

DE BIJDRAGEPLICHT VAN DE MEDE-EIGENAARS IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN VRIJWAREN

Aantal woorden: 53 119

Ellien Van Campenhout

Studentennummer: 01203745

Promotor: Prof. dr. Annelies Wylleman

Commissaris: Mevr. Charlotte Willemot

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad Master of Laws in de
Rechten

Academiejaar: 2017 – 2018

DE BIJDRAGEPLICHT VAN DE MEDE-EIGENAARS IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN VRIJWAREN

Aantal woorden: 53 119

Ellien Van Campenhout

Studentennummer: 01203745

Promotor: Prof. dr. Annelies Wylleman

Commissaris: Mevr. Charlotte Willemot

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad Master of Laws in de Rechten

Academiejaar: 2017 – 2018

Voorwoord

Deze masterproef vormt het sluitstuk van mijn vijfjarige rechtenopleiding aan de UGent. Het schrijven van dit werkstuk was voor mij een boeiende en leerrijke ervaring.

Ik wil van deze gelegenheid gebruik maken om enkele mensen te bedanken. Mijn dank gaat speciaal uit naar prof. dr. Wylleman voor de begeleiding die ik de voorbije twee jaar kreeg. Zij kon mij dankzij haar grote deskundigheid binnen het vakgebied zeer nuttige feedback geven die zeker een bijdrage leverde aan de kwaliteit van deze masterproef.

Ook wil ik een woord van dank richten aan mijn promotor mevr. Willemot. Ik kon gedurende het hele proces steeds bij haar terecht met al mijn vragen en problemen. Ze gaf me steeds gepast advies en nuttige tips om dit werkstuk naar een hoger niveau te tillen.

Voorts wens ik alle respondenten oprecht te bedanken voor hun bereidwillige medewerking aan mijn beperkte bevraging. Een woord van dank voor hun tijd, moeite en waardevolle bemerkingen. In het bijzonder wil ik hierbij de Unie van Vlaamse Syndici bedanken. Zij waren steeds bereid om mij bij te staan en van nuttig informatie te voorzien.

Vervolgens wil ik iedereen bedanken die mijn masterproef meermaals nagelezen heeft. Deze verschillende invalshoeken en leerrijke tips zorgden ervoor dat ik mijn masterproef op meerdere vlakken kon verbeteren.

Ten slotte wil ook mijn ouders en mijn broer Thomas bedanken voor hun onvoorwaardelijke steun. Zij gaven mij de moed om door te zetten wanneer het moeilijker ging.

Ellien Van Campenhout
Lebbeke, mei 2018

Inhoudstafel

| | |
|--|-----------|
| INLEIDING | 9 |
| I. DUALISTISCH APPARTEMENTSRECHT | 10 |
| II. BIJDRAGEPLICHT KOSTEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 11 |
| HOOFDSTUK 1. DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 11 |
| HOOFDSTUK 2. VASTSTELLING PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJK DELEN | 13 |
| 1. DE STATUTEN | 13 |
| 2. QUID INDIEN ER GEEN STATUTEN WERDEN OPGEMAAKT? | 15 |
| HOOFDSTUK 3. DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN EN LASTEN | 16 |
| HOOFDSTUK 4. VERDELING VAN DE KOSTEN EN LASTEN | 18 |
| 1. BEREKENINGSWIJZE | 18 |
| 1.1 WAARDECRIERIUM | 19 |
| 1.2 NUTTIGHEIDSCRITERIUM | 22 |
| 1.3 COMBINATIE VAN BEIDEN | 23 |
| 2. UITSLUITING VAN EEN FORFAITAIRE VERDELING VAN DE LASTEN | 24 |
| HOOFDSTUK 5. BIJDRAGEPLICHTGEN | 25 |
| 1. DE MEDE-EIGENAARS | 25 |
| 2. VRUCHTGEBRUIKER EN BLOTE EIGENAAR | 27 |
| 3. VERHUURDER – HUURDER | 30 |
| HOOFDSTUK 6. OPBOUW VAN HET VERMOGEN | 32 |
| 1. HET KAPITAAL | 32 |
| 1.1 WERKKAPITAAL | 34 |
| 1.2 RESERVEKAPITAAL | 35 |
| 2. ROERENDE GOEDEREN | 36 |
| HOOFDSTUK 7. WIJZIGING VAN DE KOSTENVERDELING | 38 |
| 1. ALGEMENE VERGADERING | 38 |
| 2. VORDERING VOOR DE RECHTER | 38 |
| 2.1 VORDERING TOT AANPASSING VERDELING VAN DE KOSTEN EN LASTEN | 39 |
| 2.2 VORDERING TOT AANPASSING VAN DE VERDELING VAN DE AANDELEN | 40 |
| 2.3 INSTELLEN VAN DE VORDERING | 41 |

