



Faculteit Rechtsgeleerdheid

Universiteit Gent

Academiejaar 2012 - 2013

# De wijziging van de statuten van een appartementengebouw en het nieuwe appartementenrecht

Masterproef van de opleiding

‘Master in het Notariaat’

Ingediend door

***An Billen***

(studentennummer 01202156)

Promotor : Prof. A. Wylleman

Commissaris : B. Van Baeveghem



## INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK 1 – DE STATUTEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW .....</b>	<b>3</b>
AFDELING 1. BELANG VAN DE STATUTEN .....	3
AFDELING 2. SAMENSTELLING .....	5
AFDELING 3. DE BASISAKTE .....	6
AFDELING 4. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.....	7
AFDELING 5. HET REGLEMENT VAN ORDE .....	9
<b>HOOFDSTUK 2 – DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW..</b>	<b>10</b>
AFDELING 1. DE BESLISSING TOT WIJZIGING VAN DE STATUTEN.....	10
<i>Onderafdeling 1. Beslissing van de Algemene Vergadering.....</i>	<i>10</i>
§1. Oproeping tot de Algemene Vergadering .....	11
§2. Aanwezigheidsquorum.....	12
§3. Meerderheden .....	14
A. Drie vierden meerderheid .....	14
B. Vier vijfden meerderheid .....	15
1) Algemeen.....	15
2) Wijziging van de gemeenschappelijke kosten en lasten.....	16
a) Beslissing van de Algemene Vergadering.....	17
b) Een rechterlijke beslissing .....	18
3) Wijziging van de bestemming van een deel van het appartementsgebouw .....	20
C. Eenparigheid – Wijziging van de verdeling van aandelen .....	22
1) Algemeen.....	22
2) Samenvoeging of opdeling van kavels.....	23
3) Eenparigheid : hoe interpreteren? .....	25
D. Strengere meerderheden? .....	26
§4. De stemming.....	27
A. Wijzen van stemming.....	27
B. Berekening van de stemmen .....	28
§5. Volmachten .....	30
§6. Schriftelijke besluitvorming? .....	32
<i>Onderafdeling 2. Beslissing van de vrederechter.....</i>	<i>32</i>
<i>Onderafdeling 3. De bouwheer of promotor behoudt zich het recht voor om eenzijdig de</i>	
<i>basisakte te wijzigen.....</i>	<i>33</i>
AFDELING 3. AUTHENTIEKE AKTE.....	37
<i>Onderafdeling 1. Notariële akte.....</i>	<i>37</i>
§1. Normaal regime .....	37
§2. Overgangsbepaling van de nieuwe Appartementswet.....	37

<i>Onderafdeling 2. Beslissing vrederechter</i> .....	40
AFDELING 4. BEVOEGDE NOTARIS .....	40
AFDELING 5. AANWEZIGHEID VAN DE NOTARIS OP DE ALGEMENE VERGADERING? .....	40
AFDELING 6. DEELVERENIGINGEN IN HET APPARTEMENTSGEBOUW – WAT MET DE STATUTEN? .....	45
<i>Onderafdeling 1. Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid</i> .....	45
§1. De hoofdsplitsingsakte .....	47
§2. De ondersplitsingsakte .....	48
<i>Onderafdeling 2. Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid</i> .....	49
<i>Onderafdeling 3. De oprichting van de deelverenigingen</i> .....	49
§1. Bestaande splitsing .....	49
§2. Nieuwe splitsing .....	50
<i>Onderafdeling 4. Gevolgen van deze statutenwijziging voor derden</i> .....	51
<b>HOOFDSTUK 3 – WIJZIGING VAN HET REGLEMENT VAN ORDE</b> .....	<b>52</b>
AFDELING 1. REGLEMENT VAN ORDE IN ONDERHANDSE OVEREENKOMST .....	52
AFDELING 2. REGLEMENT VAN ORDE IN AUTHENTIEKE AKTE VAN DE STATUTEN .....	53
<b>HOOFDSTUK 4 – DE TEGENWERPELIJKHEID VAN DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW</b> .....	<b>54</b>
AFDELING 1. DE OVERSCHRIJVING OP HET HYPOTHEEKKANTOOR .....	54
AFDELING 2. DE TEGENWERPELIJKHEID VAN DE STATUTEN .....	55
<b>HOOFDSTUK 5 – TEGENWERPELIJKHEID VAN DE WIJZIGINGEN AAN HET REGLEMENT VAN ORDE</b> .....	<b>56</b>
<b>HOOFDSTUK 6 – WAT MET DE REGISTRATIERECHTEN ?</b> .....	<b>57</b>
<b>BESLUIT</b> .....	<b>59</b>
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	<b>61</b>
WETGEVING .....	61
RECHTSPRAAK .....	62
RECHTSLEER .....	65

## INLEIDING

30.528 km<sup>2</sup>... dat is de oppervlakte van België<sup>1</sup> en met 11.035.948 inwoners in 2011<sup>2</sup> is het vrij duidelijk dat de beschikbare ruimte in België beperkt is. Uit de cijfers van de FOD Economie blijkt daarnaast dat de beschikbare oppervlakte in België over de jaren heen steeds kleiner wordt.<sup>3</sup> Het belang van de mede-eigendom neemt dus steeds toe<sup>4</sup>. Er wordt zelfs gesteld dat één derde van de Belgische bevolking in een appartementsgebouw woont<sup>5</sup>. Het werken via appartementsgebouwen is een oplossing die men reeds gedurende een lange tijd gebruikt.<sup>6</sup> Er zijn zelfs sporen terug te vinden in Chaldea daterend van 2000 jaar voor Christus.<sup>7</sup> Toch werd het appartementsrecht slechts voor het eerst in het Belgisch Burgerlijk Wetboek opgenomen door de wet van 8 juli 1924<sup>8</sup>, waarbij België een van de eerste landen was om het appartementsrecht te regelen.<sup>9</sup> Ondertussen heeft deze wet reeds grote wijzigingen ondergaan in 1994<sup>10</sup> en meer recent in 2010<sup>11</sup>.

De wetswijziging van het appartementsrecht in 2010 heeft aanleiding gegeven tot een noodzakelijke wijziging van de statuten van verschillende appartementsgebouwen zodat ze in overeenstemming zouden zijn met de nieuwe wetsbepalingen. Maar buiten deze wetswijziging om is het in bepaalde situaties natuurlijk noodzakelijk om een wijziging van de

---

<sup>1</sup> PORTAAL BELGISCHE OVERHEID, “Geografische beschrijving van België”, [http://www.belgium.be/nl/over\\_belgie/land/geografie/](http://www.belgium.be/nl/over_belgie/land/geografie/) (geraadpleegd op 5 februari 2013).

<sup>2</sup> PORTAAL BELGISCHE OVERHEID, “België telt meer dan 11 miljoen inwoners” [http://www.belgium.be/nl/nieuws/2012/news\\_belgie\\_meer\\_dan\\_11\\_miljoen\\_inwoners.jsp?referer=tc:117-208254-64-a3](http://www.belgium.be/nl/nieuws/2012/news_belgie_meer_dan_11_miljoen_inwoners.jsp?referer=tc:117-208254-64-a3) (geraadpleegd op 5 februari 2013).

<sup>3</sup> FOD ECONOMIE, “Bodemgebruik. België, gewesten en gemeenten (1834 - 2011)”, [http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/environnement/downloadbare\\_bestanden/bodemgebruik.jsp](http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/environnement/downloadbare_bestanden/bodemgebruik.jsp) (geraadpleegd op 5 februari 2013).

<sup>4</sup> E. VOLCKAERT en E. TURPYN, “De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen”, *TVV* 2010, afl. 4, 3.

<sup>5</sup> Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2007 - 2008, nr. 52K1334/001.

<sup>6</sup> Er werden reeds appartementsgebouwen gebruikt in de tijd van de Romeinen, hoewel ze het appartementsrecht niet kende. (Zie R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2002, 4 en de verwijzingen aldaar.)

<sup>7</sup> H. VANDENBERGHE, *Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 132.

<sup>8</sup> Wet 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924, 3554.

<sup>9</sup> C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom” in X., *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandse Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 4.

<sup>10</sup> Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, *BS* 26 juli 1994, 19217, err. *BS* 20 september 1994, 23727. Hierna de “oude Appartementswet” genoemd.

<sup>11</sup> Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010 (ed. 2). Hierna de “nieuwe Appartementswet” genoemd.

statuten van het appartementsgebouw door te voeren. Te denken is hierbij bv. aan het samenvoegen van twee kavels, de wijziging van de bestemming van een kavel, enz. In deze bijdrage wordt er evenwel niet ingegaan op de aandachtspunten waarmee men rekening moet houden bij de coördinatie van de statuten aan de nieuwe Appartementswet, wat dus ook een wijziging van de statuten met zich meebrengt. Hierover is er nl. al veel geschreven in de rechtsleer.<sup>12</sup> Deze bijdrage gaat meer in het algemeen in op de wijziging van de statuten en de regels die men hierbij moet naleven.

Het wijzigen van de statuten gebeurt natuurlijk niet op één-twee-drie. Er zijn namelijk verschillende regels die hieromtrent nageleefd moeten worden en er kunnen ook problemen rijzen als men de statuten wenst te wijzigen. Voor een notaris is het ook niet onbelangrijk om deze procedure goed te kennen, aangezien er wordt gesteld dat de notaris als opsteller van de statuten aansprakelijk gesteld kan worden voor eventuele fouten die in de statuten worden aangetroffen<sup>13</sup>. Er kan zelfs wanneer er tekort geschoten is bij het opstellen van de statuten, door de rechtbank de herschrijving van de statuten worden opgelegd<sup>14</sup>, advies worden gevraagd voor dergelijke herschrijving<sup>15</sup> of de nietigverklaring uitgesproken worden.<sup>16</sup> Het appartementsrecht wordt dan ook steeds belangrijker voor de notaris.<sup>17</sup>

Aan de hand van een onderzoek van de relevante wetgeving, rechtspraak en rechtsleer wordt er in dit artikel daarom ingegaan op de regels die in acht genomen moeten worden indien men wenst over te gaan tot de wijziging van de statuten in een appartementsgebouw. Hierbij wordt er vooral aandacht besteed aan het verloop van de Algemene Vergadering en meer bepaalt de meerderheden die gerespecteerd moeten worden wanneer men een bepaalde wijziging wenst door te voeren. Daarnaast wordt in dit artikel eveneens de rol van de notaris toegelicht bij dit

---

<sup>12</sup> Zie o.a. V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 178 – 196; M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 2 – 14 ; R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 430 – 454 ; R. TIMMERMANS, “Hoe ver reikt de coördinatie van de statuten onder de nieuwe appartementswet van 2 juni 2010?”, *T.App.* 2010, afl. 4, 2 – 7 ; M. VAN MOLLE, “La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif: réforme dans la continuité”, *T.App.* 2011, afl. 3, 2 – 22 ; C. MOSTIN, “Le contentieux de la copropriété rénové”, *T.App.* 2010, afl. 3, 12 – 21 en C. MOSTIN, “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, 17 – 34.

<sup>13</sup> Zie o.a. R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 98 en D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 401 e.v.

<sup>14</sup> Rb. Leuven 28 september 2005, *T.App.* 2006, afl. 2, 15.

<sup>15</sup> Rb. Tongeren 7 september 2006, *T.App.* 2007, afl. 1, 32 ; *TBBR* 2009, 53 en *T.Not.* 2007, 413.

<sup>16</sup> R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 103.

<sup>17</sup> R. TIMMERMANS, “De zorgplicht van de notaris bij veranderende regels in het appartementsrecht” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële geschriften. Notariële Actualiteit 2007 – 2008*, Brussel, Larcier, 2008, 89.

alles, te denken is hierbij aan het opstellen van de authentieke akte waarin de wijziging werd opgenomen. Aangezien het oprichten van deelverenigingen een nieuwigheid is onder de nieuwe Appartementswet, die eveneens een wijziging van de statuten impliceert, wordt daarop natuurlijk ook ingegaan, net zoals op de tegenwerpelijke van de statuten en de vraag naar registratierechten bij dit alles. Maar niet alleen de statuten zijn belangrijk in een appartementsgebouw. Het reglement van orde verdient eveneens aandacht. Voordat er evenwel ingegaan kan worden op de elementen m.b.t. de wijziging van de statuten, is het belangrijk om kort het belang en de inhoud van de statuten weer te geven.

Nog even dit : normaal gezien moet men werken via het appartementsrecht als men voldoet aan de voorwaarden die opgenomen zijn in art. 577-3, lid 1 BW<sup>18</sup>. De bepalingen van het appartementsrecht, zijn hierbij van dwingend recht.<sup>19</sup> Toch kan men er in uitzonderlijke omstandigheden voor opteren om de toepassing van het appartementsrecht uit te sluiten als de aard van de goederen dit rechtvaardigt. Alle mede-eigenaars moeten hiervoor wel de toestemming verlenen en de mede-eigendom zal hierdoor onder het toepassingsgebied van art. 577-2 BW vallen.<sup>20</sup> In dit artikel wordt er echter vanuit gegaan dat er wel een toepassing gemaakt wordt van het appartementsrecht en de mede-eigenaars m.a.w. niet geopteerd hebben voor deze uitzondering.

## HOOFDSTUK 1 – DE STATUTEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW

Vooraleer er ingegaan kan worden op de kern van dit artikel, m.n. de wijziging van de statuten van het appartementsgebouw, moet er een zekere duiding worden gegeven over de statuten van het appartementsgebouw zelf.

### Afdeling 1. Belang van de statuten

De statuten van het appartementsgebouw moeten opgemaakt worden van zodra het appartementsrecht van toepassing is op een gebouw of groep van gebouwen.<sup>21</sup> De basisakte

---

<sup>18</sup> Dit is het geval wanneer er sprake is van “een gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten”.

<sup>19</sup> Art. 577-14 BW

<sup>20</sup> Art. 577-3, lid 1 BW en C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 280.

<sup>21</sup> Art. 577-3, lid 2 BW

en het reglement van mede-eigendom moeten namelijk opgemaakt worden zodat het statuut van het gebouw of groep van gebouwen geregeld wordt.<sup>22</sup>

De statuten zijn daarnaast van belang voor de aanduiding van de gemeenschappelijke en privative gedeelten in het appartementsgebouw.<sup>23</sup> Dit blijkt o.a. uit het arrest van het Hof van Cassatie d.d. 1 april 2004. In dit arrest wordt nl. duidelijk gesteld dat “*de algemene vergadering van mede-eigenaars slechts bevoegdheid heeft om te beslissen over werken betreffende die gedeelten van gebouwen waarvan vastgesteld is dat ze niet privaat zijn*”.<sup>24</sup> In deze uitspraak komt duidelijk naar voren dat de omschrijving van de gemeenschappelijke en privative gedeelten van het appartementsgebouw in de statuten niet onbelangrijk is.<sup>25</sup> Het bestaan van de statuten is vervolgens ook belangrijk voor de rechtspersoonlijkheid van de Vereniging van mede-eigenaars. Opdat de Vereniging van mede-eigenaars van deze rechtspersoonlijkheid kan genieten, moeten een aantal voorwaarden vervuld zijn. Zo is het vereist dat er een onverdeeldheid is ontstaan door de overdracht of toekenning van ten minste één kavel en dat de statuten van het appartementsgebouw op het hypotheekkantoor werden overgeschreven.<sup>26</sup> Juridisch gezien bestaan de afzonderlijke appartementen namelijk niet zolang de statuten van het appartementsgebouw niet zijn opgemaakt en kan er m.a.w. geen overdracht of toekenning van een kavel in het appartementsgebouw hebben plaatsgevonden.<sup>27</sup>

Hoewel men normaal gezien verplicht is om de statuten op te maken indien het appartementsrecht van toepassing is<sup>28</sup>, komen er natuurlijk situaties voor waarbij men nagelaten heeft dergelijke statuten op te maken. De wetgever heeft echter niet voorzien in een sanctie indien de statuten evenwel ontbreken.<sup>29</sup> De mogelijkheid is er wel voor zowel de gemeenschap van eigenaars, een mede-eigenaar of zelfs een derde, om een verzoek tot

---

<sup>22</sup> C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 281.

<sup>23</sup> C. ENGELS, “De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen” in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 127.

<sup>24</sup> Cass. 1 april 2004, *Arr. Cass.* 2004, 575; *NJW* 2004, 877; *Pas.* 2004, 555; *RW* 2005-06, 1422; *T. App.* 2004, 19, noot R. TIMMERMANS; *TBO* 2005, 14, noot B. THOEN; *T.Not.* 2004, 382; *T.Not.* 2005, 202 en *T.Vred.* 2006, 106.

<sup>25</sup> Voor verdere uitleg i.v.m. de bevoegdheden van de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars m.b.t. de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke belangen: zie R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering van mede-eigenaars” (noot onder Cass. 1 april 2004), *T.App.* 2004, afl. 4, 3 – 4.

<sup>26</sup> Art. 577-5, §1 BW

<sup>27</sup> D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 414.

<sup>28</sup> C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 15 – 16.

<sup>29</sup> D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 418 en R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 99.



gerechtelijke opstelling van de statuten te vragen aan de rechtbank. Zolang er geen statuten zijn, moet men een toepassing maken van art. 577-2 BW.<sup>30</sup> CASMAN daarentegen stelt dat het appartementsrecht van toepassing is “zodra de voorwaarde van opsplitsing van het gebouw is vervuld (art. 577-3 BW), ook indien er (nog) geen statuten zijn opgemaakt”. Zij steunt zich hiervoor niet alleen op de tekst van de wet, maar ook op een uitspraak van het Hof van Beroep te Gent<sup>31</sup> d.d. 25 april 2007.<sup>32</sup> In dit artikel wordt hier evenwel niet verder op ingegaan, aangezien dit te ver zou afwijken van de kern van het artikel.

## Afdeling 2. Samenstelling

De statuten van een appartementsgebouw bestaan uit een basisakte en een reglement van mede-eigendom.<sup>33</sup> Zowel de basisakte als het reglement van mede-eigendom moeten in een authentieke akte worden opgenomen<sup>34</sup> en overeenkomstig art. 1 Hypotheekwet op het hypotheekkantoor worden overgeschreven. De statuten van het appartementsgebouw worden hierbij als een toetredingscontract aanzien<sup>35</sup> wanneer ze door de promotor of bouwheer op een eenzijdige manier opgesteld zijn.<sup>36</sup> Beide akten worden in de meeste gevallen echter in één notariële akte opgenomen en als één geheel behandeld, gelet op het feit dat er geen specifieke regels zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek die louter op de basisakte, dan wel op het reglement van mede-eigendom van toepassing zijn.<sup>37</sup> Het voordeel van het opnemen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom in één authentieke akte is de verzekerde bewaring ervan bij de notaris.<sup>38</sup>

---

<sup>30</sup> R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 99 – 100.

<sup>31</sup> Gent 25 april 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 16 en *TBBR* 2008, 554.

<sup>32</sup> H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert.” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 36 – 37.

<sup>33</sup> Art. 577-4, §1, lid 1 BW

<sup>34</sup> Art. 577-4, §1, lid 1 BW

<sup>35</sup> Zie o.a. R. TIMMERMANS, “Het tanende gezag van eenzijdige statuten bij appartementseigendom”, *T.App.* 2001, afl. 3, 14 en J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000 – 2008”, *TPR* 2009, 1239.

<sup>36</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 40.

<sup>37</sup> H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert.” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 35.

<sup>38</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 15.

Naast de basisakte en het reglement van mede-eigendom is er m.b.t. een appartementsgebouw soms nog een derde akte, m.n. het reglement van orde.<sup>39</sup> Deze akte wordt ook wel het reglement van inwendige orde genoemd.<sup>40</sup> Men is echter niet verplicht dergelijk reglement op te stellen en dit reglement maakt ook geen deel uit van de statuten.<sup>41</sup> Vervolgens worden kort de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde besproken.<sup>42</sup>

### Afdeling 3. De basisakte

De basisakte kan worden aanzien als het zakenrechtelijke aspect van de statuten,<sup>43</sup> waarbij het de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw omvat.<sup>44</sup> Bij de beschrijving van het onroerend goed in zijn geheel moet men o.a. weergeven om hoeveel gebouwen het gaat, het type gebouw, aantal verdiepingen, kadastrale gegevens, enz.<sup>45</sup> De beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke delen<sup>46</sup> moet daarbij zeer nauwkeurig gebeuren<sup>47</sup>, gelet op het feit dat er een vermoeden van gemeenschappelijkheid<sup>48</sup> geldt van alles wat niet als privaat werd omschreven. Daarnaast moet er in de basisakte ook aandacht besteed worden aan de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is. Hierbij moet er rekening gehouden worden met de respectievelijke waarde van de privatieve delen waarbij dit overeenkomstig de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van

---

<sup>39</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 77.

<sup>40</sup> D. MEULEMANS, "De basisakte, het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde" in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 25.

<sup>41</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 77.

<sup>42</sup> Voor een model van een basisakte en een reglement van mede-eigendom conform de wet van 2 juni 2010 : zie G. SCHENK, "Basisakte en reglement van mede-eigendom voor een appartementsgebouw" in G. SCHENK (ed.), *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2012, z.p. Voor een model van een reglement van orde : zie R. TIMMERMANS, "Mede-eigendom" in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven*, Antwerpen, Kluwer, 2011, IV.680-1 – IV.680-64.

<sup>43</sup> R. TIMMERMANS, "De zorgplicht van de notaris bij veranderende regels in het appartementsrecht" in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële geschriften. Notariële Actualiteit 2007 – 2008*, Brussel, Larcier, 2008, 94.

<sup>44</sup> Art. 577-4, §1, lid 2 BW

<sup>45</sup> R. TIMMERMANS, "De appartementswet van 2 juni 2010" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 157 en E. VOLCKAERT en E. TURPYN, "De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen", *TVV* 2010, afl. 4, 13.

<sup>46</sup> Voor een grondige beschrijving van de beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen : zie o.a. R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 111 – 116.

<sup>47</sup> E. VOLCKAERT en E. TURPYN, "De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen", *TVV* 2010, afl. 4, 13.

