorzien door de reparatiewet van 31 juli 2020 waar de vereniging van mede-eigenaars alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten moet dragen met betrekking tot de procedure voorzien door artikel 577-7 § 1, 2° h) B.W.

## 6. OVERDRACHT

- a) Uitbreiding informatieverplichtingen bij overdracht (artikel 577-11 B.W.): de informatieverplichtingen in hoofde van instrumenterende notaris en de syndicus worden uitgebreid tot overdracht of *aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden*.
- b) De termijn waarin de instrumenterende notaris de datum van de akte en de identiteit van de nieuwe mede-eigenaar aan de syndicus moet meedelen wordt bepaald op 30 dagen na de ondertekening van de akte (artikel 577-11, § 3 B.W.).
- c) Vrijgave gelden: indien de uittredende mede-eigenaar de opgegeven achterstallen betwist overeenkomstig artikel 577-11/1, lid 2 B.W., kan de notaris het bedrag van de achterstallen dat hij heeft afgehouden vrijgeven bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of uitvoerend beslag binnen de 20 werkdagen *na de verzending van de aangetekende zending* waarbij de uittredende mede-eigenaar zijn betwisting ter kennis brengt.

## 7. INWERKINGTREDING

- a) Principe: de bepalingen van de nieuwe wet van 18.06.2018 treden in werking op 01.01.2019.
- b) De bepalingen m.b.t. de algemene vergadering en de beslissingen van deze algemene vergadering zijn van toepassing op de algemene vergaderingen na 01.01.2019.
- c) De bepalingen m.b.t. de overeenkomst met de syndicus zijn van toepassing op de overeenkomsten gesloten na 01.01.2019.



- d) De bepalingen m.b.t. het reservekapitaal zijn van toepassing vanaf het boekjaar na de inwerkingtreding en op de gebouwen waarvan de gemeenschappelijke delen minstens 5 jaar voorlopig opgeleverd zijn.

Wenst u meer uitleg of advies op maat in verband met de nieuwe appartementswet, aarzel dan niet ons te contacteren !

**Katelijne STALLAERT**

katelijne@sma-advocaten.be  
050/62.04.04

**Pascale MONBAILLIU**

pascale@sma-advocaten.be  
050/61.31.51