<sup>48</sup> Art. 577-3, lid 3 BW

het privatieve deel bepaald wordt.<sup>49</sup> Het bepalen van het aandeel is m.a.w. niet vrij, dit in tegenstelling tot de oude Appartementswet.<sup>50</sup> De wetgever heeft er namelijk voor geopteerd om in de nieuwe Appartementswet criteria vast te leggen die als grondslag voor de berekening van het aandeel in de gemene delen gebruikt moeten worden.<sup>51</sup> De opsomming is dan ook limitatief en er mag dan ook geen rekening gehouden worden met andere elementen.<sup>52</sup> Hiermee wenste de wetgever iedere arbitraire berekeningswijze uit te sluiten<sup>53</sup> en een objectieve en vaste waardebepaling te krijgen.<sup>54</sup> Daarbij gebeurt de verdeling “*op grond van een met redenen omkleed verslag van een deskundige, te weten een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar*”.<sup>55</sup> Dit verslag moet opgenomen worden in de basisakte zelf.<sup>56</sup>

#### Afdeling 4. Het reglement van mede-eigendom

In tegenstelling tot de basisakte, moet het reglement van mede-eigendom worden aanzien als het meer organisatorische luik van de statuten.<sup>57</sup> Het reglement van mede-eigendom bevat dan ook “*de verbintenisrechtelijke regels, die de mede-eigenaars en bewoners in hun onderlinge rechtsbetrekkingen moeten nakomen, naast voorschriften, die zakelijk werkende beperkingen insluiten*”<sup>58</sup>, waarbij de minimuminhoud, net zoals bij de basisakte, in het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd, m.n. in art. 577-4, §1, lid 4 BW. Er zijn hier toch een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van de wet van 1994, zoals o.a. het feit dat de grondslag voor de

---

<sup>49</sup> Art. 577-4, §1, lid 2 BW

<sup>50</sup> R. TIMMERMANS, “Enkele kanttekeningen bij de toekenning van aandelen bij appartements-eigendom overeenkomstig de wet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 23.

<sup>51</sup> A. SALVE, “Loi du 2 juin 2010: champ d’application, modifications légales des statuts et droit transitoire” in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La Copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 30.

<sup>52</sup> 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, 241.

<sup>53</sup> R. TIMMERMANS, “Enkele kanttekeningen bij de toekenning van aandelen bij appartements-eigendom overeenkomstig de wet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 22 e.v.

<sup>54</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 182.

<sup>55</sup> Art. 577-4, §1, lid 2 BW en M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 4.

<sup>56</sup> Art. 577-4, §1, lid 3 BW. Voor meer informatie m.b.t. het beredeneerd verslag, zie R. PEETERS, “Beredeneerd verslag aandelen en lastenverdeling”, *Vastgoed info* 2012, afl. 2, 5 – 8.

<sup>57</sup> Voor een meer uitgebreidere bespreking van de inhoud van het reglement van mede-eigendom: zie R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 189 – XV.N. – 250 en de verwijzingen aldaar.

<sup>58</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 187

criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten moet worden opgenomen.<sup>59</sup> Een arbitragebeding mag eveneens niet meer in het reglement van mede-eigendom voorkomen sinds de invoering van de nieuwe Appartementswet.<sup>60</sup>

In het reglement van mede-eigendom zal eerst en vooral “*de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten*” worden opgenomen<sup>61</sup>. Dit zijn o.a. regels in verband met de eerbiediging van de bestemming en de standing van het gebouw en regels voor het goede nabuurschap.<sup>62</sup> Vervolgens moet ook aandacht worden besteed aan de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, waarbij de criteria met redenen omkleed moeten zijn.<sup>63</sup> De wetgever wenste met deze bepaling discussies te vermijden die zich achteraf hieromtrent kunnen voordoen, omdat de toepassingswijze van de criteria bepaald moet zijn.<sup>64</sup>

Het reglement van mede-eigendom bevat daarnaast regels i.v.m. de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering.<sup>65</sup> Nieuw ingevoerd met de nieuwe Appartementswet, is dat in het reglement van mede-eigendom ook een periode van 15 dagen bepaald moet zijn waarbinnen de gewone Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars moet plaatsvinden.<sup>66</sup> Vervolgens bepaalt art. 577-4, §1, lid 4, 4° BW dat het reglement van mede-eigendom 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 van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen, moet bevatten. Ten slotte bepaalt het reglement van mede-eigendom eveneens de bevoegdheid en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen.<sup>67</sup> Er wordt echter aangenomen dat het reglement van mede-eigendom aangevuld

---

<sup>59</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 418.

<sup>60</sup> Art. 577-4, §4 BW en R. TIMMERMANS, “De appartementswet ingrijpend vernieuwd”, *Notariaat* 2009-10, afl. 10-11, 2.

<sup>61</sup> Art. 577-4, §1, lid 4, 1° BW

<sup>62</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 45.

<sup>63</sup> Art. 577-4, §1, lid 4, 2° BW

<sup>64</sup> X., “Aanpassing statuten door syndicus”, *NJW* 2011, 569.

<sup>65</sup> Art. 577-4, §1, lid 4, 3° BW

<sup>66</sup> Art. 577-4, §1, lid 4, 5° BW

<sup>67</sup> Art. 577-8/2 BW

kan worden met andere elementen dan diegene die in de wet zijn opgenomen, zoals bijkomende bevoegdheden voor de syndicus.<sup>68</sup>

### Afdeling 5. Het reglement van orde

Vastgesteld wordt dat in de praktijk bijna altijd een reglement van orde wordt opgemaakt, hoewel het niet verplicht is.<sup>69</sup> Indien er werd beslist om dergelijk reglement op te stellen, dan kan men hiervoor gebruik maken van een onderhandse akte<sup>70</sup>, maar men kan er ook voor opteren om het samen met de statuten in de notariële akte op te nemen<sup>71</sup>, maar dit is niet echt gewenst.<sup>72</sup>

Het reglement van orde kan eerder worden aanzien als het huishoudelijk reglement van het appartementsgebouw. In deze akte zijn dan ook bepalingen opgenomen m.b.t. de huishoudelijke regels, zoals *“leefregels, woonregels of orderegels die bepalingen bevatten over het feitelijk gebruik van de privé en gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw”*.<sup>73</sup> Het komt er m.a.w. op neer dat in het reglement van orde de beperkingen worden aangegeven m.b.t. de feitelijke gedragingen van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke delen en de privé delen.<sup>74</sup> De wet bepaalt echter niet, in tegenstelling tot de statuten, wat er juist in het reglement van orde opgenomen moet worden. Hierdoor kan de Algemene Vergadering dus naar eigen goeddunken de inhoud van het reglement van orde bepalen.<sup>75</sup> Men is echter door één uitzondering gebonden : via het reglement van orde kan men het reglement van mede-eigendom niet omzeilen.<sup>76</sup> In het reglement van orde vindt men dan ook bepalingen terug m.b.t. bv. geluidsoverlast, geurhinder, het niet plaatsen van vuilnis in de gemeenschappelijke gang,...<sup>77</sup>.

---

<sup>68</sup> H. VANDENBERGHE, *Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 159.

<sup>69</sup> F. HEYVAERT, “De Basisakte” in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Brugge, Die Keure, 1996, 64.

<sup>70</sup> Art. 577-4, §2 BW

<sup>71</sup> D. MEULEMANS, “De basisakte, het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 26.

<sup>72</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 304.

<sup>73</sup> R. TIMMERMANS, “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 3.

<sup>74</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 304.

<sup>75</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 307.

<sup>76</sup> R. TIMMERMANS, “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 5.

<sup>77</sup> R. TIMMERMANS, “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 5 – 6. Zie eveneens Rb. Leuven 7 maart 2012, *Huur* 2012, 138 ; *T.App.* 2012, afl. 2, 51 en Rb. Brussel 13 januari 2005, *T.App.* 2006, afl. 1, 47.

## HOOFDSTUK 2 – DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Nu eenmaal duidelijk is wat de statuten van het appartementsgebouw zijn en wat het belang ervan is, kan worden toegespitst op de wijziging van deze statuten.

### Afdeling 1. De beslissing tot wijziging van de statuten

Zoals reeds werd aangehaald worden de statuten van een appartementsgebouw vaak op een eenzijdige manier opgesteld door de bouwheer of promotor van het appartementsgebouw en treden de mede-eigenaars als het ware gewoon toe tot deze statuten.<sup>78</sup> Door het tijdsverloop kan het echter zijn dat de statuten niet meer aangepast zijn aan de wensen van de mede-eigenaars of zelfs aan de feitelijke omstandigheden. Moeten de mede-eigenaars en bewoners van het appartementsgebouw zich dan gewoon houden aan de oorspronkelijke statuten?<sup>79</sup> In het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald art. 577-4, §1, lid 1 BW en art. 577-7 BW, is de mogelijkheid voorzien voor de Algemene Vergadering om te beslissen over de wijziging van de statuten. Er zijn dan ook verschillende situaties denkbaar die aanleiding geven tot de wijziging van de statuten, zoals de wijzigingen die aan de basisakte moeten worden aangebracht door de verkrijgende verjaring<sup>80</sup>, door onteigening<sup>81</sup>, enz. Daarnaast is er eveneens voorzien in de mogelijkheid voor de vrederechter om de beslissing hiertoe te nemen.

### **Onderafdeling 1. Beslissing van de Algemene Vergadering**

Het is niet ondenkbaar dat er in de statuten van het appartementsgebouw schrijffouten of misslagen zijn opgenomen, of elementen die niet meer aan de realiteit beantwoorden. Om de aangepaste statuten te kunnen opstellen waarin de wijziging is opgenomen, heeft men een

---

<sup>78</sup> Zie supra.

<sup>79</sup> R. TIMMERMANS, “Het tanende gezag van eenzijdige statuten bij appartements eigendom”, *T.App.* 2001, afl. 3, 15.

<sup>80</sup> Zoals weergegeven in R. TIMMERMANS, “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E-552 – XVI.E.-557.

<sup>81</sup> Zoals weergegeven in R. TIMMERMANS, “Onteigening van flatgebouwen”, *T.App.* 2000, afl. 4, 13 – 15.

beslissing van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars nodig,<sup>82</sup> waarbij de wijziging van de statuten in een authentieke akte plaatsvindt.<sup>83</sup>

### **§1. Oproeping tot de Algemene Vergadering**

Iedere mede-eigenaar in het appartementsgebouw wordt opgeroepen om deel te nemen aan de Algemene Vergadering waarin men de wijziging van de statuten gaat behandelen. Elke mede-eigenaar heeft nl. het recht om aan deze Algemene Vergadering deel te nemen.<sup>84</sup> Het komt echter regelmatig voor dat het eigendomsrecht van een welbepaalde kavel in onverdeeldheid toebehoort aan verschillende mede-eigenaars of een genotsrecht werd toegekend.<sup>85</sup> In dergelijke situatie wordt het recht om deel te nemen aan de Algemene Vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.<sup>86</sup> Het is de lasthebber die wordt opgeroepen om deel te nemen aan de Algemene Vergadering. De identiteit van deze lasthebber moet dan ook schriftelijk aan de syndicus worden meegedeeld<sup>87</sup>, zodat de syndicus kennis heeft van wie namens de deelgenoten als lasthebber zal optreden.<sup>88</sup>

De oproeping tot de Algemene Vergadering<sup>89</sup> kan uitgaan van de syndicus<sup>90</sup>, maar kan ook gebeuren op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.<sup>91</sup> Indien de syndicus echter weigert of verzuimt de Algemene Vergadering bijeen te roepen, dan kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de bijeenroeping te gelasten.<sup>92</sup> Wanneer echter een derde overgaat tot de

---

<sup>82</sup> R. TIMMERMANS, “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E – 543.

<sup>83</sup> A. SALVE, “Loi du 2 juin 2010: champ d’application, modifications légales des statuts et droit transitoire” in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 34.

<sup>84</sup> Art. 577-6, §1, lid 1 BW

<sup>85</sup> R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010” 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, 28.

<sup>86</sup> Art. 577-6, §1, lid 2 BW

<sup>87</sup> Art. 577-6, §1, lid 2, in fine BW

<sup>88</sup> R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010” 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, 29.

<sup>89</sup> Zie ook Cass. 6 februari 2009, *Arr.Cass.* 2009, 412; *Pas.* 2009, 363; *T.App.* 2009, afl. 4, 22; *TBO* 2009, 214 en *T.Not.* 2011, 554.

<sup>90</sup> Art. 577-6, §2, lid 1 BW

<sup>91</sup> Art. 577-6, §2, lid 2 BW

<sup>92</sup> Art. 577-9, §3 BW



bijeenroeping van de Algemene Vergadering, dan is deze oproeping onregelmatig<sup>93</sup> en dit brengt de nietigheid van de beslissingen van de Algemene Vergadering met zich mee.<sup>94</sup>

De oproeping gebeurt in principe bij een ter post aangetekende brief, tenzij de mede-eigenaar of lasthebber individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft meegedeeld dat men de oproeping via een ander communicatiemiddel wensen te ontvangen<sup>95</sup>, zoals een e-mail of gewone brief. De administratieve kosten die met deze oproeping gepaard gaan, worden hierbij ten laste gelegd van de Vereniging van Mede-eigenaars.<sup>96</sup> Wanneer men overgaat tot de bijeenroeping van de Algemene Vergadering zijn er evenwel een aantal vormvoorschriften die geëerbiedigd moeten worden<sup>97</sup>, zeker indien men op de Algemene Vergadering een beslissing wenst te nemen over de wijziging van de statuten. Art. 577-6, §3, lid 1 BW bepaalt namelijk dat er in de oproeping o.a. de plaats, de dag en het uur vermeld moet worden waarop de Algemene Vergadering zal plaatsvinden. Daarnaast worden ook de agendapunten vermeld. Door het Hof van Beroep te Luik werd hieromtrent bepaald dat de agenda de te behandelen onderwerpen op de Algemene Vergadering bepaalt en deze zich daar ook toe beperken.<sup>98</sup> Indien men dus wenst over te gaan tot de wijziging van de statuten moet men m.a.w. in de oproeping voor de Algemene Vergadering m.i. duidelijk weergeven welke bepalingen van de statuten men wenst te veranderen en eventueel zelfs opnemen hoe men de bepaling wil veranderen. Indien men nl. de oproeping krijgt voor de Algemene Vergadering, moet men op de hoogte worden gebracht van de elementen die men gaat behandelen, zodat de mede-eigenaars kunnen beslissen of men gaat deelnemen aan de Algemene Vergadering of niet. Ten slotte bepaalt art. 577-6, §3, lid 2 BW ook dat de bijeenroeping voor de Algemene Vergadering moet vermelden volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten geraadpleegd kunnen worden.

## §2. Aanwezigheidsquorum

---

<sup>93</sup> I. DURANT, “L’assemblée générale New Look. Premier commentaire des articles 5 à 7 de la loi du 2 juin 2010” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Charte, 2010, 113.

<sup>94</sup> Vred. Moeskroen 27 april 2009, *JT* 2009, 412.

<sup>95</sup> Art. 577-6, §3, lid 3 BW

<sup>96</sup> R. PEETERS, “Weer kleine wijzigingen aan de wet mede-eigendom”, *Vastgoed info* 2012, afl. 13, 3.

<sup>97</sup> Zie art. 577-6, §3 BW

<sup>98</sup> Luik 23 oktober 1997, *TBBR* 1999, 144.



Wanneer de oproeping voor de Algemene Vergadering overeenkomstig de nieuwe Appartementswet is gebeurd, kan de Algemene Vergadering maar rechtsgeldig een beslissing nemen wanneer het aanwezigheidsquorum gerespecteerd wordt. Aan het begin van de Algemene Vergadering moet nl. meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Indien aan deze voorwaarde niet voldaan is, kan de Algemene Vergadering niet rechtsgeldig vergaderen.<sup>99</sup> Niettemin beraadslagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.<sup>100</sup> Indien evenwel geen van beide quorums bereikt wordt, “*zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn*”.<sup>101</sup>

Een belangrijke wijziging die met de nieuwe Appartementswet werd ingevoerd, is het feit dat het aanwezigheidsquorum beoordeeld wordt aan het begin van de Algemene Vergadering, dit om rechtsmisbruik te voorkomen en te vermijden dat een aantal mede-eigenaars de Algemene Vergadering gaan verlaten zodat het quorum niet meer bereikt kan worden.<sup>102</sup> Als het aanwezigheidsquorum namelijk bereikt werd aan het begin van de Algemene Vergadering, “*dan is de Algemene Vergadering rechtsgeldig samengesteld, ongeacht of mede-eigenaars of lasthebbers nadien de vergadering verlaten*”.<sup>103</sup> Het is hierbij nuttig om een aanwezigheidslijst op te stellen, om te controleren of het aanwezigheidsquorum bereikt werd.<sup>104</sup> De aanwezigheidslijst is namelijk “*een document waarin per kavel vermeld wordt of de mede-eigenaar aanwezig, vertegenwoordigd dan wel afwezig is*” en het invullen van deze aanwezigheidslijst is de eerste verrichting op de Algemene Vergadering.<sup>105</sup>

---

<sup>99</sup> Art. 577-6, §5, lid 2 BW

<sup>100</sup> Art. 577-6, §5, lid 3 BW

<sup>101</sup> Art. 577-6, §5, lid 4 BW

<sup>102</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 424.

<sup>103</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 452.

<sup>104</sup> A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 123.

<sup>105</sup> R. TIMMERMANS, “De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q – 116.

Onder de oude Appartementswet werd uit de aanhef van art. 577-6, §3, lid 1 BW afgeleid dat men de mogelijkheid had om in strengere zin van het aanwezigheidsquorum af te wijken in het reglement van mede-eigendom.<sup>106</sup> De zinsnede “Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom (...)” is met de nieuwe Appartementswet uit de bepaling i.v.m. het aanwezigheidsquorum verdwenen, waaruit m.i. afgeleid kan worden dat de wetgever niet meer een strenger aanwezigheidsquorum mogelijk wenst te maken. Men moet zich m.a.w. aan het wettelijk bepaalde aanwezigheidsquorum houden.

### §3. Meerderheden

Afhankelijk van de beslissing die de Algemene Vergadering wenst te nemen, zijn er in het Burgerlijk Wetboek verschillende meerderheden opgenomen die gerespecteerd moeten worden, indien aan het aanwezigheidsquorum werd voldaan. Normaal gezien worden de beslissingen van de Algemene Vergadering aangenomen bij volstrekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, m.n. de helft plus één van de aandelen<sup>107</sup>, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.<sup>108</sup> Deze bijzondere meerderheden zijn terug te vinden in art. 577-7 BW. Wanneer men de statuten m.a.w. wenst te wijzigen, zijn dergelijke bijzondere meerderheden, en dus gegronde redenen, vereist.<sup>109</sup> Welke meerderheid er gehanteerd moet worden, is hierbij afhankelijk van de wijziging die men wenst door te voeren.

#### A. Drie vierden meerderheid

Zo is er voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, een meerderheid vereist van drie vierden van de stemmen.<sup>110</sup> Er is m.a.w. de bevoegdheid voorzien voor de Algemene Vergadering om wijzigingen aan te brengen aan de statuten m.b.t. het gebruik en genot van de gemeenschappelijke delen “als de gerechtvaardigde wensen van de mede-eigenaars dan wel

---

<sup>106</sup> R. TIMMERMANS, “De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q – 121 en A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 123.

<sup>107</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 32 – 33.

<sup>108</sup> Art. 577-6, §8 BW

<sup>109</sup> R. TIMMERMANS, “Verworven rechten en het recht van de Algemene Vergadering om op genomen beslissingen terug te komen”, *T.App.* 2004, afl. 4, 15.

<sup>110</sup> Art. 577-7, §1, 1°, a) BW

*de technische vooruitgang van de bouwkunde dit verantwoorden*".<sup>111</sup> De wijziging die men wenst door te voeren aan dergelijke regels moet echter wel in overeenstemming zijn met de andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom.<sup>112</sup> Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan over het wijzigen van het slotsysteem van het gebouw, het toelaten van het parkeren van voertuigen op de gemeenschappelijke binnenplaats van het appartementsgebouw<sup>113</sup> of het verlenen van de toelating tot het plaatsen van een windscherm, terwijl dit volgens het reglement van mede-eigendom eigenlijk verboden is.<sup>114</sup>

Daarnaast kan men eveneens exclusieve gebruiksrechten op de gemeenschappelijke delen toekennen<sup>115</sup>, zoals bv. aan één van de appartementseigenaren het exclusieve gebruiksrecht toekennen van een gemeenschappelijk gedeelte als parkeervak.<sup>116</sup> De beslissing tot toekenning van het exclusieve gebruiksrecht moet eveneens met een drie vierden meerderheid genomen worden in de Algemene Vergadering, aangezien dit een wijziging inhoudt van het gebruik of genot van de gemeenschappelijke delen.<sup>117</sup> Het beheer van de gemeenschappelijke delen kan eveneens gewijzigd worden met een meerderheid van drie vierden, waarbij het bijvoorbeeld kan gaan over de wijziging van de bestaande bestuursfuncties.<sup>118</sup>

## B. Vier vijfden meerderheid

### 1) Algemeen

Er is evenwel een meerderheid van vier vijfden nodig voor iedere andere wijziging van de statuten, waaronder ook de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-

---

<sup>111</sup> R. TIMMERMANS, "De appartementswet van 2 juni 2010" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 29.

<sup>112</sup> R. TIMMERMANS, "De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q – 138.

<sup>113</sup> R. TIMMERMANS, "De appartementswet van 2 juni 2010" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 29 en de verwijzingen aldaar.

<sup>114</sup> Vred. Kontich 1 april 2003, *T.App.* 2004, afl. 1, 46.

<sup>115</sup> R. TIMMERMANS, "De appartementswet van 2 juni 2010" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 30.

<sup>116</sup> R. TIMMERMANS, "De regeling van het gebruik van beschikbare parkeervakken in flatgebouwen", *T.App.* 2004, afl. 1, 15.

<sup>117</sup> R. TIMMERMANS, "De regeling van het gebruik van beschikbare parkeervakken in flatgebouwen", *T.App.* 2004, afl. 1, 15.

<sup>118</sup> R. TIMMERMANS, "De appartementswet van 2 juni 2010" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 32.

eigendom.<sup>119</sup> Hierbij gaat het over iedere andere wijziging van de statuten dan de wijzigingen m.b.t. het genot, het beheer en het gebruik van de gemeenschappelijke delen.<sup>120</sup> Vastgesteld wordt dat deze bepaling wel eens problemen met zich meebrengt.<sup>121</sup> Bepaalde beslissingen tot wijziging van de statuten die met een meerderheid van vier vijfden genomen moeten worden, zijn bijvoorbeeld de beslissing om digitale sleutels in te voeren i.p.v. gewone sleutels, beslissing om elektrische verwarming in te voeren i.p.v. gasverwarming, enz.<sup>122</sup> Daarnaast is er eveneens een meerderheid van vier vijfden nodig voor de wijziging van de statuten in functie van art. 577-3, lid 4 BW<sup>123</sup>, m.n. de oprichting van deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid.

## 2) Wijziging van de gemeenschappelijke kosten en lasten

De lasten die een mede-eigenaar moet dragen in het appartementsgebouw worden in principe bepaald *“naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaat delen hebben”*.<sup>124</sup> Indien men echter wenst over te gaan tot de wijziging van de gemeenschappelijke kosten en lasten, dan impliceert dit een wijziging van de statuten van het appartementsgebouw en dient het m.a.w. opgenomen te worden in een authentieke akte.<sup>125</sup> De criteria en de berekeningswijzen van de lasten zijn nl. opgenomen in het reglement van mede-eigendom. Het kan nl. zijn dat er tijdens de mede-eigendom zich situaties hebben voorgedaan die de lastenverdeling, ongerechtvaardigd maken.<sup>126</sup> Te denken is hierbij aan bepaalde bouwkundige wijzigingen in het appartementsgebouw zoals het installeren van een lift ter

---

<sup>119</sup> Art. 577-7, §1, 2°, a) BW

<sup>120</sup> A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 135.

<sup>121</sup> Voor een uiteenzetting van deze problemen : zie R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 33 – XV.O - 36.

<sup>122</sup> R. TIMMERMANS, “De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q – 143.

<sup>123</sup> Art. 577-7, §1, 2°, f) BW

<sup>124</sup> V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 801.

<sup>125</sup> Vred. Brugge 10 januari 1997, *T.App.* 1999, afl. 4, 25 en C. ENGELS, “De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen” in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 132.

<sup>126</sup> V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 801.

vervanging van de trap, maar ook het wijzigen van de bestemming van een deel van het appartementsgebouw waardoor er bijvoorbeeld door een bepaalde kavel meer de lift wordt gebruikt aangezien er in het appartement een vrij beroep werd gevestigd, enz.<sup>127</sup> Aan de hand van een beslissing van de Algemene Vergadering of de rechter, kan in dergelijke situaties de verdeling van de lasten gewijzigd worden.<sup>128</sup>

De rechtbank van eerste aanleg te Leuven stelde evenwel dat *“zolang de basisakte niet gewijzigd is, is de syndicus verplicht de afrekening overeenkomstig deze basisakte op te maken”*. In casu was de verdeling van de lasten nl. in de basisakte opgenomen. Vervolgens gaat de rechtbank van eerste aanleg verder en stelt men dat het niet aan de syndicus toekomt *“te oordelen dat de basisakte onredelijk, verouderd of onbillijk is en de verdeling van de lasten dan op een andere manier te doen. Indien men wil dat de verdeling op een andere manier gebeurt moet de basisakte gewijzigd worden”*.<sup>129</sup>

#### a) *Beslissing van de Algemene Vergadering*

De beslissing tot wijziging van de gemeenschappelijke kosten en lasten kan eerst en vooral genomen worden door de Algemene Vergadering en dit met een meerderheid van vier vijfden.<sup>130</sup> De Algemene Vergadering moet deze beslissing nemen op basis van objectieve gronden<sup>131</sup> en wanneer men dergelijke beslissing neemt, houdt dit een statutenwijziging in en moet er een authentieke akte opgemaakt worden. De beslissing die door de Algemene Vergadering werd genomen tot wijziging van de lastenverdeling, gaat in principe in op de dag waarop de Algemene Vergadering tot de wijziging beslist heeft, dit echter op voorwaarde dat de beslissing op het hypotheekkantoor werd overgeschreven.<sup>132</sup> Het kan evenwel zijn dat de beslissing van de Algemene Vergadering voor de rechter aangevochten wordt en dan moet

---

<sup>127</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O – 40 – XV.O - 43.

<sup>128</sup> Vred. Zomergem 12 december 2008, *T.Vred.* 2011, 310, noot P.L.

<sup>129</sup> Rb. Leuven 8 december 2004, *T.App.* 2005, afl. 3, 13.

<sup>130</sup> Art. 577-7, §1, 2°, a) BW

<sup>131</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O – 39.

<sup>132</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O – 44 en de verwijzingen aldaar.

men de eindbeslissing afwachten voordat men overgaat tot het opstellen van de authentieke akte tot wijziging van de statuten.<sup>133</sup>

Het kan zijn dat Algemene Vergadering een beslissing heeft genomen tot wijziging van de lastenverdeling, maar dat de mede-eigenaar waarvoor de beslissing nefast is zich er niet bij neer wil leggen. Hij kan dan een vordering tot vernietiging van de beslissing van de Algemene Vergadering instellen bij de vrederechter.<sup>134</sup> Dit doet zich voor in de zaak voor de rechtbank van eerste aanleg te Brugge. De rechter stelt dat *“Een beslissing van de algemene vergadering die met het vereiste quorum is genomen en niet bedrieglijk is, kan niettemin een misbruik van de rechten van de meerderheid inhouden. Aldus is een beslissing van de algemene vergadering die zonder reden een nadeel voor een mede-eigenaar veroorzaakt ten voordele van de andere mede-eigenaars, onrechtmatig in de zin van art. 577-9, §2, lid 1 BW. Wanneer in de statuten van het gebouw een verdeling van de gemeenschappelijke kosten is bepaald die evenwichtig is, dan kan de algemene vergadering deze verdeling niet wijzigen tegen de zin in van bepaalde medeëigenaars, tenzij wanneer er sprake is van gewijzigde omstandigheden.”*<sup>135</sup> Dit is m.i. toch een zeer belangrijke uitspraak waarmee de Algemene Vergadering rekening moet houden wanneer men over wenst te gaan tot wijziging van de lastenverdeling, aangezien men hierdoor niet zomaar tot dergelijke wijziging kan beslissen.

*b) Een rechterlijke beslissing*

Daarnaast kan deze wijziging van de lastenverdeling ook plaatsvinden door middel van een rechterlijke uitspraak, waaraan zelfs de verbeurte van een dwangsom gekoppeld kan worden.<sup>136</sup> Op grond van art. 577-9, §6, 2° BW kan iedere mede-eigenaar nl. aan de rechter vragen *“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”*<sup>137</sup>. Het gaat hierbij om een vordering wegens een gebrek aan een beslissing van de Algemene Vergadering en niet een

---

<sup>133</sup> R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2003, XIV.Z – 213.

<sup>134</sup> C. ENGELS, “De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen” in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 133.

<sup>135</sup> Rb. Brugge 27 april 2001, *T.Vred.* 2002, 161, noot en *TWVR* 2002, 10, noot.

<sup>136</sup> V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 801.

<sup>137</sup> Art. 577-9, §6, 2° BW

vordering tegen een beslissing aan de Algemene Vergadering<sup>138</sup>, waarbij het Hof van Cassatie heeft bepaald dat deze vordering tot wijziging van de lastenverdeling niet gebonden is door de vervaltermijn van drie maanden zoals bepaald in art. 577-9, §2 BW.<sup>139</sup> Wat er evenwel onder een persoonlijk nadeel verstaan moet worden m.b.t. dit artikel, is in de wet niet verder verduidelijkt. De vrederechter van Wolvertem bepaalde hieromtrent evenwel dat *“het niet de bedoeling kan zijn geweest van de wetgever om ieder nadeel dat voor een mede-eigenaar voortspruit uit de toepassing van één van de drie algemeen aanvaarde verdelingscriteria (waarde criterium, nuts criterium en de combinatie van de twee) telkens het voorwerp te laten zijn van een gerechtelijke hervorming wanneer om het even welk persoonlijk nadeel zich bij de toepassing van het criterium voor één van de mede-eigenaars voordoet”*.<sup>140</sup> De situatie die aan de grondslag ligt voor de wijziging van de lastenverdeling, moet dus een rechtmatig karakter hebben om gegrond te kunnen worden verklaard.<sup>141</sup>

Wijzigingen die aan het appartementsgebouw worden aangebracht, kunnen eveneens een wijziging in de lastenverdeling noodzakelijk maken. Te denken is hierbij aan de situatie waarbij er een aparte ingang werd gecreëerd voor een privatieve kavel.<sup>142</sup>

Indien een vordering ingesteld wordt tot wijziging van de aandelen- en lastenverdeling, dan moet deze in principe gericht zijn ten aanzien van alle mede-eigenaars en niet de Vereniging van Mede-eigenaars, tenzij echter de vordering strekt tot een rechtzetting van een materiële fout in de aanrekening van de lasten.<sup>143</sup> Het Hof van Cassatie heeft in zijn arrest d.d. 3 april 2009 bevestigd dat de vordering tot wijziging van de lastenverdeling de situatie van de individuele mede-eigenaars met elk hun belang wijzigt en het dus niet toelaatbaar is dat deze vordering enkel wordt ingesteld tegen de Vereniging van Mede-eigenaars.<sup>144</sup> Met deze uitspraak beëindigd het Hof van Cassatie een discussie die gedurende een lange tijd in de

---

<sup>138</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O – 38.

<sup>139</sup> Cass. 4 april 2002, *Arr.Cass.* 2002, 903; *NJW* 2002, 21, noot; *Pas.* 2002, 824 en *RW* 2003-04, 381.

<sup>140</sup> Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T.App.* 1997, afl. 2, 31 en *T.Vred.* 2000, 365.

<sup>141</sup> Vred. Antwerpen 10 januari 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 48 zoals weergegeven door V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 802.

<sup>142</sup> Vred. Jette 7 november 2005, *T.App.* 2006, afl. 3, 22.

<sup>143</sup> Vred. Schaarbeek 29 januari 2003, *T.Vred.* 2004, 375.

<sup>144</sup> Cass. 3 april 2009, *Arr.Cass.* 2009, 972; *NJW* 2009, 453, noot R. TIMMERMANS; *Pas.* 2009, 891; *RW* 2009-10, 800, noot V. SAGAERT; *T.App.* 2009, afl. 3, 24, noot R. TIMMERMANS; *TBBR* 2010, 315; *TBBR* 2010, 505, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2009, 215.

rechtsleer woedde.<sup>145</sup> De vordering tot wijziging van de lastenverdeling kan daarbij niet gebeuren a.d.h.v. een eenzijdig verzoekschrift<sup>146</sup>, maar wel a.d.h.v. een dagvaarding.<sup>147</sup> Daarnaast moet de vordering tot wijziging van de lastenverdeling steeds in de hypothecaire registers gekantmeld worden, aangezien deze vordering wordt ingesteld met het oog op de wijziging of herroeping van de rechten die zijn opgenomen in akten die aan overschrijving zijn onderworpen.<sup>148</sup> De uitspraak waarin besloten wordt tot wijziging van de lastenverdeling zal eveneens gekantmeld moeten worden en dit overeenkomstig art. 3 Hypotheekwet.<sup>149</sup> Deze kantmelding is een ontvankelijkheidsvereiste die de openbare orde raakt<sup>150</sup>, waardoor de rechter dit zelfs ambtshalve moet opwerpen.<sup>151</sup>

### 3) *Wijziging van de bestemming van een deel van het appartementsgebouw*

Het is daarnaast dagelijkse praktijk in het appartementsrecht dat een privégedeelte van een appartementsgebouw een nieuwe bestemming krijgt. Te denken is hierbij aan een kavel dat eigenlijk uitsluitend bestemd is voor handelsdoeleinden, maar geen koper vindt.<sup>152</sup> Dan kan men de bestemming van de kavel veranderen om de kavel toch verkocht te krijgen. Dergelijke wijziging van de bestemming kan zowel betrekking hebben op het gehele appartementsgebouw, als op één enkele kavel in het appartementsgebouw.<sup>153</sup> Indien men overgaat tot wijziging van de bestemming van een kavel in het appartementsgebouw, dan brengt dit eveneens een wijziging van de statuten met zich mee waarvoor een

---

<sup>145</sup> Zoals weergegeven in R. TIMMERMANS, “Wijziging verdeling lasten appartements-eigendom” (noot onder Cass. 3 april 2009), *NJW* 2009, 453 en V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 802 – 803.

<sup>146</sup> Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T.App.* 1997, afl. 2, 30 en *T.Vred.* 2000, 360.

<sup>147</sup> V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 802.

<sup>148</sup> Zie o.a. Vred. Antwerpen 4 november 1996, *T.App.* 1997, afl. 2, 27; Vred. Borgerhout 12 januari 2000, *T.Vred.* 2000, 370; Vred. Ukkel 11 juli 2001, *T.Vred.* 2002, 172, noot ; Vred. Veurne 15 mei 2012, zoals weergegeven in de bijlagen van N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 256 en V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 804.

<sup>149</sup> R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2003, XIV.Z – 221. Zie eveneens J. KOKELENBERG, “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2009, 275 – 282.

<sup>150</sup> Cass. 5 januari 2012, *Ius & Actores* 2012, 79; *Pas.* 2012, 20; *RW* 2011-12, 971; *T.App.* 2012, afl. 3, 19 en *P&B* 2012, 120.

<sup>151</sup> N. CARETTE en K. SWINNEN, “(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet. Een rechtspraakoverzicht en de wet van 15 mei 2012” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 5.

<sup>152</sup> R. TIMMERMANS, “Het tanende gezag van eenzijdige statuten bij appartements-eigendom”, *T.App.* 2001, afl. 3, 21.

<sup>153</sup> Art. 577-7, §1, 2°, b) BW



meerderheidsvereiste geldt van vier vijfden.<sup>154</sup> De wijziging van de bestemming van de kavel zelf, door een beslissing van de Algemene Vergadering, is in principe niet zo evident. Terecht wordt er door R. TIMMERMANS aangehaald dat de bestemming in het appartementsgebouw zowel een beschermend als een beperkend effect met zich meebrengt.<sup>155</sup> De eigenaar van een kavel in het appartementsgebouw moet er namelijk zeker van kunnen zijn dat hij zijn kavel ononderbroken kan gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven werd. Daarnaast hebben de andere eigenaars in het appartementsgebouw door de bestemming eveneens de garantie dat men niet zomaar individueel van de opgelegde bestemming kan afwijken.<sup>156</sup> Vroeger werd het dan ook niet altijd aanvaard dat de bestemming van het appartementsgebouw of een kavel, gewijzigd werd.<sup>157</sup> Deze discussie werd echter met zowel de oude Appartementswet van 1994 als de nieuwe Appartementswet voorgoed beëindigd.<sup>158</sup> Vandaag de dag wordt er m.a.w. aanvaard dat er wijzigingen aan de bestemming in het appartementsgebouw worden aangebracht. De vrederechter van Nieuwpoort besliste bijvoorbeeld dat de beslissing van de Algemene Vergadering waarbij de toestemming werd gegeven aan twee mede-eigenaars om een terras aan te leggen op het dak van garages, een wijziging van de bestemming uitmaakte, aangezien het normale gebruik en genot uitsluitend gelegen is in de afdekking van de privatieve delen.<sup>159</sup> Wanneer men daarnaast bijvoorbeeld een bepaalde kavel als kantoor wenst te gebruiken, moet er een statutenwijziging plaatsvinden aangezien de kavel in de statuten de bestemming van woonst had.<sup>160</sup> De wijziging van de bestemming van het gemeenschappelijk gedeelte die een wijziging van de statuten met zich meebrengt, is vanaf de goedkeuring in de Algemene Vergadering tussen de partijen onderling meteen van kracht. De authentieke akte van de wijziging van de statuten zorgt nl. voor de tegenwerpelijheid.<sup>161</sup>

---

<sup>154</sup> Art. 577-7, §1, 2°, b) BW

<sup>155</sup> R. TIMMERMANS, “De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q – 150.

<sup>156</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 45.

<sup>157</sup> Zoals weergegeven door R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O.-46 – XV.O.-48.

<sup>158</sup> Art. 577-7, §1, 2°, b) BW

<sup>159</sup> Vred. Nieuwpoort 14 december 1999, *T.App.* 2001, afl. 1, 23.

<sup>160</sup> Vred. Elsene 22 november 2006, *T.App.* 2008, afl. 2, 26.

<sup>161</sup> C. ENGELS, “De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen” in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 136.

Wanneer de wijziging van de bestemming echter niet in strijd is met het reglement van mede-eigendom, dan is de Algemene Vergadering zelfs niet bevoegd om tussen te komen.<sup>162</sup> In casu bepaalde de beschrijving van de privatieve delen niet welke bestemming er aan het appartement gegeven moest worden en bepaalde het reglement van mede-eigendom dat *“Nochtans zal de eigenaar van het gelijkvloers zonder de toestemming te moeten vragen aan zijn mede-eigenaars, aan het gelijkvloers en de kelderingen die erbij horen, alle wijzigingen nodig voor het bedrijf of de handel die erin uitgeoefend worden mogen aanbrengen”*. De rechtbank van Leuven beslist dan ook dat *“de Algemene Vergadering had geen bevoegdheid om het uitbaten van een boek- en papierhandel op de gelijkvloerse verdieping te verbieden”* en ze vernietigt dit onderdeel van de beslissing van de Algemene Vergadering.<sup>163</sup> Het kan echter ook zijn dat het reglement van mede-eigendom heel erg algemeen of vaag werd geformuleerd, waardoor er niet klaar en duidelijk uitgemaakt kan worden of er sprake is van een wijziging van de bestemming of niet. In dergelijke situatie kan de mede-eigenaar die de bestemming van zijn kavel wenst te wijzigen, zich toch best wenden tot de Algemene Vergadering.<sup>164</sup>

Wanneer men sleutelt aan de bestemming van een kavel in het appartementsgebouw, moet men eveneens een wijziging doorvoeren aan de bijdragen in de lasten. Te denken is hierbij aan een kavel dat bestemd was voor privéwoning en wordt omgevormd in een kavel voor handelsdoeleinden of voor een vrij beroep, en omgekeerd.<sup>165</sup>

### C. Eenparigheid – Wijziging van de verdeling van aandelen

#### 1) Algemeen

Indien men in de Algemene Vergadering evenwel wil beslissen tot wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, dan is er een eenparigheid van stemmen vereist van alle mede-eigenaars.<sup>166</sup> De vereiste eenparigheid wordt verantwoord door het feit dat het wijzigen van de aandelen een wijziging met zich meebrengt van het aantal stemmen van de

---

<sup>162</sup> Rb. Leuven 14 maart 2007, *T.App.* 2008, afl. 4, 59.

<sup>163</sup> Rb. Leuven 14 maart 2007, *T.App.* 2008, afl. 4, 59.

<sup>164</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 49.

<sup>165</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 42.

<sup>166</sup> Art. 577-7, §3, lid 1 BW

mede-eigenaars, het heeft m.a.w. een wijziging van de machtsverhouding in het appartementsgebouw tot gevolg.<sup>167</sup>

## 2) *Samenvoeging of opdeling van kavels*

Er zijn verschillende situaties denkbaar die aanleiding geven tot een wijziging van de aandelen. Hierbij is te denken aan de samenvoeging, vergroting of verkleining van private delen.<sup>168</sup> Niet ondenkbaar is namelijk de situatie waarbij twee kavels samengevoegd worden tot één grotere kavel. Dergelijke samenvoeging kan zowel horizontaal als verticaal geschieden.<sup>169</sup> Wanneer men overgaat tot de samenvoeging, en zelfs opdeling, van verschillende kavels, moet men o.a. een wijziging aanbrengen aan de bijdragen in de lasten<sup>170</sup> en moet men m.a.w. bij de vergroting of verkleining van de kavel een wijziging aan de statuten doorvoeren.<sup>171</sup> Indien men bijvoorbeeld twee kavels gaat samenvoegen tot één grote kavel, is het niet voldoende om gewoonweg een som te maken van de bijdragen in de lasten van de twee afzonderlijke kavels. De rechtbank van Tongeren besliste hieromtrent namelijk dat bij de samenvoeging van twee appartementen tot een enkelvoudig appartement, de mede-eigendom in feite een voordeel geniet inzake diverse gemeenschappelijke kosten. Hierdoor kunnen bepaalde kosten voor het samengevoegde appartement beperkt worden tot deze van één enkel appartement, zoals “*de kosten die gemaakt worden voor het onderhoud van de liften, het onderhoud van de kelders en het poetsen van de traphallen*” aangezien deze hetzelfde blijven indien de appartementen niet samengevoegd zouden zijn.<sup>172</sup>

De wijziging van de statuten ingeval van het samenvoegen van verschillende kavels brengt m.a.w. niet alleen de wijziging van de lasten, maar ook de wijziging van de aandelen met zich mee. De beslissing m.b.t. de wijziging van de statuten zal m.i. dus met eenparigheid van stemmen genomen moeten worden in de Algemene Vergadering aangezien voor de wijziging

---

<sup>167</sup> A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 138.

<sup>168</sup> R. TIMMERMANS, “De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q – 158.

<sup>169</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. 41.

<sup>170</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. 41.

<sup>171</sup> R. TIMMERMANS, “Het tanende gezag van eenzijdige statuten bij appartements-eigendom”, *T.App.* 2001, afl. 3, 21.

<sup>172</sup> Rb. Tongeren 14 mei 2007, *T.App.* 2009, afl. 1, 48.

van de lasten een meerderheid van vier vijfden vereist is, terwijl de wijziging van de aandelen met eenparigheid van stemmen moeten worden beslist.

Wanneer er veranderingen worden aangebracht in de splitsing van het appartementsgebouw, zoals bij de samenvoeging of opdeling van verschillende kavels, moet eveneens aandacht worden besteed aan de vraag welke invloed deze wijziging heeft op de reeds gevestigde hypotheek.<sup>173</sup> In de meeste gevallen gaat men bij de aankoop van een woning of een kavel in een appartementsgebouw een met een hypotheek gewaarborgd krediet afsluiten<sup>174</sup>, waarbij deze hypotheek in het appartementsgebouw niet alleen het privégedeelte zal bezwaren, maar ook het aandeel in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigenaar.<sup>175</sup> In de nieuwe Appartementswet is echter nergens voorzien in de informatieplicht voor de syndicus om de hypotheekhouders in te lichten over een voorgenomen wijziging. Er geldt echter het algemeen principe dat *“de kredietnemer-hypotheeksteller door eigen toedoen geen waardevermindering van het gehypothekeerde goed mag bewerkstelligen”*.<sup>176</sup> Daarbij voorziet men in de meeste kredietakten dat men geen wijzigingen mag aanbrengen aan het gehypothekeerde goed die de waarde negatief zou beïnvloeden, dan na toestemming van de hypothecaire schuldeiser.<sup>177</sup> Indien men bijvoorbeeld overgaat tot de opdeling van een kavel in twee kleinere kavels, dan brengt dit een wijziging mee van de basisakte, waarbij er een wijziging aan de aandelenverdeling wordt doorgevoerd. Dergelijke wijziging zal op het hypotheekkantoor worden overgeschreven en bij een eventuele verkoop van een van de twee kleinere kavels, kan de hypothecaire schuldeiser onder bepaalde voorwaarden een gedeeltelijke doorhaling van de hypotheek toestaan, aangezien er dan nieuwe onderdelen geïdentificeerd kunnen worden.<sup>178</sup> Wanneer men echter overgaat tot de samenvoeging van twee kavels, zal dit niet echt problemen met zich meebrengen voor de hypothecaire schuldeiser aangezien hij beschikt over een hypotheek die betrekking heeft op al de samen te voegen onderdelen. Wanneer dit

---

<sup>173</sup> R. TIMMERMANS en P. HEYMANS, “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 3.

<sup>174</sup> R. TIMMERMANS en P. HEYMANS, “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 3.

<sup>175</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 27.

<sup>176</sup> R. TIMMERMANS en P. HEYMANS, “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 3.

<sup>177</sup> R. TIMMERMANS en P. HEYMANS, “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 4.

<sup>178</sup> R. TIMMERMANS en P. HEYMANS, “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 4.

echter niet het geval is, dan zal de hypothecaire schuldeiser de uitbereiding van zijn hypotheek eisen.<sup>179</sup>

### 3) Eenparigheid : hoe interpreteren?

De vraag die zich hierbij natuurlijk stelt, is er een eenparigheid van stemmen vereist van alle mede-eigenaars of lasthebbers, dus ook van degene die niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering, of is er slechts eenparigheid van stemmen vereist van de mede-eigenaars of lasthebbers die aanwezig zijn op de Algemene Vergadering.

Over het antwoord op deze vraag heerst er in de rechtsleer een zekere discussie. Bepaalde auteurs zijn van mening dat er sprake moet zijn van eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, dus ook degene die niet aanwezig zijn op de Algemene Vergadering.<sup>180</sup> R. TIMMERMANS is echter van mening dat de unanimiteit, net zoals de andere quorums, berekend moeten worden “*op de stemmen van de mede-eigenaars die op de algemene vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn*”.<sup>181</sup> Hij verwijst hier o.a. naar een uitspraak van de rechtbank van koophandel waarbij het ging over een groep van gebouwen die ontbonden werd met eenparigheid van “*alle aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars*”.<sup>182</sup>

De stelling van R. TIMMERMANS kan m.i. gevolgd worden, waardoor er m.i. enkel rekening gehouden moet worden met de mede-eigenaars en lasthebbers die aanwezig zijn op de Algemene Vergadering. R. TIMMERMANS haalt m.i. terecht aan dat voor de berekening van de andere meerderheden die in de Algemene Vergadering gehanteerd worden, enkel rekening gehouden wordt met de mede-eigenaars en lasthebbers die effectief op de Algemene Vergadering aanwezig zijn. Het lijkt m.i. onlogisch om bij de berekening van de eenparigheid hiervan te gaan afwijken, aangezien dit een zekere rechtsonzekerheid met zich meebrengt.

---

<sup>179</sup> R. TIMMERMANS en P. HEYMANS, “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 5.

<sup>180</sup> Zie o.a. A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 34 ; F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, Gent, 2011, 103 en J. HANSENNE, “Nobody is perfect. Petits coups de fêrûle à propos de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété” in X., *Liber Amicorum Yvon Hannequart et Roger Rasir*, Diegem, Kluwer, 1997, 168.

<sup>181</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 53.

<sup>182</sup> Kh. Brugge 16 januari 1997, *T.App.* 1998, afl. 2, 30 zoals weergegeven door R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.O. – 53.

Daarnaast is het in zeer grote appartementsgebouwen eveneens ondenkbaar (en misschien zelfs onmogelijk) dat op de Algemene Vergadering iedere mede-eigenaar of lasthebber steeds aanwezig is. Er zal m.i. altijd wel iemand niet aanwezig kunnen zijn en nalaat om een volmacht te geven om deel te nemen aan de Algemene Vergadering. In dergelijke situaties zal men dan ook geen wijziging aan de verdeling van de aandelen kunnen doorvoeren indien men de eenparigheid interpreteert als alle mede-eigenaars en lasthebbers en niet alleen de mede-eigenaars en lasthebbers die aanwezig zijn op de Algemene Vergadering.

Gelet evenwel op het belang van deze discussie was het m.i. misschien niet onwenselijk geweest dat de wetgever bij de wijziging van de oude Appartementswet in 2010 hierover duidelijkheid had geschept in de wettekst van art. 577-7, § 3 BW. Voor een verduidelijking door de wetgever is het echter nog niet te laat...

#### D. Strengere meerderheden?

De vraag die omtrent de meerderheden nog gesteld moet worden, is of men in het reglement van mede-eigendom mag voorzien in strengere meerderheden m.b.t. de beslissing tot wijziging van de statuten. Dit is m.i. onder de nieuwe Appartementswet niet meer mogelijk. Voor de wetswijziging van 2010 was er duidelijk in het oude artikel 577-7, §1 BW bepaald dat “*Behoudens strengere bepalingen in het reglement van medeëigendom, beslist de algemene vergadering: (...)*”. In de rechtsleer en rechtspraak die dateert van voor de wetswijziging van 2010 is dan ook het standpunt terug te vinden dat er strengere meerderheden in het reglement van mede-eigendom opgenomen kunnen zijn.<sup>183</sup> In de nieuwe tekst van art. 577-7, §1 BW is deze zinsnede echter niet meer terug te vinden. Hieruit kan m.i. afgeleid worden dat de wetgever van mening is dat men steeds de meerderheden moet respecteren die in art. 577-7 BW werden bepaald en men de strengere meerderheden in het reglement van mede-eigendom als ongeschreven moet beschouwen. V. SAGAERT is eveneens

---

<sup>183</sup> Zie o.a. Rb. Leuven 16 januari 2008, *T.App.* 2008, afl. 2, 44 ; Vred. Sint-Pieters-Woluwe 13 augustus 2007, *T.App.* 2007, afl. 4, 54 ; C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 346 ; H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 47 ; A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 131 en C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 24.

van mening dat onder de nieuwe Appartementswet er geen afwijkingen meer mogelijk zijn van de vereiste meerderheden op de algemene vergadering.<sup>184</sup> R. TIMMERMANS stelt eveneens dat voortaan alleen de wettelijke stemquota gelden.<sup>185</sup> Daarnaast stelt ook I. DURANT dat “*Alors que jusqu’ici, le règlement de copropriété pouvait prévoir des majorités qualifiées plus strictes que celles prévues par le législateur, tel n’est aujourd’hui plus le cas*”.<sup>186</sup> F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE stellen echter dat “*de wet en ook de statuten kunnen een zwaarder quorum opleggen zelfs éénparigheid*”.<sup>187</sup> Deze stelling kan m.i. niet meer gevolgd worden onder de nieuwe Appartementswet.

#### §4. De stemming

##### A. Wijzen van stemming

De stemming zelf op de Algemene Vergadering waarbij er wordt beslist over een eventuele wijziging van de statuten, kan op verschillende manieren plaatsvinden. Een eerste manier is de stemming via de naamloze stembiljetten, waarop de stem (Ja of Neen) en het aantal aandelen vermeld staan.<sup>188</sup> De stemming verloopt hierbij m.a.w. geheim. Het gevolg hiervan is evenwel dat het voor een mede-eigenaar wanneer hij de beslissing van de Algemene Vergadering tot wijziging van de statuten nadien wenst te betwisten voor de vrederechter, lastiger is om aan te tonen dat hij tegen het voorstel heeft gestemd. Om dit probleem te vermijden, moet de mede-eigenaar bij het notuleren van de beslissing uitdrukkelijk verzoeken om zijn verzet in de notulen op te nemen.<sup>189</sup> Er moet hierbij evenwel opgemerkt worden dat de geheime of naamloze stemming niet altijd aanvaard wordt.<sup>190</sup> De vrederechter van Verviers besliste namelijk dat de stemmen geïndividualiseerd of individualiseerbaar moeten zijn, wat impliceert dat de notulen van de Algemene Vergadering moeten bepalen wie voor of tegen een bepaalde beslissing gestemd heeft, of zich heeft onthouden bij de stemming. Is dit niet

---

<sup>184</sup> 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*, Brugge, Die Keure, 2010, 20.

<sup>185</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet ingrijpend vernieuwd”, *Notariaat* 2009-10, afl. 10-11, 6.

<sup>186</sup> I. DURANT, “L’assemblée générale New Look. Premier commentaire des articles 5 à 7 de la loi du 2 juin 2010” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Charte, 2010, 135.

<sup>187</sup> F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, Gent, 2011, 102.

<sup>188</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 36.

<sup>189</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 36.

<sup>190</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 459.



mogelijk, dan moet de beslissing volgens de vrederechter te Verviers onregelmatig beschouwd worden en worden vernietigd.<sup>191</sup> De vrederechter van Gent heeft zelfs bepaald dat de stemming nominatief moet plaatsvinden.<sup>192</sup> Wanneer de stembrieven nominatief ingevuld worden door de mede-eigenaars of lasthebbers, wordt dit natuurlijk wel aanvaard.<sup>193</sup> Een tweede wijze hoe de stemming kan verlopen, is de stemming via naamafroeping, waarbij automatisch wordt genotuleerd hoe een bepaalde mede-eigenaar gestemd heeft m.b.t. de vraag of men de statuten op de voorgestelde wijze wenst aan te passen.<sup>194</sup> Het stemmen bij handopsteken wordt in de Algemene Vergadering eveneens aanvaard.<sup>195</sup>

## B. Berekening van de stemmen

Iedere mede-eigenaar kan in de Algemene Vergadering tot wijziging van de statuten maar stemmen met het aantal stemmen die hij toegekend heeft gekregen overeenkomstig zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.<sup>196</sup> Op de Algemene Vergadering stemt men m.a.w. volgens het aandeel dat de mede-eigenaar heeft in de gemeenschappelijke gedeelten.<sup>197</sup> Het aandeel dat aan een mede-eigenaar toekomt wordt hierbij bepaald in de basisakte.<sup>198</sup> Belangrijk hierbij is dat onderling de stemmen van de mede-eigenaars volledig gelijkgesteld zijn, waarbij elk aandeel voor één stem telt. Door deze regeling zijn de clausules van het reglement van mede-eigendom waarbij er een doorslaggevende stem wordt voorzien voor de voorzitter van de Algemene Vergadering in het geval van een staking van stemmen, nietig.<sup>199</sup>

De stemmen worden bij een beslissing berekend op basis van “*de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn*”.<sup>200</sup> De syndicus moet derhalve opletten bij dergelijke berekening van de stemmen, aangezien het

---

<sup>191</sup> Vred. Verviers 23 november 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 19.

<sup>192</sup> Vred. Gent 7 februari 2008, *T.App.* 2008, afl. 3, 46.

<sup>193</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 460.

<sup>194</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 36.

<sup>195</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 459.

<sup>196</sup> Art. 577-6, §6 BW

<sup>197</sup> A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 127.

<sup>198</sup> Zie supra.

<sup>199</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 461.

<sup>200</sup> Art. 577-6, §8, lid 1 BW



mogelijk is dat het verschilt van het aantal mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn bij de berekening van het aanwezigheidsquorum.<sup>201</sup> Het kan namelijk zijn dat één of meerdere mede-eigenaars of lasthebbers de Algemene Vergadering vroegtijdig hebben verlaten nog voordat er werd gestemd over de wijziging van de statuten. Bij het berekenen van de stemmen moet daarnaast rekening gehouden worden met het feit dat niemand aan de stemming kan deelnemen, zelfs niet als lasthebber, *“voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken”*.<sup>202</sup> Dit is ook logisch. Men wil hiermee namelijk vermijden dat een van de mede-eigenaren een te grote machtspositie zou verkrijgen<sup>203</sup> en men wil dus misbruik voorkomen<sup>204</sup>.

Onder de oude Appartementswet was er een zekere controverse over de vraag of onthoudingen bij de berekening van de meerderheden meegerekend moesten worden of niet.<sup>205</sup> In de nieuwe Appartementswet heeft men door het toevoegen van art. 577-6, §8, lid 2 BW een einde hieraan gesteld. Dit artikel bepaalt namelijk dat *“voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen”*.<sup>206</sup> Er dient opgemerkt te worden 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 werden toevertrouwd”*<sup>207</sup>.

Wanneer evenwel een minderheid van de mede-eigenaars op een onrechtmatige manier belet dat de Algemene Vergadering een beslissing kan nemen met de door de wet of statuten 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*

---

<sup>201</sup> R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010” 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, 42.

<sup>202</sup> Art. 577-6, §7, lid 4 BW

<sup>203</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 34.

<sup>204</sup> C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandse Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 24.

<sup>205</sup> Zoals weergegeven in J. VANSTEENE, “Wat doen met onthoudingen en blanco stemmen op de Algemene Vergadering van mede-eigenaars?”, *Vastgoed info* 2004, afl. 13, 1 – 2.

<sup>206</sup> Art. 566-6, §8, lid 2 BW

<sup>207</sup> Art. 577-6, §9 BW

vereiste beslissing nemen”.<sup>208</sup> Dit is een belangrijke bescherming die wordt voorzien voor de mede-eigenaars wanneer men een bepaalde wijziging aan de statuten wenst aan te brengen, maar een minderheid van de mede-eigenaars deze beslissing op een onrechtmatige manier tegenhoudt. Er is m.n. een uitweg voorzien. Men kan namelijk naar de rechter stappen waarbij de rechter in de plaats van de Algemene Vergadering de beslissing gaat nemen.

### §5. Volmachten

Het is niet altijd mogelijk dat de mede-eigenaar of lasthebber steeds aanwezig kan zijn bij de Algemene Vergadering waarop men een beslissing wil nemen tot wijziging van de statuten. Er is daarom in de mogelijkheid voorzien om te werken met volmachten, waardoor men zich m.a.w. op de Algemene Vergadering kan laten vertegenwoordigen door een lasthebber.<sup>209</sup> Het gebruik van volmachten is evenwel met de nieuwe Appartementswet grondig aangepast en verstrengd.

De regels inzake het gebruik van volmachten die dateren van onder de oude Appartementswet, m.n. de mogelijkheid om zich in de Algemene Vergadering te laten vertegenwoordigen door een lasthebber en het verbod voor de syndicus om als lasthebber op te treden<sup>210</sup>, zijn onder de nieuwe Appartementswet behouden.<sup>211</sup> De nieuwe Appartementswet heeft het stemmen bij volmacht echter verder beperkt. Dit gebeurt o.a. met het oog op het beperken van de macht van bepaalde personen.<sup>212</sup> De wetgever wenste te vermijden dat de democratische besluitvorming werd uitgehold, doordat de mede-eigenaars zich laten vertegenwoordigen in de Algemene Vergadering door een beperkte groep mede-eigenaars die in het bezit zijn van verschillende volmachten.<sup>213</sup>

Een volmacht moet onder de nieuwe Appartementswet namelijk op naam zijn.<sup>214</sup> De naam van de lasthebber moet m.a.w. in de volmacht vermeld zijn.<sup>215</sup> Deze regel werd ingevoerd

---

<sup>208</sup> Art. 577-9, §7 BW

<sup>209</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 442.

<sup>210</sup> Oud art. 577-6, §5, lid 1 BW en oud art. 577-6, §5, lid 3 BW

<sup>211</sup> Zie respectievelijk art. 577-6, §7, lid 1 BW en art. 577-6, §7, lid 6 BW

<sup>212</sup> M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 6.

<sup>213</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 442.

<sup>214</sup> E. VOLCKAERT en E. TURPYN, “De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen”, *TVV* 2010, afl. 4, 20.

<sup>215</sup> Art. 577-6, §7, lid 2 BW

gelet op het misbruik van de blanco volmachten.<sup>216</sup> Vervolgens mag de volmacht die gegeven wordt, zowel een algemene als een specifieke volmacht zijn, maar de volmacht geldt in principe maar voor één algemene vergadering.<sup>217</sup> Een specifieke volmacht is een volmacht waarbij er instructies worden gegeven m.b.t. de manier waarop er gestemd moet worden door de lasthebber.<sup>218</sup> Bij een algemene volmacht daarentegen krijgt de lasthebber hieromtrent geen instructies.<sup>219</sup> Wanneer er evenwel gebruik wordt gemaakt van een notariële volmacht, dan kan de notariële volmacht gegeven worden voor meerdere Algemene Vergaderingen.<sup>220</sup> Voor de rest blijft de volmacht vormvrij<sup>221</sup>, hoewel er een notariële volmacht voorgelegd moet worden wanneer een mede-eigenaar zich wenst te laten vertegenwoordigen op een Algemene Vergadering waarop er wordt gestemd over de wijziging van de statuten van het appartementsgebouw.<sup>222</sup>

Een laatste beperking m.b.t. het gebruik van de volmachten, zijn het aantal volmachten waarover een lasthebber mag beschikken. Een lasthebber mag namelijk niet meer dan drie volmachten aanvaarden.<sup>223</sup> Met deze regel wil men vermijden dat één persoon met te veel stemmen in de Algemene Vergadering zal optreden.<sup>224</sup> Er wordt hierop echter een uitzondering voorzien, m.n. *“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 dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom”*<sup>225</sup>. In de uitzonderingssituatie kan m.a.w. een lasthebber wel meer dan drie volmachten op zijn naam gekregen hebben.<sup>226</sup> Daarnaast kan een lasthebber geldig aan een Algemene Vergadering deelnemen wanneer hij in het bezit is van drie volmachten en *“een*

---

<sup>216</sup> M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 6.

<sup>217</sup> Art. 577-6, §7, lid 3 BW

<sup>218</sup> M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 6.

<sup>219</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 425.

<sup>220</sup> Art. 577-6, §7, lid 3 BW

<sup>221</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 186.

<sup>222</sup> C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 347.

<sup>223</sup> Art. 577-6, §7, lid 5 BW

<sup>224</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 425.

<sup>225</sup> Art. 577-6, §7, lid 5 BW

<sup>226</sup> E. VOLCKAERT en E. TURPIN, “De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen”, *TVV* 2010, afl. 4, 20.

*aanstelling tot lasthebber van algemeen belang bij een verdeeld eigendomsrecht van een kavel*".<sup>227</sup> Beide lastgevingen staan hierbij namelijk los van elkaar.<sup>228</sup>

### **§6. Schriftelijke besluitvorming?**

In de nieuwe Appartementswet wordt eveneens voorzien in de mogelijkheid tot schriftelijke besluitvorming.<sup>229</sup> Opdat er schriftelijk tot een besluit gekomen kan worden door de Algemene Vergadering moeten twee voorwaarden voldaan zijn, m.n. alle mede-eigenaars moeten meewerken aan de schriftelijke besluitvoering en de beslissing moet hierbij eensluidend zijn en daarnaast moet ook elk besluit schriftelijk genomen worden.<sup>230</sup> De beslissing tot wijziging van de statuten kan evenwel niet via dergelijke schriftelijke besluitvorming genomen worden. Gelet op het feit dat de wijzigingen van de statuten via een authentieke akte dient te gebeuren, is de schriftelijke besluitvorming hier niet mogelijk.

### **Onderafdeling 2. Beslissing van de vrederechter**

De Algemene Vergadering komt echter niet altijd tot een beslissing m.b.t. de wijziging van de statuten. Om te vermijden dat een noodzakelijke beslissing niet genomen wordt, zijn er in art. 577-9 BW verschillende mogelijkheden voorzien om de vrederechter aan te spreken.<sup>231</sup> Iedere mede-eigenaar kan bijvoorbeeld aan de rechter vragen om de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, wanneer de verdeling onjuist berekend is of wanneer de verdeling onjuist is geworden door wijzigingen die aan het gebouw aangebracht werden.<sup>232</sup> Daarnaast kan men eveneens aan de rechter vragen om de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen.<sup>233</sup> Maar ook indien een minderheid van de mede-eigenaars de Algemene Vergadering op een onrechtmatige wijze belet heeft om een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, is de mogelijkheid voorzien dat iedere benadeelde

---

<sup>227</sup> M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, "Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten", *TBO* 2011, 6.

<sup>228</sup> R. TIMMERMANS, "Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010" 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, 42.

<sup>229</sup> Art. 577-6, §11 BW

<sup>230</sup> R. TIMMERMANS, "Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010" 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, 45.

<sup>231</sup> De vrederechter is in deze zaken de bevoegde rechter gelet op art. 591, 2°bis Ger.W.

<sup>232</sup> Art. 577-9, §6, 1° BW

<sup>233</sup> Art. 577-9, §6, 2° BW (zie supra)

mede-eigenaar de rechter kan aanspreken, waarbij de rechter zich in de plaats van de Algemene Vergadering stelt en de vereiste beslissing in haar plaats zal nemen.<sup>234</sup>

Belangrijk is ook dat de rechter een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering op vraag van iedere mede-eigenaar, kan vernietigen of wijzigen, waarbij deze vordering binnen vier maanden, te rekenen vanaf de Algemene Vergadering, ingesteld moet worden.<sup>235</sup> Onder de oude Appartementswet bedroeg deze termijn echter drie maanden, waarbij de termijn toen begon te lopen vanaf de kennisname van de beslissing.<sup>236</sup>

### Onderafdeling 3. De bouwheer of promotor behoudt zich het recht voor om eenzijdig de basisakte te wijzigen

Vastgesteld wordt dat de basisakte van een appartementsgebouw frequent eenzijdig opgesteld werd door de bouwheer of promotor van het appartementsgebouw voordat een appartement hiervan werd verkocht.<sup>237</sup> Dergelijke statuten worden dan ook geregeld neergelegd op het hypotheekkantoor nog voordat een kavel werd verkocht.<sup>238</sup> Indien er nog geen overdracht of toewijzing van een kavel heeft plaatsgevonden, dan kunnen er nog eenzijdige wijzigingen aan de statuten door de bouwpromotor aangebracht worden.<sup>239</sup> Soms wordt de basisakte echter wettelijk opgelegd en is bijvoorbeeld een basisakte vereist om een bouwvergunning te verkrijgen voor de appartementen. In die situatie kan er slechts een wijziging aan deze basisakte doorgevoerd worden *“voor zover met de mogelijkheid tot wijziging rekening werd gehouden bij het toekennen van de vergunning, of voor zover door de wijziging geen afbreuk wordt gedaan aan een element dat mede bepalend is geweest voor de toekenning van de vergunning”*.<sup>240</sup> Vanaf het moment dat er iemand een van de kavels in het appartementsgebouw gekocht heeft of de eigendom van een van de kavels is overgedragen,

---

<sup>234</sup> Art. 577-9, §7 BW

<sup>235</sup> Art. 577-9, §2 BW

<sup>236</sup> C. MOSTIN, “Le contentieux de la copropriété fait peau neuve” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Charte, 2010, 217.

<sup>237</sup> D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 413.

<sup>238</sup> M. GREGOIRE, “Quelques réflexions pratiques sur la naissance, les attributs et les limites de la personnalité juridique” in N. VERHEYDEN-JEANMART (ed.), *Copropriété: la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Leuven, ULC, 1994, 88.

<sup>239</sup> R. TIMMERMANS, “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E – 549.

<sup>240</sup> H. CASMAN, “Actuele en toekomstige problemen in het appartementsrecht” in X., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 81.

krijgt de basisakte die eenzijdig opgesteld is, draagwijdte van een overeenkomst.<sup>241</sup> Door het feit dat de basisakte vanaf dan als een toetredingscontract kan worden aanzien, kan het niet meer zomaar gewijzigd worden.<sup>242</sup> Een wijziging aan de statuten kan echter wel bekomen worden door een stemming in de Algemene Vergadering.<sup>243</sup>

Er was echter onder het oude appartementsrecht het gebruik ontstaan bij een appartementsgebouw dat nog in oprichting was, om in de statuten of in de verkoopakte van de kavels aan de bouwheer of promotor een volmacht te verlenen zodat zij in de loop van de bouw van het appartementsgebouw nog eenzijdig de statuten konden wijzigen.<sup>244</sup> De verkoper wenste hierdoor de mogelijkheid te behouden om de statuten aan te passen aan bijvoorbeeld de wensen van andere kandidaat-kopers of aan de bouwkundige eisen.<sup>245</sup> Een voorbeeld van dergelijke clausule in de basisakte is terug te vinden in de rechtspraak, m.n. “(...) *Komparant behoudt zich alle rechten voor om alle wijzigende basisakten daartoe te ondertekenen. De respectievelijke kopers in het gebouw geven door het ondertekenen van hun koopakte volmacht aan de comparant om dergelijke wijzigende basisakte te ondertekenen*”.<sup>246</sup> De vraag is evenwel of dit onder de nieuwe Appartementswet nog wel mogelijk is.

In de rechtsleer werd onder de oude Appartementswet van 1994 deze praktijk verworpen door onder andere R. TIMMERMANS<sup>247</sup>, maar ook door P. VAN DEN EYNDE, P. DEGROOF, L. ROUSSEAU en R. VAN ROY.<sup>248</sup> R. TIMMERMANS stelt hierbij, m.i. volkomen terecht, dat dergelijke rechtsfiguur verworpen moet worden en dit gelet op het feit de Appartementswet van 1994 de stemquota die door de Algemene Vergadering gehanteerd moeten worden bij een statutenwijziging, uitdrukkelijk vaststellen en deze bepalingen daarbij ook nog eens van dwingend recht zijn.<sup>249</sup> Het eenzijdig herzieningsbeding dat door de promotor werd ingevoerd

---

<sup>241</sup> H. CASMAN, “Actuele en toekomstige problemen in het appartementsrecht” in X., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 82.

<sup>242</sup> H. CASMAN, “Actuele en toekomstige problemen in het appartementsrecht” in X., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 83.

<sup>243</sup> D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 413.

<sup>244</sup> D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 413.

<sup>245</sup> R. TIMMERMANS, “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E – 548.

<sup>246</sup> Vred. Veurne 5 juni 2003, *T.App.* 2003, afl. 4, 13.

<sup>247</sup> Zie o.a. R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 130.

<sup>248</sup> P. VAN DEN EYNDE, P. DEGROOF, L. ROUSSEAU en R. VAN ROY, “Personnalité juridique et aspects notariaux” in P. DE PAGE, P. DEHAN en R. DE VALKENEER (eds.), *La pratique de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 1996, 112.

<sup>249</sup> R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 130.

in de basisakte, is dus ongeldig.<sup>250</sup> In de rechtspraak wordt dit gebruik eveneens niet toegelaten. Zo werd door de vrederechter van Veurne gesteld dat *“ingevolge het imperatief karakter kunnen eenzijdige wijzigingen van de conceptie of configuratie door de bouwpromotor, met de daaraan inherente bestemmingswijziging van gemene delen en/of wijziging van de quotiteitsverhouding niet meer geldig in de basisakte worden bedongen”*.<sup>251</sup> De vrederechter van Brasschaat steunt deze zienswijze door te stellen dat *“Overwegende dat onder het oude recht conform de Wet van 8 april 1924 de geldigheid van het beding tot voorbehoud van wijziging van de splitsingsakte erkend werd. Dat evenwel overeenkomstig de wet van 30 juni 1994 de eenzijdige herzieningsbedingen, zoals door bouwpromotoren bedongen, niet meer aanvaardbaar zijn, alleszins niet nadat een verkoop aan derden is tussengekomen en zodoende de appartementenmede-eigendom is ontstaan”*.<sup>252</sup> Daarnaast zijn er nog andere voorbeelden in de rechtspraak terug te vinden.<sup>253</sup>

Onder de nieuwe Appartementswet van 2010 is het gebruik van het voorbehoud tot wijziging van de basisakte voor de bouwheer of promotor m.i. eveneens te verwerpen. De beslissing tot wijziging van de statuten is in principe voorbehouden voor de Algemene Vergadering<sup>254</sup> en zoals reeds gezegd, stelt R. TIMMERMANS m.i. terecht, dat de wijziging van de statuten moet gebeuren a.d.h.v. de stemquota die in de wet werden vastgelegd. Aangezien de bepalingen van het Appartementsrecht ook onder de nieuwe Appartementswet van dwingend recht zijn<sup>255</sup>, moet dit geëerbiedigd worden.

Zoals in de clause die als voorbeeld werd gegeven ook duidelijk naar voren komt<sup>256</sup>, stelt men vast dat het algemene voorbehoud tot wijziging van de basisakte, vaak wordt aangevuld met een volmacht waarbij men het recht aan de bouwpromotor verleent om de basisakte na de verkoop nog te wijzigen.<sup>257</sup> Nog voor de oude Appartementswet van 1994 werd door H.

---

<sup>250</sup> J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000 – 2008”, *TPR* 2009, 1250.

<sup>251</sup> Vred. Veurne 5 juni 2003, *T.App.* 2003, afl. 4, 13.

<sup>252</sup> Vred. Brasschaat 29 juni 2004, *T.App.* 2005, afl. 1, 30.

<sup>253</sup> Zie o.a. Brussel 27 juni 2007, *T.App.* 2007, afl. 4, 35 ; Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 43 en Rb. Leuven 25 november 2008, *T.App.* 2009, afl. 2, 46.

<sup>254</sup> S. SNAET en M.-A. VREVEN, “Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 156 – 157.

<sup>255</sup> Art. 577-14, lid 1 BW

<sup>256</sup> Zie supra.

<sup>257</sup> R. TIMMERMANS, “De zorgplicht van de notaris bij veranderende regels in het appartementsrecht” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële geschriften. Notariële Actualiteit 2007 – 2008*, Brussel, Larcier, 2008, 101.

CASMAN de vraag gesteld of men dergelijke volmacht onbeperkt kon geven en of ze onherroepelijk bedongen kon worden. Zij kwam toen tot het besluit dat de volmacht die gegeven werd geen instrument mocht zijn *“waarmee de verkoper kan raken aan de rechten van degene die ze verleent”*. Maar ze stelde hierbij ook vast dat men best de beperkingen aan het gebruik van de volmacht beter kon opnemen in de volmacht zelf. Daarbij werd vervolgens door H. CASMAN vastgesteld dat de lasthebber en lastgever de volmacht onherroepelijk konden maken wanneer de lastgeving niet in het loutere belang van de lastgever is toegekend.<sup>258</sup>

Onder de oude Appartementswet van 1994 werd deze werkwijze wel nog aangenomen, waardoor de promotor of bouwheer a.d.h.v. de volmacht in de plaats van de mede-eigenaars kon gaan stemmen op de Algemene Vergadering.<sup>259</sup> Toch moet er rekening gehouden worden met een recente uitspraak d.d. 27 februari 2012 van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen. In deze zaak ging het over een bouwpromotor die op 31 december 2008 een wijzigende basisakte liet verlijden voor de notaris. De bouwpromotor was van mening dat hij dit rechtsgeldig kon doen op basis van een mandaat waarover hij beschikte. Hij beriep zich hiervoor op de volmachtclausules tot wijziging van de basisakte, die in de basisakte d.d. 25 april 2003 en in de aparte verkoopaktes van de verschillende appartementen opgenomen waren. De rechtbank van eerste aanleg te Mechelen stelt echter dat *“wanneer een appartementsgebouw effectief in gebruik genomen is, kan enkel de Algemene Vergadering nog wijzigingen doorvoeren in de statuten. Een bouwpromotor kan zich derhalve niet beroepen op volmachtclausules om, in strijd met dwingende wettelijke bepalingen, nog achteraf eenzijdig wijzigingen door te voeren.”*<sup>260</sup> Dit kan m.i. ook worden toegepast onder de nieuwe Appartementswet. Daarnaast moet men er ook rekening mee houden dat onder de nieuwe Appartementswet het gebruik van volmachten in de Algemene vergadering aan banden is gelegd<sup>261</sup>, waardoor men ook hiermee rekening moet houden indien de bouwheer of promotor a.d.h.v. de volmachten die hij heeft, wil stemmen in de Algemene Vergadering tot het verkrijgen van een wijziging van de statuten.

---

<sup>258</sup> H. CASMAN, “Actuele en toekomstige problemen in het appartementsrecht” in X., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 84 – 85.

<sup>259</sup> D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 413.

<sup>260</sup> Rb. Mechelen 27 februari 2012, *T.App.* 2012, afl. 2, 48.

<sup>261</sup> Zie supra.



## Afdeling 3. Authentieke akte

### Onderafdeling 1. Notariële akte

#### *§1. Normaal regime*

Indien de Algemene Vergadering beslist heeft om wijzigingen aan te brengen aan de statuten en daarbij de vereiste meerderheden gerespecteerd heeft, moet de wijziging aan de statuten in principe opgenomen worden in een authentieke akte.<sup>262</sup> Deze authentieke akte moet vervolgens eveneens overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.<sup>263</sup> Het is evenwel mogelijk dat de Algemene Vergadering bijvoorbeeld beslist heeft om een aantal elementen uit de statuten te wijzigen, zoals het feit dat de oproeping voor de Algemene Vergadering niet meer hoeft te gebeuren a.d.h.v. een aangetekende brief, maar kan geschieden door middel van een gewone brief.<sup>264</sup> Terecht werd door een vrederechter in Leuven hieromtrent beslist dat een beslissing genomen door de Algemene Vergadering tot wijziging van de statuten die niet in een authentieke akte opgenomen is en niet werd overgeschreven overeenkomstig art. 1 Hypotheekwet, geen uitwerking kan hebben.<sup>265</sup>

#### *§2. Overgangsbepaling van de nieuwe Appartementswet*

Met de invoering van de nieuwe Appartementswet moeten echter vele appartementsgebouwen hun statuten aanpassen en in overeenstemming brengen met de nieuwe appartementswetgeving, waarbij dit als taak werd toebedeeld aan de syndicus.<sup>266</sup> Oorspronkelijk voorzag art. 19, §2 van de Wet van 2 juni 2010<sup>267</sup> dat de syndicus van het gebouw één jaar de tijd kreeg om aan de Algemene Vergadering een aan de wet aangepaste

---

<sup>262</sup> Art. 577-4, §1, lid 1 BW

<sup>263</sup> Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten en de wijzigingen aan de statuten : zie infra.

<sup>264</sup> R. TIMMERMANS, “Modelreglementen voor splitsing in appartementen” in X., *Onroerend goed in de praktijk : dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2006, XIV.R – 137.

<sup>265</sup> Vred. Leuven 8 april 2004, *T.App.* 2004, afl. 4, 44.

<sup>266</sup> Vred. Sint-Truiden 24 januari 2012 zoals weergegeven in de bijlagen van N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 245 en J. LECLER, “Le syndic new generation”, *T.App.* 2011, afl. 2, 21.

<sup>267</sup> Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010 (ed. 2).

versie van de statuten voor te leggen ter goedkeuring.<sup>268</sup> Hij kreeg dus m.a.w. de tijd tot 1 september 2011.<sup>269</sup> Bij het benaderen van deze datum werd de onhaalbaarheid van deze korte termijn steeds duidelijker.<sup>270</sup> Met de wet van 13 augustus 2011 werd deze termijn daarom verlengd met twee jaar<sup>271</sup> en heeft de syndicus m.a.w. tot 1 september 2013 de tijd.<sup>272</sup>

Men was er zich echter van bewust dat het aanpassen van de statuten volgens de “normale regels” van art. 577-4, §1 BW grote kosten met zich meebracht.<sup>273</sup> De wetgever wilde dan ook vermijden dat de verenigingen op kosten werden gejaagd.<sup>274</sup> In art. 19, §2 van de wet van 2 juni 2010 wordt daarom duidelijk gesteld dat indien de Algemene Vergadering op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, de wijziging van de statuten, zodat ze in overeenstemming zijn met de nieuwe Appartementswet, niet moet gebeuren in een authentieke akte.<sup>275</sup> Men kan m.a.w. voor de wijziging van het reglement van mede-eigendom gebruik maken van een onderhandse akte.<sup>276</sup> Wanneer men echter wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom aanbrengt die verder gaan dan de loutere coördinatie ervan aan de nieuwe Appartementswet, dan moet dit gebeuren in een authentieke akte.<sup>277</sup> Indien men de basisakte eveneens wijzigt bij de coördinatie van de statuten, dan is er eveneens een authentieke akte vereist.<sup>278</sup> Als men echter tijdens de omzettingsperiode een statutenwijziging

---

<sup>268</sup> R. PEETERS, “Verlenging van de termijn om statuten aan te passen”, *Vastgoed info* 2011, afl. 17, 2 en R. PEETERS, “Hete hangijzers in de wet mede-eigendom: de aanpassing of coördinatie van statuten”, *Vastgoed info* 2011, afl. 7, 1.

<sup>269</sup> 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, Die Keure, 2010, 83.

<sup>270</sup> A. LEMMERLING, “Uitstel van coördinatietermijn van de statuten en duidelijkheid inzake de hypothecaire publiciteit voor de notariële coördinatieakte: de eerste wijzigingen aan de vernieuwde Appartementswet zijn een feit. Hoeveel nog te gaan?”, *Notariaat* 2011, afl. 18 – 19, 10.

<sup>271</sup> Wet 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, par. 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, *BS* 29 augustus 2011.

<sup>272</sup> R. PEETERS, “Wettenmakers blijven bezorgd over mede-eigendom: wordt het duidelijker?”, *Vastgoed info* 2011, afl. 13, 6 en M. WAHL, “Mise en concordance des statuts: délai prolongé jusqu’au 1er septembre 2013 et publicité hypothécaire au nom de l’association des copropriétaires”, *Immobilier* 2011, afl. 16, 6.

<sup>273</sup> A. LEMMERLING, “Verplichte coördinatie van de akten van appartementsmede-eigendom aan de appartementswet” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 37.

<sup>274</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 195 – 196 en de verwijzingen aldaar.

<sup>275</sup> Art. 19, §2 Wet van 2 juni 2010.

<sup>276</sup> R. TIMMERMANS, “Hoe ver reikt de coördinatie van de statuten onder de nieuwe appartementswet van 2 juni 2010?”, *T.App.* 2010, afl. 4, 6.

<sup>277</sup> A. LEMMERLING, “Verplichte coördinatie van de akten van appartementsmede-eigendom aan de appartementswet” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 37 – 38.

<sup>278</sup> R. PEETERS, “Verlenging van de termijn om statuten aan te passen”, *Vastgoed info* 2011, afl. 17, 2.

moet doorvoeren, dan dient men de gecoördineerde versie van de statuten samen met de wijziging in een authentieke akte op te nemen.<sup>279</sup>

Bij de wetwijziging van 1994 moesten de aangepaste statuten worden vastgelegd bij notariële akte omwille van de overschrijving op het hypotheekkantoor.<sup>280</sup> Bij de coördinatie van de statuten aan de nieuwe Appartementswet dient echter opgemerkt te worden dat bij een niet-authentieke coördinatie van het reglement van mede-eigendom deze niet kan genieten van de tegenstelbaarheid van de hypotheekregisters.<sup>281</sup> Een onderhandse akte kan nl. niet overgeschreven worden.<sup>282</sup> Maar dit is echter niet nodig, “*aangezien het louter een aanpassing aan een wet van dwingend recht betreft, die directe werking heeft*”.<sup>283</sup>

Als deze regels echter toegepast worden, lijkt er toch een schijnbare tegenstelling te bestaan tussen art. 19, §2, in fine van de Wet van 2 juni 2010 en art. 577-4, §1 BW.<sup>284</sup> De wetgever heeft hier echter zelf een uitzondering geformuleerd op de hoofdregel uit art. 577-4, §1 BW.<sup>285</sup> Als men echter buiten de coördinatie van de statuten aan de nieuwe Appartementswet wijzigingen wil aanbrengen aan de statuten, zal men m.i. wel de regel van art. 577-4, §1 BW moeten volgen en de wijziging in een authentieke akte moeten opnemen.<sup>286</sup> Wanneer men m.a.w. na 1 september 2013 wijzigingen wil aanbrengen aan de statuten, dan moet dit geschieden a.d.h.v. een authentieke akte.<sup>287</sup>

---

<sup>279</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 196.

<sup>280</sup> D. MEULEMANS, “De aanpassing van de bestaande basisakten aan de nieuwe Wet op de Appartementsmedeëigendom” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 302.

<sup>281</sup> A. LEMMERLING, “Uitstel van coördinatietermijn van de statuten en duidelijkheid inzake de hypothecaire publiciteit voor de notariële coördinatieakte: de eerste wijzigingen aan de vernieuwde Appartementswet zijn een feit. Hoeveel nog te gaan?”, *Notariaat* 2011, afl. 18 – 19, 11.

<sup>282</sup> 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, Die Keure, 2010, 83.

<sup>283</sup> A. LEMMERLING, “Uitstel van coördinatietermijn van de statuten en duidelijkheid inzake de hypothecaire publiciteit voor de notariële coördinatieakte: de eerste wijzigingen aan de vernieuwde Appartementswet zijn een feit. Hoeveel nog te gaan?”, *Notariaat* 2011, afl. 18 – 19, 11.

<sup>284</sup> R. PEETERS, “De wet mede-eigendom en de coördinatie van de statuten : “verduidelijking” in de Kamercommissie”, *Vastgoed info* 2011, afl. 8, 6.

<sup>285</sup> R. TIMMERMANS, “Hoe ver reikt de coördinatie van de statuten onder de nieuwe appartementswet van 2 juni 2010?”, *T.App.* 2010, afl. 4, 6.

<sup>286</sup> Zie supra.

<sup>287</sup> A. LEMMERLING, “Verplichte coördinatie van de akten van appartementsmede-eigendom aan de appartementswet” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 39 en R. TIMMERMANS, “Hoe ver reikt de coördinatie van de statuten onder de nieuwe appartementswet van 2 juni 2010?”, *T.App.* 2010, afl. 4, 7.

## Onderafdeling 2. Beslissing vrederechter

Zoals reeds eerder werd aangehaald is het echter mogelijk dat de vrederechter een beslissing neemt tot wijziging van de statuten.<sup>288</sup> Aangezien de regel geldt dat de wijzigingen aan de statuten in een authentieke akte opgenomen moeten worden<sup>289</sup>, stelt het feit dat de vrederechter de wijzigingen aan de statuten aanbrengt, geen enkel probleem. Het vonnis van de vrederechter geldt in dergelijke situatie namelijk als authentieke akte die ter overschrijving op het hypotheekkantoor kan worden aangeboden.<sup>290</sup>

## Afdeling 4. Bevoegde notaris

Nu vaststaat dat de notaris een belangrijke rol speelt bij het wijzigen van de statuten van een appartementsgebouw, moet de vraag gesteld worden welke notaris hiervoor eigenlijk bevoegd is. Is dit de notaris die de oorspronkelijke statuten van het appartementsgebouw heeft opgesteld, of kan men een andere notaris kiezen? In principe geldt de vrije keuze van notaris<sup>291</sup>, waardoor de partijen vrij de notaris kunnen kiezen, tenzij er een notaris aangesteld werd door de rechtbank.<sup>292</sup> Op dit principe zijn er echter drie belangrijke uitzonderingen terug te vinden.<sup>293</sup> Het zal dus aan de syndicus toekomen om een keuze te maken ten overstaan van welke notaris de wijziging van de statuten zal gebeuren. Hierbij is het m.i. aangeraden dat men gebruik maakt van de notaris die de oorspronkelijke statuten opgesteld heeft, aangezien hij het appartementsgebouw reeds kent.

## Afdeling 5. Aanwezigheid van de notaris op de Algemene Vergadering?

Nu de beslissing genomen is tot wijziging van de statuten en duidelijk is dat dergelijke wijziging in een authentieke akte wordt opgenomen, is het de vraag wie de bevoegdheid heeft

---

<sup>288</sup> Zie supra.

<sup>289</sup> Art. 577-4, §1, lid 1 BW

<sup>290</sup> H. CASMAN, "Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw" in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 41.

<sup>291</sup> Art. 9, §1, lid 1 Organieke Wet Notariaat, art. 19 Deontologische Code van 22 juni 2004 vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen en art. 4 Algemeen reglementair kader van 24 oktober 2000 met betrekking tot de regels van de notariële praktijk.

<sup>292</sup> C. ENGELS, "Het recht om een notaris aan te wijzen en de plicht om slechts eenmaal een ereloon aan te rekenen", *Not.Fisc.M.* 2000, 123.

<sup>293</sup> Art. 3 Algemeen reglementair kader van 24 oktober 2000 met betrekking tot de regels van de notariële praktijk.

om de wijzigingen aan de statuten aan te brengen. Aangezien het opstellen van de statuten tot de exclusieve bevoegdheid behoort van de notaris<sup>294</sup> en elke wijziging van de statuten in een authentieke akte opgenomen moet worden<sup>295</sup>, komt het ook aan de notaris toe om de wijzigingen aan de statuten in een authentieke akte op te nemen.

De vraag die zich hierbij stelt, is de vraag of de notaris aanwezig moet zijn op de Algemene Vergadering waar de beslissing tot wijziging van de statuten wordt genomen of niet. Is het m.a.w. mogelijk dat de syndicus, nadat de beslissing door de Algemene Vergadering werd genomen, naar de notaris gaat om de wijziging van de statuten te laten opnemen in een notariële akte, in overeenstemming met de beslissing van de Algemene Vergadering, zonder dat de notaris aanwezig was op deze Algemene Vergadering?

De bevoegdheden van de syndicus worden niet alleen opgesomd in art. 577-8, §4 BW, maar zijn ook terug te vinden in het reglement van mede-eigendom zelf.<sup>296</sup> Er is m.a.w. een uitbereiding van de bevoegdheden van de syndicus in het reglement van mede-eigendom mogelijk<sup>297</sup>, behoudens voor de bevoegdheden die aan de Algemene Vergadering in de wet werden toegekend.<sup>298</sup> Het reglement van mede-eigendom kan evenwel de wettelijke minimumbevoegdheden van de syndicus niet inperken.<sup>299</sup> Een van de wettelijke bevoegdheden van de syndicus is “*de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen (...)*”.<sup>300</sup> Dit betekent o.a. dat de syndicus de Vereniging van Mede-eigenaars gaat vertegenwoordigen bij het afsluiten van alle overeenkomsten.<sup>301</sup> Op basis van deze bepaling wordt vervolgens gesteld dat het de

---

<sup>294</sup> Art. 1 Organieke Wet Notariaat en H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 40.

<sup>295</sup> Art. 577-4, §1 BW

<sup>296</sup> Uit de bewoordingen van art. 577-8, §4 BW kan nl. afgeleid worden dat er bijkomende bevoegdheden aan de syndicus toegekend kunnen worden in het reglement van mede-eigendom.

<sup>297</sup> P. VITS, “De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 169.

<sup>298</sup> I. DURANT en O. JAUNIAUX, “Le syndic version 2010” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 156 – 157.

<sup>299</sup> S. SNAET, “Het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars: de syndicus en de Raad van Beheer” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 95 en 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, Die Keure, 2010, 73.

<sup>300</sup> Art. 577-8, §4, 6° BW

<sup>301</sup> R. TIMMERMANS, “Syndicus van flatgebouwen” in X., *Onroerend goed in de praktijk: dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2003, XV.L – 220 en R. TIMMERMANS, “Modelreglementen voor splitsing in appartementen” in X., *Onroerend goed in de praktijk : dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2006, XIV.R – 138.

taak is van de syndicus om namens de Vereniging van Mede-eigenaars tussen te komen bij de redactie van de authentieke akte waarin de wijziging van de statuten wordt opgenomen.<sup>302</sup> Daarnaast is ook o.a. P. VAN DEN EYNDE van mening dat de syndicus voor de notaris zal verschijnen om de beslissing tot wijziging van de statuten in een authentieke akte op te nemen.<sup>303</sup> Vervolgens stellen ook I. DURANT en O. JAUNIAUX dat “*On ajoutera que le syndic, organe de la copropriété chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, se présentera devant le notaire lorsque les statuts de l'association doivent être adaptés à la suite d'une décision de l'assemblée*”.<sup>304</sup> V. SAGAERT is daarentegen van mening dat het aanbeveling geniet dat de notaris aanwezig is op de Algemene Vergadering waar er beslist wordt tot de wijziging van de lastenverdeling, wat een statutenwijziging inhoudt<sup>305</sup>, zodat de notaris het authentieke proces-verbaal kan opstellen en het kan laten overschrijven in de hypothecaire registers.<sup>306</sup> C. DE WULF stelt eveneens dat de Algemene Vergadering waarop er wordt besloten tot wijziging van de statuten, gehouden moet worden in aanwezigheid van een notaris. Hierbij moet de notaris, volgens C. DE WULF, o.a. de identiteit controleren van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, het aanwezigheidsquorum controleren, de uitgebrachte stemmen, enz.<sup>307</sup>

Er moet hierbij aangenomen worden dat de notariële akte waarin de statutenwijziging opgenomen is, wel op naam komt van de Vereniging van Mede-eigenaars.<sup>308</sup> Deze Vereniging van Mede-eigenaars wordt evenwel ten overstaan van de notaris vertegenwoordigd door de syndicus, die als orgaan van de Vereniging van Mede-eigenaars de uitvoering van de beslissingen van de Algemene Vergadering op zich neemt.<sup>309</sup> Voor de wetwijziging van 2010 was er echter discussie in de rechtsleer over de vraag of er bij een wijziging van de gegevens betreffende de privégedeelten in het appartementsgebouw de wijzigende akte al dan

---

<sup>302</sup> R. TIMMERMANS, “Syndicus van flatgebouwen” in X., *Onroerend goed in de praktijk: dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2003, XV.L – 220 en S. SNAET, “Het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars: de syndicus en de Raad van Beheer” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 110.

<sup>303</sup> P. VAN DEN EYNDE, “Qui doit comparaître à l’acte d’adaptation des statuts d’un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?”, *Rev.not.b.* 1996, 156.

<sup>304</sup> I. DURANT en O. JAUNIAUX, “Le syndic version 2010” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 165.

<sup>305</sup> Zie infra.

<sup>306</sup> V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 801 – 802.

<sup>307</sup> C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 347.

<sup>308</sup> J. DECUYPER, “De vernieuwde appartementswet – Welke akten met betrekking tot de mede-eigendom worden op het hypotheekkantoor uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars?”, *T.Not.* 2011, 512 – 514 en R. PEETERS, “Verlenging van de termijn om statuten aan te passen”, *Vastgoed info* 2011, afl. 17, 2.

<sup>309</sup> S. SNAET, “Het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars: de syndicus en de Raad van Beheer” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 110.

niet uitsluitend op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars overgeschreven kon worden.<sup>310</sup> Terecht stelt R. TIMMERMANS dat onder de nieuwe Appartementswet hierover geen twijfel meer kan bestaan. Hij stelt dat *“elke authentieke akte, die een wijziging doorvoert in een splitsingsakte van een appartementseigendom, uitsluitend de naam van de vereniging van mede-eigenaars vermeldt, ongeacht of wijzigingen worden doorgevoerd in privégedeelten, in gemeenschappelijke delen of gelijktijdig in privédelen en gemene delen”*.<sup>311</sup> Daarbij zal het de Vereniging van Mede-eigenaars zijn die de authentieke akte waarin de wijziging van de statuten is opgenomen, zal ondertekenen.<sup>312</sup>

Nog onder de toepassing van de oude Appartementswet werd er door mijnheer GOOVAERTS een vraag gesteld aan de Minister van Justitie. De vraag die werd gesteld had meer in het algemeen betrekking op de procedure die gevolgd moest worden indien de mede-eigenaars de basisakte en het reglement van mede-eigendom in overeenstemming wenste te brengen met de appartementswet van 1994 en meer bepaald wanneer de syndicus alleen voor de notaris verschijnt voor het akteren van de beslissing tot wijziging van de statuten van het appartementsgebouw die eerder genomen werd door de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars. In antwoord op de vraag, werd gesteld dat de meerderheid van de rechtsleer aanneemt dat *“voor het verlijden van de statuten van de vereniging van mede-eigenaars die aangepast zijn aan de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, de syndicus, in uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering, alleen voor de notaris kan verschijnen. Men baseert zich hiervoor op het feit dat door de nieuwe wet de syndicus de hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars heeft en de opdracht tot uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering.”*<sup>313</sup> In de rechtspraak is m.i. eveneens het standpunt terug te vinden dat de syndicus voor de notaris kan verschijnen voor het akteren van de statutenwijziging van het appartementsgebouw zonder dat de notaris zelf aanwezig was op de Algemene Vergadering die de beslissing tot wijziging van de statuten genomen heeft. De rechtbank van eerste aanleg te Gent stelde in zijn arrest d.d. 27 januari 2004 namelijk dat *“Zoals algemeen wordt aanvaard, is de verschijning van de syndicus voor de notaris, daartoe gemandateerd door de vereniging van mede-eigenaars, een*

---

<sup>310</sup> Zoals weergegeven door R. TIMMERMANS, “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E-543 – XVI.E-544.

<sup>311</sup> R. TIMMERMANS, “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E – 544.

<sup>312</sup> Vred. Vorst 13 juni 2006, *T.App.* 2008, afl. 1, 32.

<sup>313</sup> Vr. en Antw. S. 1996 – 1997, 25 maart 1997, 2032 (Vr. nr. 140 GOOVAERTS).

*volkomen rechtsgeldige wijze om een statutenwijziging in een authentieke akte neer te leggen, zoals vereist door artikel 577-4, §1 eerste lid BW*".<sup>314</sup>

Toch moet m.i. de vraag worden gesteld of dit allemaal wel zo wenselijk is dat de notaris niet aanwezig is op de Algemene Vergadering waarop de beslissing wordt genomen tot de wijziging van de statuten. Als de notaris namelijk niet aanwezig is op de Algemene Vergadering is het m.i. moeilijk te controleren of de syndicus de machtiging heeft verkregen om de wijziging aan de statuten te laten doorvoeren of niet. De syndicus die namens de Vereniging van Mede-eigenaars verschijnt voor de notaris om de wijziging aan de statuten door te voeren, moet dus geïdentificeerd worden. Hiervoor zal de notaris het bewijs van de benoeming van de syndicus vragen.<sup>315</sup> Het is echter niet vereist dat er een authentieke volmacht wordt voorgelegd, aangezien de syndicus als orgaan van de Vereniging van Mede-eigenaars optreedt.<sup>316</sup> Wanneer evenwel aan de notaris wordt gevraagd om de notariële akte op te stellen van de beslissing die werd genomen door de Algemene Vergadering, dan moet de notaris de concrete inhoud van het uittreksel van de beslissing aan een controle onderwerpen en hieromtrent advies moeten verlenen.<sup>317</sup> Daarnaast moet de notaris ook zeker controleren of de meerderheden die vereist zijn voor de statutenwijziging in de Algemene Vergadering wel bereikt werden.<sup>318</sup> De beslissing van de Algemene Vergadering tot wijziging van de statuten moet echter niet gehecht worden aan de authentieke akte.<sup>319</sup> Het volstaat dat er een verwijzing wordt opgenomen naar de akte.<sup>320</sup>

Even samengevat kan dus gesteld worden dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor de notaris vertegenwoordigd wordt door de syndicus, waarbij de syndicus zijn aanstelling zal legitimeren en aan de notaris een afschrift van de notulen zal voorleggen waarin de in kracht

---

<sup>314</sup> Rb. Gent 27 januari 2004, *T.Not.* 2004, 399.

<sup>315</sup> A. WITTENS, "Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de Vereniging van Medeëigenaars in een authentieke akte", *Not.Fisc.M.* 2005, 260.

<sup>316</sup> S. SNAET, "Het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars: de syndicus en de Raad van Beheer" in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 110.

<sup>317</sup> A. WITTENS, "Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de Vereniging van Medeëigenaars in een authentieke akte", *Not.Fisc.M.* 2005, 260.

<sup>318</sup> P. VAN DEN EYNDE, "Qui doit comparaître à l'acte d'adaptation des statuts d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?", *Rev.not.b.* 1996, 156.

<sup>319</sup> S. SNAET, "Het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars: de syndicus en de Raad van Beheer" in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 110.

<sup>320</sup> A. WITTENS, "Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de Vereniging van Medeëigenaars in een authentieke akte", *Not.Fisc.M.* 2005, 261.



van gewijsde gegane beslissing van de Algemene Vergadering is opgenomen.<sup>321</sup> Het is nl. zo dat de notaris moet beschikken over “*een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van de notulen én de verklaring dat er geen beroep tegen de beslissing werd ingesteld*”.<sup>322</sup> De huidige praktijk van de syndicus, die door de meerderheid in de rechtsleer en ook in de rechtspraak aanvaard wordt, kan m.i. wel gevolgd worden, gelet op het feit dat het anders m.i. zeer moeilijk wordt voor de notarissen. Als zij namelijk steeds aanwezig moeten zijn op de Algemene Vergadering wanneer men in een appartementsgebouw de statuten wil wijzigen, dan verliest men hierdoor veel tijd aangezien dergelijke Algemene Vergaderingen vaak lang duren. Het is, gelet op de mogelijkheid om de bevoegdheden van de syndicus in het reglement van mede-eigendom uit te breiden, m.i. evenwel aan te raden, hoewel de meerderheid in de rechtsleer deze praktijk aanvaardt, om in de statuten van het appartementsgebouw de bevoegdheid voor de syndicus op te nemen om alleen te verschijnen voor de notaris om de wijziging aan de statuten door de voeren a.d.h.v. de beslissing van de Algemene Vergadering en dit om discussie te vermijden.

## **Afdeling 6. Deelverenigingen in het appartementsgebouw – Wat met de statuten?**

### **Onderafdeling 1. Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid**

Vroeger rees de vraag of men in zeer grote appartementsgebouwen of groepen van gebouwen binnen de overkoepelende Vereniging van Mede-eigenaars deelverenigingen kon oprichten, waardoor het mogelijk zou zijn dat enkel de mede-eigenaars van dat specifieke gebouw konden stemmen over aangelegenheden die enkel dat gebouw aanbelangden en de overkoepelende Vereniging van mede-eigenaars enkel aangelegenheden zou behandelen m.b.t. de hele appartementsblok of groep gebouwen.<sup>323</sup> Het Hof van Cassatie liet echter niet toe dat er deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid werden opgericht.<sup>324</sup> Dit is dan ook de aanleiding geweest tot de nieuwe Appartementswet in 2010. In deze nieuwe Appartementswet

---

<sup>321</sup> R. TIMMERMANS, “Modelreglementen voor splitsing in appartementen” in X., *Onroerend goed in de praktijk : dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2006, XIV.R – 138.

<sup>322</sup> R. TIMMERMANS, “De zorgplicht van de notaris bij veranderende regels in het appartementsrecht” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële geschriften. Notariële Actualiteit 2007 – 2008*, Brussel, Larcier, 2008, 109.

<sup>323</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 178.

<sup>324</sup> Cass. 3 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 969; *JT* 2005, 482; *Not.Fisc.M.* 2005, 137, noot R. TIMMERMANS; *NJW* 2004, 953, noot R. TIMMERMANS; *Pas.* 2004, 955; *RABG* 2006, 721, noot C. VAN HEUVERSWYN; *RW* 2005-06, 143, noot V. SAGAERT; *T. App.* 2004, 18; *TBO* 2004, 134, noot K. VANHOVE en F. BAUDONCQ en *T.Not.* 2005, 188.

werd wel de mogelijkheid voorzien om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten<sup>325</sup>, maar dit is allerm minst een verplichting.<sup>326</sup>

Wanneer men wenst over te gaan tot de invoering van dergelijke deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid tijdens het bestaan van de hoofdvereniging, dan moet dit geschieden a.d.h.v. een statutenwijziging, waarbij er een meerderheid van vier vijfden behaald moet worden binnen de overkoepelende Algemene Vergadering.<sup>327</sup> De basisakte moet namelijk in de mogelijkheid voorzien om deelverenigingen op te richten, waarbij men eveneens moet vaststellen wat de particulier gemeenschappelijke delen zijn.<sup>328</sup> Het invoeren van de deelvereniging kan aanleiding geven tot een herverdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.<sup>329</sup> Wanneer dit het geval is, kan daarover eveneens met een vier vijfden meerderheid worden beslist.<sup>330</sup> Indien er deelverenigingen worden opgericht, dan moet de deelvereniging met rechtspersoonlijkheid eveneens een eigen basisakte en reglement van mede-eigendom opstellen<sup>331</sup>, die eveneens op het hypotheekkantoor overgeschreven moet worden.<sup>332</sup> Het is hierbij belangrijk dat de basisakte “*een duidelijke en gedetailleerde omschrijving van de particulier en algemeen gemeenschappelijke delen*” weergeeft. Er is namelijk een duidelijke bevoegdheidsafbakening nodig.<sup>333</sup> Er bestaan m.a.w. meerdere basisakten en reglementen van mede-eigendom naast elkaar, m.n. de statuten van de hoofdvereniging en de statuten van de deelverenigingen<sup>334</sup> die notarieel verleden moeten worden.<sup>335</sup> Hierbij kunnen de deelverenigingen later ook zelf hun eigen statuten wijzigen.<sup>336</sup>

---

<sup>325</sup> Zie art. 577-3, lid 4 BW. Opdat men evenwel kan overgaan tot de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, moeten een aantal voorwaarden vervuld zijn. Men kan namelijk maar hiertoe overgaan wanneer de hoofdvereniging uit twintig kavels of meer bestaat en dan kan men voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw.

<sup>326</sup> C. MOSTIN, “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, 18.

<sup>327</sup> 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*, Brugge, Die Keure, 2010, 11.

<sup>328</sup> M. DE CLERCQ, en C. CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 3.

<sup>329</sup> A. WYLLEMAN, “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 109.

<sup>330</sup> Art. 577-7, §3, lid 3 BW

<sup>331</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 181.

<sup>332</sup> M. PLESSERS, “Les associations partielles” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 92.

<sup>333</sup> 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*, Brugge, Die Keure, 2010, 12.

<sup>334</sup> Verslag VANDENBERGHE, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 107.

<sup>335</sup> E. VOLCKAERT en E. TURPYN, “De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen”, *TVV* 2010, afl. 4, 10.

Dit brengt natuurlijk ook notariskosten met zich mee aangezien de statuten, en eventuele wijzigingen, in een authentieke akte opgenomen moeten worden.<sup>337</sup>

Als de deelverenigingen zijn opgericht, krijgen deze maar rechtspersoonlijkheid vanaf de overschrijving van de statuten van de deelvereniging op het hypotheekkantoor.<sup>338</sup> Overeenkomstig art. 577-3, lid 4, in fine BW zijn de artikelen 577-3 e.v. BW van toepassing op de deelverenigingen en dit brengt belangrijke gevolgen met zich mee. Te denken is hierbij bijvoorbeeld aan het feit dat de deelvereniging zelf de mogelijkheid heeft om aan het rechtsverkeer deel te nemen m.b.t. de delen die onder hun bevoegdheid vallen.<sup>339</sup> Daarnaast heeft iedere deelvereniging, net zoals de hoofdvereniging van mede-eigenaars, een eigen algemene vergadering, een eigen syndicus, een commissaris van de rekeningen en soms een Raad van mede-eigendom<sup>340</sup> en verliest de hoofdvereniging haar bevoegdheden met betrekking tot de particulier gemeenschappelijke delen, maar blijft exclusief bevoegd voor *“de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren”*<sup>341</sup>.

Praktisch gezien bestaat er dus de hoofdsplitsingsakte en de ondersplitsingsakte.<sup>342</sup> Voor een notaris is het m.i. belangrijk dat het onderscheid tussen beide splitsingsakten goed gemaakt wordt. Achtereenvolgens wordt er overlopen welke elementen er zeker in de hoofdsplitsingsakte opgenomen moeten worden en welke in de ondersplitsingsakte.

### **§1. De hoofdsplitsingsakte**

In de hoofdsplitsingsakte zullen steeds de elementen uit art. 577-4 BW opgenomen moeten worden, maar daarnaast moeten nog een aantal andere elementen vermeld worden, zoals het principe van de ondersplitsing, een opgave van de particulier en algemeen

---

<sup>336</sup> Verslag VANDENBERGHE, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, p. 107.

<sup>337</sup> Zie supra.

<sup>338</sup> 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*, Brugge, Die Keure, 2010, 11.

<sup>339</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet ingrijpend vernieuwd”, *Notariaat* 2009-10, afl. 10 – 11, 1 – 2.

<sup>340</sup> 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, 240.

<sup>341</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 180.

<sup>342</sup> A. WYLLEMAN, “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 112.

gemeenschappelijke delen en de aanwijzing van de kavels en de mede-eigenaars die van rechtswege lid zijn van de hoofdvereniging van Mede-eigenaars.<sup>343</sup> De aanwijzing van de algemene en particuliere aandelen moet eveneens in de hoofdsplitsingsakte worden opgenomen. Door de oprichting van de deelverenigingen ontstaan er namelijk twee categorieën aandelen, m.n. de aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen en de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen. Hierbij kent men eerst de aandelen toe in de hoofdsplitsing. Vervolgens worden de aandelen per gebouw onder de privégedeelten van het desbetreffende gebouw verdeeld.<sup>344</sup> De aandelen die aan een bepaalde kavel worden toegekend, bepalen daarbij het stemrecht op de Algemene Vergadering van de hoofdvereniging en het stemrecht op de Algemene Vergadering van de deelvereniging.<sup>345</sup>

De hoofdsplitsingsakte bevat vervolgens ook de aanwijzing van de organen van de hoofdvereniging en de bevoegdheidsregels. Omtrent de bevoegdheidsregels is het belangrijk de bevoegdheid van de deelverenigingen en de hoofdvereniging goed af te bakenen om verwarring te voorkomen.<sup>346</sup> Bij een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid zijn de deelverenigingen enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen en blijft de hoofdvereniging exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.<sup>347</sup> De vraag blijft natuurlijk wat men hieronder moet verstaan... Tot slot moet de hoofdsplitsingsakte een regeling bevatten inzake het stemrecht dat toekomt aan de mede-eigenaar op de Algemene Vergadering van de hoofdvereniging, waarbij dit stemrecht wordt bepaald overeenkomstig de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen.<sup>348</sup>

## §2. De ondersplitsingsakte

In de ondersplitsingsakte moet, op zijn beurt, een beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen zijn opgenomen waarop de deelvereniging betrekking heeft.

---

<sup>343</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 413.

<sup>344</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 6.

<sup>345</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 435.

<sup>346</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 7.

<sup>347</sup> Art. 577-3, lid 4 BW

<sup>348</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 415.

Vervolgens moet er steeds een beschrijving van de privégedeelten opgenomen worden die in de deelvereniging opgenomen zijn en de opgave van de particulier gemeenschappelijke aandelen in het desbetreffende gebouw of deel van het appartementsgebouw worden vermeld.<sup>349</sup> Daarnaast moeten in de ondersplitsingsakte de organen van de deelvereniging vermeld worden, net zoals de bevoegdheid van de deelvereniging van Mede-eigenaars en het stemrecht dat toekomt aan de mede-eigenaars in de deelvereniging.<sup>350</sup>

## Onderafdeling 2. Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

Naast de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, zijn er natuurlijk ook de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.<sup>351</sup> Onder de oude Appartementswet was er al de mogelijkheid dat er met feitelijke verenigingen werd gewerkt en deze mogelijkheid is door de wetgever eveneens in de nieuwe Appartementswet opgenomen.<sup>352</sup> Deze deelverenigingen kunnen echter slechts voorbereidingen treffen aangaande de in de beslissing aangeduide particulier gemeenschappelijke delen, waarbij het voorstel bekrachtigd moet worden door de eerstvolgende Algemene Vergadering.<sup>353</sup>

## Onderafdeling 3. De oprichting van de deelverenigingen

Nu men weet wat er precies in de statuten van de hoofd- en deelvereniging opgenomen moet worden, is het niet onbelangrijk om even aandacht te besteden aan de oprichting van de deelverenigingen, aangezien dit eveneens een invloed heeft op de statuten van het bestaande appartementsgebouw. Er moet hierbij een onderscheid worden gemaakt al naargelang er sprake is van nieuwe of bestaande splitsingen van gebouwen of groepen van gebouwen.<sup>354</sup>

### §1. Bestaande splitsing

---

<sup>349</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 436.

<sup>350</sup> R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 416.

<sup>351</sup> M. PLESSERS, “Les associations partielles” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 98.

<sup>352</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 182.

<sup>353</sup> Art. 577-7, §1, 2°, g) BW

<sup>354</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 437.

Indien er reeds een Vereniging van Mede-eigenaars bestaat, dan ligt de bevoegdheid om deelverenigingen in te voeren bij de Algemene Vergadering van de hoofdvereniging.<sup>355</sup> Wanneer de statuten de ondersplitsing nog niet hebben georganiseerd, dan kunnen de deelverenigingen via een statutenwijziging in de hoofdvereniging, worden ingevoerd. Wanneer men opteert voor deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid dan moet deze beslissing genomen worden met een vier vijfden meerderheid en moet er geen ondersplitsingsakte worden opgesteld.<sup>356</sup> Indien men echter opteert voor deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, wordt de beslissing eveneens genomen met een vier vijfden meerderheid, maar moet er wel een wijzigende splitsingsakte worden opgesteld.<sup>357</sup>

Het is evenwel mogelijk dat er in de bestaande statuten reeds een regeling m.b.t. deelverenigingen is opgenomen. Onder de oude Appartementswet werden dergelijke deelverenigingen aanzien als louter feitelijke deelverenigingen.<sup>358</sup> Indien deze ondersplitsing evenwel in overeenstemming is met de nieuwe Appartementswet, verkrijgen de deelverenigingen van rechtswege rechtspersoonlijkheid en kunnen ze een doorstart maken.<sup>359</sup> Wanneer de bestaande regeling niet in overeenstemming is met de nieuwe Appartementswet, moet er een statutenwijziging plaatsvinden om de regeling overeen te laten stemmen met de wet, waarbij er een meerderheid van vier vijfden in acht genomen moet worden.<sup>360</sup>

## §2. Nieuwe splitsing

Bij nieuwe appartementsgebouwen zijn er verschillende mogelijkheden te onderscheiden m.b.t. de creatie van deelverenigingen. Het is ten eerste mogelijk dat in de statuten die werden opgesteld, de mogelijkheid niet werd voorzien om deelverenigingen op te richten in het appartementsgebouw of groep van gebouwen. Wanneer men toch wenst over te gaan tot het oprichten van de deelverenigingen, dan moet er, zoals reeds eerder gezegd, een statutenwijziging worden doorgevoerd en dit met een meerderheid van vier vijfden, zowel bij

---

<sup>355</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 9 – 10.

<sup>356</sup> A. WYLLEMAN, “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 113.

<sup>357</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 10.

<sup>358</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 437.

<sup>359</sup> V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 181.

<sup>360</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 10.

deelverenigingen met als zonder rechtspersoonlijkheid. Hierbij is het belangrijk dat in de oproeping tot de Algemene Vergadering duidelijk de correcte dagorde wordt vermeld waarbij men ook de conceptakte moet toevoegen waarin het nieuwe regime met de deelverenigingen is uitgewerkt.<sup>361</sup> De agenda van dergelijke Algemene Vergadering heeft hierbij meestal als hoofdpunt “*oprichting van een deelvereniging van mede-eigenaars*”, maar er moet eveneens een beslissing worden genomen over de opdeling in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen.<sup>362</sup>

Een andere mogelijkheid is evenwel dat in de statuten toch het regime opgenomen is voor deelverenigingen, maar deze zonder rechtspersoonlijkheid. Deze deelverenigingen moeten worden aanzien als louter feitelijke verenigingen die louter informeel bestaan, waardoor er dus slechts één hoofdvereniging bestaat waarin de deelverenigingen van mede-eigenaars opgenomen zijn. Opdat evenwel de hoofdvereniging ontstaat, moeten de voorwaarden uit art. 577-5, §1 BW wel vervuld zijn.<sup>363</sup>

Het is ten slotte ook mogelijk dat de statuten zelf een regeling bevatten m.b.t. deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid. In dergelijke situatie worden de deelverenigingen geacht te bestaan wanneer drie voorwaarden voldaan zijn, m.n. wanneer er door de overdracht of toebedeling van een kavel een onverdeeldheid is ontstaan, de statuten van de deelvereniging zijn overgeschreven op het hypotheekkantoor en de deelverenigingen ook effectief in de statuten zijn opgenomen.<sup>364</sup>

#### Onderafdeling 4. Gevolgen van deze statutenwijziging voor derden

De algemene regels inzake de tegenwerpelijkheid zullen gerespecteerd moeten worden wanneer de statuten vanaf het begin reeds in deelverenigingen voorzag. Indien echter a.d.h.v. een statutenwijziging deelverenigingen werden opgericht, dan wijzigt dit de quotiteiten die aan de kavels waren toegekend. Dit brengt belangrijke gevolgen mee voor derden die over

---

<sup>361</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 9.

<sup>362</sup> R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010” 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, 56 – 57.

<sup>363</sup> R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 437.

<sup>364</sup> R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 9.



een zakelijk recht beschikken m.b.t. een kavel, zoals een bevoorrechte of hypothecaire schuldeiser, waardoor de vraag moet worden gesteld of de statutenwijziging tegenwerpelijk is ten aanzien van hen.<sup>365</sup> V. SAGAERT is hierbij van mening dat “*de hypothecaire/bevoorrechte schuldeiser tot tenuitvoerlegging zal moeten overgaan rekening houdend met de gewijzigde statuten*”, waarbij de nieuwe aandelenverdeling in de deel- en hoofdvereniging in de verkoopvoorwaarden vermeld moeten worden.<sup>366</sup>

Het is duidelijk dat de invoering van deelverenigingen o.a. een belangrijke invloed hebben op de statuten die in het appartementsgebouw van toepassing zijn...<sup>367</sup>

### HOOFDSTUK 3 – WIJZIGING VAN HET REGLEMENT VAN ORDE

Hoewel het reglement van orde in principe geen deel uitmaakt van de statuten van het appartementsgebouw, zal er toch kort even aandacht worden besteed aan de procedure tot wijziging van dergelijk reglement van orde aangezien deze procedure op bepaalde punten toch afwijkt van de procedure tot wijziging van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

#### Afdeling 1. Reglement van orde in onderhandse overeenkomst

In de meeste gevallen zal het reglement van orde opgenomen zijn in een onderhandse overeenkomst<sup>368</sup>, waarbij het reglement van orde steeds gewijzigd of aangevuld kan worden door een beslissing van de Algemene Vergadering.<sup>369</sup> De syndicus staat in voor het bijwerken van het reglement van orde indien de Algemene Vergadering tot wijziging van het reglement

---

<sup>365</sup> 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*, Brugge, Die Keure, 2010, 15.

<sup>366</sup> 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*, Brugge, Die Keure, 2010, 15 – 16.

<sup>367</sup> Voor een uitgebreide bespreking van de deelverenigingen zie o.a. M. PLESSERS, “Les associations partielles” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Charte, 2010, 57 – 107 en voor de opportuniteit ervan zie o.a. A. WYLLEMAN, “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 114 – 118.

<sup>368</sup> Art. 577-4, §2 BW

<sup>369</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 306.



van orde besloten heeft.<sup>370</sup> De beslissing tot wijziging van het reglement van orde kan hierbij door de Algemene Vergadering genomen worden met een gewone meerderheid.<sup>371</sup> Zo werd o.a. door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge beslist dat *“Wanneer de wijze van oproeping van de medeëigenaars, zoals bepaald in het reglement van inwendige orde, werd gewijzigd op een statutaire vergadering waarop iedere medeëigenaar aanwezig was, hetzij in persoon, hetzij vertegenwoordigd, en de beslissing met unanimitéit werd genomen, is deze beslissing zeker rechtsgeldig”*<sup>372</sup>.

Indien dergelijke wijziging werd doorgevoerd, dan is deze wijziging onmiddellijk van toepassing op de mede-eigenaars in het appartementsgebouw. Maar ten opzichte van de huurders of gebruikers van het appartementsgebouw is er evenwel een kennisgeving vereist door de syndicus.<sup>373</sup> Deze kennisgeving gebeurt a.d.h.v. een ter post aangetekende brief.<sup>374</sup>

## Afdeling 2. Reglement van orde in authentieke akte van de statuten

Zoals reeds werd aangehaald is het niet echt wenselijk om het reglement van mede-eigendom op te nemen in de authentieke akte zelf waarin de statuten zijn opgenomen, maar het is wel mogelijk.<sup>375</sup> Indien men in dat geval het reglement van orde wenst te wijzigen, is het niet duidelijk of dit neerkomt op een statutenwijziging of niet, waardoor het eveneens niet duidelijk is of er een aanvullende authentieke akte vereist is.<sup>376</sup> Art. 577-4, §1 BW stelt nl. dat enkel een wijziging aan de basisakte en het reglement van mede-eigendom het voorwerp moeten zijn van een authentieke akte. R. TIMMERMANS beveelt dan ook aan om een volledig nieuw reglement van orde in deze situatie op te stellen buiten de statuten en dit in een onderhandse akte.<sup>377</sup> D. MEULEMANS stelt dat bij een beslissing van de Algemene Vergadering tot wijziging van het reglement van orde die in een authentieke akte opgenomen is, de bevoegdheid tot aanpassing van het reglement van orde gelegen is bij de notaris en niet

---

<sup>370</sup> Art. 577-10, §2, lid 2 BW

<sup>371</sup> R. TIMMERMANS, “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N. – 308.

<sup>372</sup> Rb. Brugge 24 december 1992, *T.Vred.* 1993, 295.

<sup>373</sup> R. TIMMERMANS, “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 4.

<sup>374</sup> Art. 577-10, §4, lid 2 BW

<sup>375</sup> Zie supra.

<sup>376</sup> R. TIMMERMANS, “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 4.

<sup>377</sup> R. TIMMERMANS, “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 4.

bij de syndicus, wat wel het geval is indien het reglement van orde opgenomen is in een onderhandse akte.<sup>378</sup>

Zeker gelet op de onduidelijkheid of er sprake is van een statutenwijziging of niet indien men het reglement van orde wenst te wijzigen dat opgenomen is in de authentieke akte van de statuten, is het m.i. aan te bevelen om het reglement van orde steeds in een aparte onderhandse akte op te nemen en niet in een authentieke akte. Dit brengt natuurlijk ook voordelen met zich mee aangezien men de kosten van een authentieke akte hierdoor kan vermijden en men de discussie bij de wijziging ook niet heeft. De wijziging kan dan eveneens gewoon plaatsvinden in een onderhandse akte door een beslissing van de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid, waarbij ook hier de kosten van een authentieke akte vermeden kunnen worden.

## HOOFDSTUK 4 – DE TEGENWERPELIJKHEID VAN DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Wanneer de Algemene Vergadering overgaat tot het aanbrengen van wijzigingen aan de statuten, zijn er twee vormen van bekendmaking die zij moeten hanteren. Er is natuurlijk de notulering van de beslissingen die de Algemene Vergadering genomen heeft en de opname ervan in het notulenregister.<sup>379</sup> Daarnaast is er echter ook de bekendmaking in de registers van het hypotheekkantoor. Zoals namelijk reeds eerder werd aangehaald, moeten de statuten van het appartementsgebouw worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.<sup>380</sup>

### Afdeling 1. De overschrijving op het hypotheekkantoor

De overschrijving van de akte wijziging van de statuten op het hypotheekkantoor moet gebeuren op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar het appartementsgebouw gelegen is.<sup>381</sup> Aangezien iedere wijziging van de statuten in principe in een authentieke akte opgenomen moet worden, geldt de verplichte overschrijving op het hypotheekkantoor voor

---

<sup>378</sup> D. MEULEMANS, “De basisakte, het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 26.

<sup>379</sup> Zie art. 577-6, §3 en art. 577-6, §12 BW

<sup>380</sup> Zie supra.

<sup>381</sup> Art. 1, lid 1 Hyp.W.

alle wijzigingen aan de statuten<sup>382</sup>, zelfs wanneer er geen onroerende zakelijke rechten worden overgedragen.<sup>383</sup> Het door de notaris opgestelde proces-verbaal van wijziging, waarin de wijziging van de statuten werd opgenomen, moet voldoen aan de vereisten van de Hypotheekwet m.b.t. de vermeldingen van de partijen en de onroerende goederen overeenkomstig art. 139 e.v. Hypotheekwet, opdat het kan overgeschreven worden in de hypothecaire registers.<sup>384</sup>

## Afdeling 2. De tegenwerpelijheid van de statuten

De overschrijving van de statuten zorgt er niet alleen voor dat de statuten tegenstelbaar worden aan derden en de Vereniging van Mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid krijgt, maar ook dat de statuten bindende werking krijgen ten aanzien van de eigenaars van de appartementen en de houders van zakelijke en persoonlijke rechten in het appartementsgebouw.<sup>385</sup> De statuten zijn m.a.w. door de overschrijving op het hypotheekkantoor, tegenwerpelijk aan derden.<sup>386</sup> Door de overschrijving zijn namelijk niet alleen de titularissen van zakelijke rechten op een kavel in het appartementsgebouw, maar ook de titularissen van persoonlijke rechten, zoals een huurder, gebonden door de statuten.<sup>387</sup> Wanneer er dus wijzigingen aan de statuten worden aangebracht, moet de authentieke akte waarin dergelijke wijziging is opgenomen eveneens op het hypotheekkantoor worden overgeschreven opdat de wijzigingen tegenwerpelijk zijn aan derden.<sup>388</sup> Door het vredegerecht van Veurne werd echter beslist dat *“Nu kan de wijziging van het reglement van mede-eigendom niet alleen tegenstelbaar worden gemaakt door een authentieke wijzigingsakte, maar ook door de wijziging te laten akteren in de akte van vervreemding (op voorwaarde dat de wijziging door alle mede-eigenaars is goedgekeurd)”*.<sup>389</sup> Deze beslissing

---

<sup>382</sup> C. ENGELS, “Wijzigingsbepalingen aan de hypotheekwet” in X., De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, Gent, Mys en Breesch, 1995, 166.

<sup>383</sup> C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 347.

<sup>384</sup> C. DE WULF, *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 347.

<sup>385</sup> R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 98.

<sup>386</sup> Zie o.a. Vred. Schaarbeek 11 juli 2002, *T.Vred.* 2006, 96, noot.

<sup>387</sup> D. MEULEMANS, “Tegenwerpelijheid van akten en van de beslissingen van de algemene vergadering” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 255.

<sup>388</sup> Zie o.a. Vred. Elsene 3 juli 1997, *T.App.* 1999, afl. 1, 23 en Rb. Brussel 2 oktober 2008, *T.App.* 2009, afl. 2, 44.

<sup>389</sup> Vred. Veurne 25 januari 2000, *T.App.* 2002, afl. 1, 29.

wordt m.i. terecht door J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN in vraag gesteld<sup>390</sup> en kan deze beslissing m.i. dan ook niet gevolgd worden.

Wanneer door een uitspraak van de vrederechter echter wijzigingen aan de statuten worden aangebracht<sup>391</sup>, zal deze wijziging eveneens overgeschreven moeten worden op het hypotheekkantoor opdat ze tegenwerpelijk zijn.<sup>392</sup> Hierbij zal het vonnis van de vrederechter als authentieke akte gelden en overeenkomstig op het hypotheekkantoor worden overgeschreven.<sup>393</sup>

Door deze tegenstelbaarheid zullen de statuten dus ingeroepen kunnen worden ten aanzien van derden, houders van zakelijke of persoonlijke rechten op de mede-eigendom.<sup>394</sup> Deze bepalingen kunnen echter ook door hen worden ingeroepen.<sup>395</sup>

## HOOFDSTUK 5 – TEGENWERPELIJKHEID VAN DE WIJZIGINGEN AAN HET REGLEMENT VAN ORDE

Opdat het reglement van orde tegenwerpelijk wordt aan derden, zal het door de syndicus of de opsteller van het reglement indien er nog geen syndicus aangeduid is, neergelegd moeten worden op de zetel van de Vereniging der Mede-eigenaars<sup>396</sup>, waarbij dit moet gebeuren binnen één maand na het opstellen ervan<sup>397</sup>. Iedere belanghebbende kan het reglement daar dan ook kosteloos raadplegen.<sup>398</sup> Daarnaast moet het reglement van orde ook door de mede-eigenaar die de rechten verleent of door de syndicus, worden meegedeeld aan de verkrijger van persoonlijke of zakelijke rechten in het appartementsgebouw.<sup>399</sup> De Vereniging van

---

<sup>390</sup> J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000 – 2008”, *TPR* 2009, 1255 – 1258.

<sup>391</sup> Zie supra.

<sup>392</sup> C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 32.

<sup>393</sup> H. VANDENBERGHE, *Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 161.

<sup>394</sup> A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 76.

<sup>395</sup> Zie bijvoorbeeld Vred. Ukkel 13 december 2000, *T.App.* 2006, afl. 2, 29.

<sup>396</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 77 – 78 .

<sup>397</sup> Art. 577-10, §2, lid 1 BW

<sup>398</sup> Art. 577-10, §2, lid 3 BW

<sup>399</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 77 – 78 .

Mede-eigenaars is hierbij bevoegd om in rechte op te treden tegen een eigenaar die het reglement van orde niet nakomt.<sup>400</sup>

De wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom dat opgenomen is in een onderhandse akte zijn onmiddellijk na het nemen van deze beslissing door de Algemene Vergadering aan de mede-eigenaars tegenstelbaar. Ten aanzien van de huurders of gebruikers daarentegen moet de syndicus een kennisgeving van deze wijziging doen door middel van een ter post aangetekende brief.<sup>401</sup> De mede-eigenaars die stemrecht hadden op de Algemene Vergadering zullen echter niet in kennis worden gesteld door de syndicus, aangezien zij geacht worden kennis te hebben genomen van de beslissing tijdens de Algemene Vergadering zelf.<sup>402</sup>

Indien evenwel het reglement van orde opgenomen is in een authentieke akte, dan kan deze akte ook worden neergelegd op het hypotheekkantoor, indien er voldaan is aan de hypotheekwet. Deze overschrijving doet echter geen afbreuk aan de regels inzake de tegenwerpelijheid van het reglement van orde. Indien evenwel de vereisten voor de overschrijving op het hypotheekkantoor uit de hypotheekwet niet voldaan zijn en er m.a.w. geen overschrijving van de authentieke akte kan plaatsvinden, dan wordt de tegenwerpelijheid van het reglement geregeld zoals bij een onderhandse akte.<sup>403</sup>

## HOOFDSTUK 6 – WAT MET DE REGISTRATIERECHTEN ?

Een belangrijk element waarmee er steeds rekening gehouden moet worden bij de wijziging van de statuten, zijn de registratierechten. De registratie is namelijk *“een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, door de ontvanger der registratie in een hiertoe bestemd register of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning. Deze formaliteit geeft aanleiding tot heffing van een belasting genaamd registratierecht.”*<sup>404</sup> Het basisidee is dat de registratie van de basisakte tijdens of na de oprichting van de gebouwen, maar zonder dat er in de basisakte een toebedeling van de

---

<sup>400</sup> Vred. Ukkel 24 maart 2010, *T.App.* 2011, afl. 2, 55.

<sup>401</sup> Zie supra.

<sup>402</sup> D. MEULEMANS, “Tegenwerpelijheid van akten en van de beslissingen van de algemene vergadering” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 256.

<sup>403</sup> C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 33.

<sup>404</sup> Art. 1 W.Reg.

aandelen gebeurt, enkel aanleiding kan geven tot de heffing van het algemeen vast recht. Wanneer er echter in dergelijke basisakte wel een toebedeling plaatsvindt van de aandelen, dan is in principe het verdelingsrecht van 1%, in Vlaanderen nu 2,5%<sup>405</sup>, verschuldigd over de volledige waarde van het goed.<sup>406</sup>

Er zijn hierbij verschillende situaties van elkaar te onderscheiden.<sup>407</sup> In deze bijdrage wordt er ingegaan op enkele ervan. Wanneer men bijvoorbeeld een wijziging aanbrengt aan de verdeling van de aandelen overeenkomstig een wettelijke bepaling, zoals art. 577-9, §6, 1° BW, dan kan enkel het algemeen vast recht worden geheven.<sup>408</sup> Een andere situatie die zich kan voordoen, is de situatie waarbij een kavel wordt vergroot door de overname van de privatieve delen van een ander appartement. In dergelijk geval gaat men ervan uit dat er sprake is van “*een overdracht door een mede-eigenaar van recht die hij privaat en exclusief bezit*”, waardoor het verkooprecht verschuldigd is en dit ongeacht of de overnemer een derde of een eigenaar is van een ander appartement.<sup>409</sup> Het verkooprecht zal hierbij niet enkel geheven worden op de verkoopwaarde van de privatieve delen die overgenomen werden, maar ook op het aandeel dat aan deze privatieve delen verbonden zijn in de gemeenschappelijke delen.<sup>410</sup>

Zoals reeds aangehaald is het ook mogelijk dat een exclusief gebruiksrecht wordt toegekend door de Algemene Vergadering.<sup>411</sup> Gesteld wordt dat een klassiek exclusief gebruiksrecht gekwalificeerd kan worden als een erfdiensbaarheid, waarbij door het toekennen van dergelijk exclusief gebruiksrecht een erfdiensbaarheid op de gemeenschappelijke delen wordt gevestigd in het voordeel van een welbepaalde kavel. Er zal m.b.t. de registratierechten, het verkooprecht geheven worden op de waarde van deze erfdiensbaarheid.<sup>412</sup>

---

<sup>405</sup> Door art. 2 Decr.VI. 13 juli 2012 houdende wijziging van het tarief op het recht op verdelingen en gelijkstaande overdrachten, *BS* 23 juli 2012 is sinds 1 augustus 2012 art. 109 VI.W.Reg. gewijzigd.

<sup>406</sup> R. TIMMERMANS, “Modelreglementen voor splitsing in appartementen” in X., *Onroerend goed in de praktijk : dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2006, XIV.R-592 – XIV.R.-593.

<sup>407</sup> Voor een grondige uitwerking zie S. VAN DEN HOVE, “Notarieel fiscaal recht door een praktische bril : enkele knipperlichten” in X., *Notariële valkuilen: Wie betaalt de rekening? VLN-Congres 15 december 2012*, Mechelen, Kluwer, 2012, 176 – 190.

<sup>408</sup> R. TIMMERMANS, Modelreglementen voor splitsing in appartementseigendom en horizontale eigendom, Mechelen, Kluwer, 2006, 488.

<sup>409</sup> S. VAN DEN HOVE, “Notarieel fiscaal recht door een praktische bril : enkele knipperlichten” in X., *Notariële valkuilen: Wie betaalt de rekening? VLN-Congres 15 december 2012*, Mechelen, Kluwer, 2012, 183.

<sup>410</sup> S. VAN DEN HOVE, “Notarieel fiscaal recht door een praktische bril : enkele knipperlichten” in X., *Notariële valkuilen: Wie betaalt de rekening? VLN-Congres 15 december 2012*, Mechelen, Kluwer, 2012, 183.

<sup>411</sup> Zie supra.

<sup>412</sup> S. VAN DEN HOVE, “Notarieel fiscaal recht door een praktische bril : enkele knipperlichten” in X., *Notariële valkuilen: Wie betaalt de rekening? VLN-Congres 15 december 2012*, Mechelen, Kluwer, 2012, 187.

## BESLUIT

Het is duidelijk dat wanneer men in een appartementsgebouw wijzigingen wil aanbrengen aan de statuten, dit zeker niet op één-twee-drie kan gebeuren. Met de nieuwe Appartementswet is het zeer duidelijk weergegeven welke elementen er in de statuten, meer bepaald in de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgenomen moeten worden.

Wanneer men uiteindelijk wenst over te gaan tot het wijzigen van de statuten van het appartementsgebouw, dan moet men overgaan tot het samenroepen van een Algemene Vergadering met als agenda de wijziging van de statuten. Wanneer men dit doet, zal men in de oproeping duidelijk deze agenda moeten vermelden en moet men m.i. opnemen welke bepalingen men wil veranderen en hoe. Op de eigenlijke Algemene Vergadering moet er niet alleen rekening gehouden worden met het aanwezigheidsquorum, maar zijn de meerderheden die gehanteerd moeten worden zeer belangrijk. Deze verschillen m.n. al naargelang welke beslissing men wenst te nemen. Wanneer men bijvoorbeeld de gemeenschappelijke kosten en lasten of de bestemming van een kavel wenst te wijzigen, moet men een vier vijfden meerderheid hanteren, terwijl bij de wijziging van de verdeling van de aandelen een eenparigheid gehanteerd moet worden. Hoewel er onder de oude Appartementswet geen bezwaren over werden gemaakt en het zelfs wettelijk was toegelaten, is het onder de nieuwe Appartementswet evenwel niet meer mogelijk om af te wijken van de meerderheden die in de wet werden opgenomen.

Aangezien niet iedere mede-eigenaar of lasthebber steeds op de Algemene Vergadering aanwezig kan zijn, voorziet de nieuwe Appartementswet eveneens in een volmachtregeling. Dergelijke regeling bestond reeds onder de oude Appartementswet, maar werd in 2010 grondig verstrengd.

Wanneer men echter in de Algemene Vergadering niet tot een besluit komt over de wijziging van de statuten, kan men nog altijd naar de vrederechter stappen om een beslissing hieromtrent te nemen. De bouwheer of promotor die zich eenzijdig het recht heeft voorbehouden om de basisakte te wijzigen, kan de statuten echter niet meer eenzijdig wijzigen. Recente rechtspraak besliste namelijk dat wanneer het appartementsgebouw in gebruik genomen is, enkel de Algemene Vergadering wijzigingen aan de statuten kan aanbrengen.

De rol van de notaris bij de wijziging van de statuten, mag echter niet onderschat worden. De wijziging van de statuten moet namelijk steeds in een authentieke akte opgenomen worden en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De vraag of de notaris aanwezig moet zijn op de Algemene Vergadering waarop beslist wordt over dergelijke wijziging, blijft echter onbeantwoord en in de rechtsleer blijft er discussie over bestaan onder de nieuwe Appartementswet.

In deze bijdrage werd er evenwel niet alleen toegespitst op de wijziging van de statuten, want ook de wijzigingen aan het reglement van orde kwamen hierbij aan bod, net zoals de tegenwerpelijke van de wijzigingen en de vraag naar eventuele registratierechten.

Uit deze bespreking blijkt dat er in de nieuwe Appartementswet nog een aantal onduidelijkheden in de wet zijn blijven staan. Te denken is hierbij aan de interpretatie van eenparigheid en de vraag of de notaris aanwezig moet zijn op de Algemene Vergadering waarop beslist wordt om de statuten te wijzigen. De wetgever had daarover m.i. best toch duidelijkheid verschaft, maar hiervoor is het natuurlijk nog niet te laat...



## BIBLIOGRAFIE

### Wetgeving

Algemeen reglementair kader van 24 oktober 2000 met betrekking tot de regels van de notariële praktijk.

Decr.VI. 13 juli 2012 houdende wijziging van het tarief op het recht op verdelingen en gelijkstaande overdrachten, *BS* 23 juli 2012.

Deontologische Code 22 juni 2004 vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen, *BS* 3 november 2005.

Het Burgerlijk Wetboek.

Het Gerechtelijk Wetboek.

Hypotheekwet, *BS* 22 december 1851.

Verslag VANDENBERGHE, Gedr.St. Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10.

Vr. en Antw. S. 1996 – 1997, 25 maart 1997, 2032 (Vr. nr. 140 GOOVAERTS).

Wet 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, *Bull.* 258, nr. 2440.

Wet 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924, 3554.

Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *BS* 26 juli 1994, 19217, err. *BS* 20 september 1994, 23727.

Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010 (ed. 2).

Wet 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, par. 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, *BS* 29 augustus 2011.

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2007 - 2008, nr. 52K1334/001.

### Rechtspraak

Cass. 4 april 2002, *Arr.Cass.* 2002, 903; *NJW* 2002, 21, noot; *Pas.* 2002, 824 en *RW* 2003-04, 381.

Cass. 1 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 575; *NJW* 2004, 877; *Pas.* 2004, 555; *RW* 2005-06, 1422; *T. App.* 2004, 19, noot R. TIMMERMANS; *TBO* 2005, 14, noot B. THOEN; *T.Not.* 2004, 382; *T.Not.* 2005, 202 en *T.Vred.* 2006, 106.

Cass. 3 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 969; *JT* 2005, 482; *Not.Fisc.M.* 2005, 137, noot R. TIMMERMANS; *NJW* 2004, 953, noot R. TIMMERMANS; *Pas.* 2004, 955; *RABG* 2006, 721, noot C. VAN HEUVERSWYN; *RW* 2005-06, 143, noot V. SAGAERT; *T. App.* 2004, 18; *TBO* 2004, 134, noot K. VANHOVE en F. BAUDONCQ en *T.Not.* 2005, 188.

Cass. 6 februari 2009, *Arr.Cass.* 2009, 412; *Pas.* 2009, 363; *T.App.* 2009, afl. 4, 22; *TBO* 2009, 214 en *T.Not.* 2011, 554.

Cass. 3 april 2009, *Arr.Cass.* 2009, 972; *NJW* 2009, 453, noot R. TIMMERMANS; *Pas.* 2009, 891; *RW* 2009-10, 800, noot V. SAGAERT; *T.App.* 2009, afl. 3, 24, noot R. TIMMERMANS; *TBBR* 2010, 315; *TBBR* 2010, 505, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2009, 215.

Cass. 5 januari 2012, *Ius & Actores* 2012, 79; *Pas.* 2012, 20; *RW* 2011-12, 971; *T.App.* 2012, afl. 3, 19 en *P&B* 2012, 120.

Luik 23 oktober 1997, *TBBR* 1999, 144.

Gent 25 april 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 16 en *TBBR* 2008, 554.

Brussel 27 juni 2007, *T.App.* 2007, afl. 4, 35.

Rb. Brugge 24 december 1992, *T.Vred.* 1993, 295.

Rb. Brugge 27 april 2001, *T.Vred.* 2002, 161, noot en *TWVR* 2002, 10, noot.

Rb. Gent 27 januari 2004, *T.Not.* 2004, 399.

Rb. Leuven 8 december 2004, *T.App.* 2005, afl. 3, 13.

Rb. Brussel 13 januari 2005, *T.App.* 2006, afl. 1, 47.

Rb. Leuven 28 september 2005, *T.App.* 2006, afl. 2, 15.

Rb. Tongeren 7 september 2006, *T.App.* 2007, afl. 1, 32 ; *TBBR* 2009, 53 en *T.Not.* 2007, 413.

Rb. Leuven 14 maart 2007, *T.App.* 2008, afl. 4, 59.

Rb. Tongeren 14 mei 2007, *T.App.* 2009, afl. 1, 48.

Rb. Leuven 16 januari 2008, *T.App.* 2008, afl. 2, 44.

Rb. Brussel 2 oktober 2008, *T.App.* 2009, afl. 2, 44.

Rb. Leuven 25 november 2008, *T.App.* 2009, afl. 2, 46.

Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 43.

Rb. Mechelen 27 februari 2012, *T.App.* 2012, afl. 2, 48.

Rb. Leuven 7 maart 2012, *Huur* 2012, 138 en *T.App.* 2012, afl. 2, 51.

Kh. Brugge 16 januari 1997, *T.App.* 1998, afl. 2, 30.

Vred. Antwerpen 4 november 1996, *T.App.* 1997, afl. 2, 27.

Vred. Brugge 10 januari 1997, *T.App.* 1999, afl. 4, 25.

Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T.App.* 1997, afl. 2, 30 en *T.Vred.* 2000, 360.

Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T.App.* 1997, afl. 2, 31 en *T.Vred.* 2000, 365.

Vred. Elsene 3 juli 1997, *T.App.* 1999, afl. 1, 23.

Vred. Nieuwpoort 14 december 1999, *T.App.* 2001, afl. 1, 23.

Vred. Borgerhout 12 januari 2000, *T.Vred.* 2000, 370.

Vred. Veurne 25 januari 2000, *T.App.* 2002, afl. 1, 29.

Vred. Ukkel 13 december 2000, *T.App.* 2006, afl. 2, 29.

Vred. Ukkel 11 juli 2001, *T.Vred.* 2002, 172, noot.

Vred. Schaarbeek 11 juli 2002, *T.Vred.* 2006, 96, noot.

Vred. Schaarbeek 29 januari 2003, *T.Vred.* 2004, 375.

Vred. Kontich 1 april 2003, *T.App.* 2004, afl. 1, 46.

Vred. Veurne 5 juni 2003, *T.App.* 2003, afl. 4, 13.

Vred. Leuven 8 april 2004, *T.App.* 2004, afl. 4, 44.

Vred. Brasschaat 29 juni 2004, *T.App.* 2005, afl. 1, 30.

Vred. Jette 7 november 2005, *T.App.* 2006, afl. 3, 22.

Vred. Vorst 13 juni 2006, *T.App.* 2008, afl. 1, 32.

Vred. Elsene 22 november 2006, *T.App.* 2008, afl. 2, 26.

Vred. Antwerpen 10 januari 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 48.

Vred. Sint-Pieters-Woluwe 13 augustus 2007, *T.App.* 2007, afl. 4, 54.

Vred. Verviers 23 november 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 19.

Vred. Gent 7 februari 2008, *T.App.* 2008, afl. 3, 46.

Vred. Zomergem 12 december 2008, *T.Vred.* 2011, 310, noot P.L.

Vred. Moeskroen 27 april 2009, *JT* 2009, 412.

Vred. Ukkel 24 maart 2010, *T.App.* 2011, afl. 2, 55.

Vred. Sint-Truiden 24 januari 2012 zoals weergegeven in de bijlagen van N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 245.

Vred. Veurne 15 mei 2012, zoals weergegeven in de bijlagen van N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 256.

## Rechtsleer

CARETTE, N. en SWINNEN, K., “(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet. Een rechtspraakoverzicht en de wet van 15 mei 2012” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 1 – 27.

CASMAN, H., “Actuele en toekomstige problemen in het appartementsrecht” in X., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 65 – 108.

CASMAN, H., “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 39 – 57.

CASMAN, H., “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert.” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 35 – 49.

CLABOTS, A., *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 112 p.

DE CLERCQ, M. en CALLAERTS, C., “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, 2 – 14.

DECUYPER, J., “De vernieuwde appartementswet – Welke akten met betrekking tot de mede-eigendom worden op het hypotheekkantoor uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars?”, *T.Not.* 2011, 511 – 516.

DE WULF, C., *Het opstellen van notariële akten. Deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 1116 p.

DURANT, I., “L’assemblée générale New Look. Premier commentaire des articles 5 à 7 de la loi du 2 juin 2010” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 109 – 147.

DURANT, I. en JAUNIAUX, O., “Le syndic version 2010” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 149 – 175.

ENGELS, C., “De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen” in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat. Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 119 – 182.

ENGELS, C., “Het recht om een notaris aan te wijzen en de plicht om slechts eenmaal een ereloon aan te rekenen”, *Not.Fisc.M.* 2000, 122 – 126.

ENGELS, C., “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 1 – 37.

ENGELS, C., “Wijzigingsbepalingen aan de hypotheekwet” in X., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys en Breesch, 1995, 165 – 170.

FOD ECONOMIE, “Bodemgebruik. België, gewesten en gemeenten (1834 - 2011)”, [http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/environnement/downloadbare\\_bestanden/bodemgebruik.jsp](http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/environnement/downloadbare_bestanden/bodemgebruik.jsp) (geraadpleegd op 5 februari 2013).

GREGOIRE, M., “Quelques réflexions pratiques sur la naissance, les attributs et les limites de la personnalité juridique” in N. VERHEYDEN-JEANMART (ed.), *Copropriété: la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Leuven, ULC, 1994, 83 – 114.

HANSENNE, J., “Nobody is perfect. Petits coups de férule à propos de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété” in X., *Liber Amicorum Yvon Hannequart et Roger Rasir*, Diegem, Kluwer, 1997, 151 – 178.

HEYVAERT, F., “De Basisakte” in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Brugge, Die Keure, 1996, 61 – 115.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T., SAGAERT, V. en JANSEN, R., “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000 – 2008”, *TPR* 2009, 1113 – 1721.

KOKELENBERG, J., “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2009, 275 – 282.

LECLER, J., “Le syndic new generation”, *T.App.* 2011, afl. 2, 10 – 22.

LEMMERLING, A., “Verplichte coördinatie van de akten van appartementsmede-eigendom aan de appartementswet” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 29 – 58.

LEMMERLING, A., “Uitstel van coördinatietermijn van de statuten en duidelijkheid inzake de hypothecaire publiciteit voor de notariële coördinatieakte: de eerste wijzigingen aan de vernieuwde Appartementswet zijn een feit. Hoeveel nog te gaan?”, *Notariaat* 2011, afl. 18 – 19, 9 – 12.

LEROY, D., “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, 401 – 430.

MEULEMANS, D., “De aanpassing van de bestaande basisakten aan de nieuwe Wet op de Appartementsmedeëigendom” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 295 – 303.

MEULEMANS, D., “De basisakte, het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 23 – 26.

MEULEMANS, D., “Tegenwerpelijkheid van akten en van de beslissingen van de algemene vergadering” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 253 – 256.

MOSTIN, C., “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, 17 – 34.

MOSTIN, C., “Le contentieux de la copropriété fait peau neuve” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Charte, 2010, 199 – 228.

MOSTIN, C., “Le contentieux de la copropriété rénové”, *T.App.* 2010, afl. 3, 12 – 21.

MOEYKENS, F., DE LOOSE, H., PINTELON, R. en ROMMELAERE, C., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Story Publishers, Gent, 2011, 200 p.



PEETERS, R., “Beredeneerd verslag aandelen en lastenverdeling”, *Vastgoed info* 2012, afl. 2, 5 – 8.

PEETERS, R., “De wet mede-eigendom en de coördinatie van de statuten : “verduidelijking” in de Kamercommissie”, *Vastgoed info* 2011, afl. 8, 5 – 7.

PEETERS, R., “Hete hangijzers in de wet mede-eigendom: de aanpassing of coördinatie van statuten”, *Vastgoed info* 2011, afl. 7, 1 – 4.

PEETERS, R., “Verlenging van de termijn om statuten aan te passen”, *Vastgoed info* 2011, afl. 17, 2 – 6.

PEETERS, R., “Weer kleine wijzigingen aan de wet mede-eigendom”, *Vastgoed info* 2012, afl. 13, 2 – 4.

PEETERS, R., “Wettenmakers blijven bezorgd over mede-eigendom: wordt het duidelijker?”, *Vastgoed info* 2011, afl. 13, 5 – 7.

PLESSERS, M., “Les associations partielles” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 57 – 107.

PORTAAL BELGISCHE OVERHEID, “België telt meer dan 11 miljoen inwoners” [http://www.belgium.be/nl/nieuws/2012/news\\_belgie\\_meer\\_dan\\_11\\_miljoen\\_inwoners.jsp?referer=tcm:117-208254-64-a3](http://www.belgium.be/nl/nieuws/2012/news_belgie_meer_dan_11_miljoen_inwoners.jsp?referer=tcm:117-208254-64-a3) (geraadpleegd op 5 februari 2013).

PORTAAL BELGISCHE OVERHEID, “Geografische beschrijving van België”, [http://www.belgium.be/nl/over\\_belgie/land/geografie/](http://www.belgium.be/nl/over_belgie/land/geografie/) (geraadpleegd op 5 februari 2013).

SAGAERT, V., “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, 178 – 196.

SAGAERT, V., “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*, Brugge, Die Keure, 2010, 5 – 26.

SAGAERT, V., “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *RW* 2009-10, 801 – 804.

SAGAERT, V., TILLEMANS, B. en VERBEKE, A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 475 p.

SALVE, A., “Loi du 2 juin 2010: champ d’application, modifications légales des statuts et droit transitoire” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La Copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Brussel, La Chartre, 2010, 21 – 55.

SCHENK, G., “Basisakte en reglement van mede-eigendom voor een appartementsgebouw” in G. SCHENK (ed.), *Vastgoed Modellen & Contracten*, Mechelen, Kluwer, 2012, z.p.

SNAET, S., “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, Die Keure, 2010, 69 – 91.

SNAET, S., “Het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars: de syndicus en de Raad van Beheer” in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 75 – 124.

SNAET, S. en VREVEN, M.-A., “Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 149 – 192.

TIMMERMANS, R., *Aandelen in appartements-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 2002, 427 p.

TIMMERMANS, R., *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 657 p.

TIMMERMANS, R., “De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2004, XIV.Q-1 – XIV.Q-354.

TIMMERMANS, R., “De appartementswet ingrijpend vernieuwd”, *Notariaat* 2009-10, afl. 10-11, 1 – 12.

TIMMERMANS, R., “De appartementswet van 2 juni 2010” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XV.N.-1 – XV.P.538.

TIMMERMANS, R., “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2003, XIV.Z -15 – XIV.Z-227.

TIMMERMANS, R. en HEYMANS, P., “De positie van de hypothecaire schuldeisers bij wijziging van de splitsing van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 3 – 6.

TIMMERMANS, R., “De regeling van het gebruik van beschikbare parkeervakken in flatgebouwen”, *T.App.* 2004, afl. 1, 14 – 17.

TIMMERMANS, R., “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T.Not.* 2010, 407 – 454.

TIMMERMANS, R., “De zorgplicht van de notaris bij veranderende regels in het appartementsrecht” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële geschriften. Notariële Actualiteit 2007 – 2008*, Brussel, Larcier, 2008, 89 – 133.

TIMMERMANS, R., “Enkele kanttekeningen bij de toekenning van aandelen bij appartements-eigendom overeenkomstig de wet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 22 – 26.

TIMMERMANS, R., “Grenzen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering van mede-eigenaars” (noot onder Cass. 1 april 2004), *T.App.* 2004, afl. 4, 3 – 4.

TIMMERMANS, R., *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 1282 p.

TIMMERMANS, R., “Handhaving van het reglement van orde, geen eenvoudige klus”, *T.App.* 2007, afl. 4, 3 – 9.

TIMMERMANS, R., “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 2 – 11.

TIMMERMANS, R., “Het tanende gezag van eenzijdige statuten bij appartements eigendom”, *T.App.* 2001, afl. 3, 14 – 22.

TIMMERMANS, R., “Hoe ver reikt de coördinatie van de statuten onder de nieuwe appartementswet van 2 juni 2010?”, *T.App.* 2010, afl. 4, 2 – 7.

TIMMERMANS, R., “Mede-eigendom” in X., *Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven*, Antwerpen, Kluwer, 2011, IV.680-1 – IV.680-64.

TIMMERMANS, R., “Modelreglementen voor splitsing in appartementen” in X., *Onroerend goed in de praktijk : dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2006, XIV.R-1 – XIV.R.-614.

TIMMERMANS, R., *Modelreglementen voor splitsing in appartements eigendom en horizontale eigendom*, Mechelen, Kluwer, 2006, 512 p.

TIMMERMANS, R., “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010” 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, 27 – 67.

TIMMERMANS, R., “Onteigening van flatgebouwen”, *T.App.* 2000, afl. 4, 13 – 15.

TIMMERMANS, R., “Syndicus van flatgebouwen” in X., *Onroerend goed in de praktijk: dossiers*, Mechelen, Kluwer, 2003, XV.L – 1 – XV.L – 344.

TIMMERMANS, R., “Uitgifte in appartementsmede-eigendom” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2012, XVI.E – 151 – XVI.E – 1150.

TIMMERMANS, R., “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, 430 – 454.

TIMMERMANS, R., “Verworven rechten en het recht van de Algemene Vergadering om opgenomen beslissingen terug te komen”, *T.App.* 2004, afl. 4, 15 – 17.

TIMMERMANS, R., “Wijziging verdeling lasten appartements eigendom” (noot onder Cass. 3 april 2009), *NJW* 2009, 453 – 454.

VANDENBERGHE, H., *Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 427 p.

VAN DEN EYNDE, P. en GERLO, I., “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, 237 – 266.

VAN DEN EYNDE, P., DEGROOF, P., ROUSSEAU, L. en VAN ROY, R., “Personnalité juridique et aspects notariaux” in P. DE PAGE, P. DEHAN en R. DE VALKENEER (eds.), *La pratique de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 1996, 69 – 163.

VAN DEN EYNDE, P., “Qui doit comparaître à l’acte d’adaptation des statuts d’un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée?”, *Rev.not.b.* 1996, 150 – 161.

VAN DEN HOVE, S., “Notarieel fiscaal recht door een praktische bril : enkele knipperlichten” in X., *Notariële valkuilen: Wie betaalt de rekening? VLN-Congres 15 december 2012*, Mechelen, Kluwer, 2012, 143 – 193.

VAN MOLLE, M., “La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif: réforme dans la continuité”, *T.App.* 2011, afl. 3, 2 – 22.

VANSTEENE, J., “Wat doen met onthoudingen en blanco stemmen op de Algemene Vergadering van mede-eigenaars?”, *Vastgoed info* 2004, afl. 13, 1 – 2.

VAN OEVELEN, A., “De algemene vergadering van medeëigenaars” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 113 – 152.

VITS, P., “De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw” in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1996, 151 – 192.

VOLCKAERT, E. en TURPYN, E., “De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen”, *TVV* 2010, afl. 4, 2 – 76 .

WAHL, M., “Mise en concordance des statuts: délai prolongé jusqu’au 1er septembre 2013 et publicité hypothécaire au nom de l’association des copropriétaires”, *Immobilier* 2011, afl. 16, 5 – 7.

WITTENS, A., “Optreden van de syndicus als vertegenwoordiger van de Vereniging van Medeëigenaars in een authentieke akte”, *Not.Fisc.M.* 2005, 251 – 265.

WYLLEMAN, A., “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht 1 : stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 105 – 120.

X., “Aanpassing statuten door syndicus”, *NJW* 2011, 569.