| | |
|--|-----------|
| III. BETALINGSACHTERSTAND | 43 |
| HOOFDSTUK 1. PREVENTIEF BETALINGSACHTERSTAND VERMIJDEN | 44 |
| 1. DE SYNDICUS | 44 |
| 1.1 BESLISSINGEN OMTRENT WERKZAAMHEDEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 45 |
| 1.2 VERANTWOORD BEHEER | 48 |
| 1.2.1 VOORLEGGEN KOSTENRAMING | 48 |
| 1.2.2 EVALUATIERAPPORT GEREGLD VERRICHTE DIENSTEN | 49 |
| 1.2.3 DBFM-CONCEPT | 50 |
| 1.3 VASTSTELLEN VAN DE BIJDRAGEN | 52 |
| 1.3.1 BEGROTINGSRAMING | 52 |
| 1.3.2 HET ONDERHOUDSMEERJARENPLAN | 53 |
| 1.4 BEHEER VAN HET FINANCIËEL VERMOGEN | 55 |
| 1.4.1 DE BIJDRAGE-INNING | 55 |
| A) DE INNING | 55 |
| B) BETALINGSTERMIJN | 57 |
| C) VERMELDEN OP HET FINANCIËEL OVERZICHT | 58 |
| 1.4.2 VERJARING BIJDRAGEPLICHT | 59 |
| 1.5 BOEKHOUDKUNDIGE VERPLICHTINGEN | 62 |
| 1.5.1 SLUITENDE BOEKHOUDING | 62 |
| 1.5.2 INVENTARIS | 63 |
| 1.6 AANGAAN VAN EEN LENING | 65 |
| 1.7 MANUSJE-VAN-ALLES VAN DE VASTGOEDSECTOR | 67 |
| 2. DE NOTARIS | 68 |
| 2.1 INFORMATIEPLICHT BIJ OVERDRACHT KAVEL | 68 |
| 2.1.1 INFORMATIE VAN DE NOTARIS AAN DE KOPER | 69 |
| A) BIJ DE ONDERHANDSE AKTE | 69 |
| B) BIJ HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE | 70 |
| 2.1.2 INFORMATIE VAN DE SYNDICUS AAN DE NOTARIS | 72 |
| 2.1.3 INFORMATIE VAN DE NOTARIS AAN DE SYNDICUS | 73 |
| 2.2 TENLASTENEMING VAN DE KOSTEN | 73 |
| 3. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN | 74 |
| 4. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM | 77 |
| 5. CONCLUSIE | 79 |

| | |
|---|------------|
| HOOFDSTUK 2. CURATIEF OPTREDEN BIJ BETALINGSACHTERSTAND | 82 |
| 1. ALTERNATIEVE GESCHILLENBESLECHTING | 82 |
| 1.1 MINNELIJKE SCHIKKING | 82 |
| 1.2 ARBITRAGE | 83 |
| 2. GERECHTELIJKE PROCEDURE | 85 |
| 2.1 AANMANING WANBETALER | 85 |
| 2.2 PROCEDURE VOOR DE VREDERECHTER | 86 |
| 2.3 SCHADEBEDING | 88 |
| 2.4 UITVOEREND BESLAG | 90 |
| 2.5 AANSPRAKELIJKHEID VAN DE SYNDICUS | 91 |
| 3. BIJ OVERDRACHT VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL | 93 |
| 3.1 INHOUDING OP DE VERKOOPPRIJS DOOR DE NOTARIS | 93 |
| 3.2 SOLIDARITEITSBEDING | 96 |
| 3.2.1 IN DE VERKOOPSOVEREENKOMST | 96 |
| 3.2.2 IN DE STATUTEN | 97 |
| 4. AFWEZIGHEID VAN ZEKERHEDEN VOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS | 98 |
| 4.1 GEEN VOORRECHT BIJ EEN FAILLIETE MEDE-EIGENAAR | 98 |
| 4.2 GEEN WETTELIJKE HYPOTHEEK | 100 |
| 4.3 GEDWONGEN SOLIDARITEIT | 100 |
| 4.4 MOGELIJKE ALTERNATIEVE UIT HET GEMEEN RECHT? | 101 |
| 4.4.1 VOORRECHT TOT BEHOUD VAN DE ZAAK | 101 |
| 4.4.2 INPANDGEVING VAN EEN GELDSOM | 102 |
| 4.4.3 HYPOTHECAIRE ISCHRIJVING TOT BELOOP VAN ALLE SOMMEN | 103 |
| 5. CONCLUSIE | 105 |
| | |
| IV. KRACHTLIJNEN NIEUWE HERVORMING WET OP DE MEDE-EIGENDOM | 107 |
| HOOFDSTUK 1. HET RESERVEFONDS | 107 |
| HOOFDSTUK 2. DE SYNDICUS | 108 |
| HOOFDSTUK 3. VOORLOPIG BEWINDVOERDER | 109 |
| HOOFDSTUK 4. GEEN VOORRECHT | 109 |

| | |
|--|------------|
| V. RECHTSVERGELIJKEND ONDERZOEK MET FRANKRIJK | 110 |
| HOOFDSTUK 1. DUALISTISCH APPARTEMENTSRECHT | 110 |
| HOOFDSTUK 2. BIJDRAGEPLICHT IN DE KOSTEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 111 |
| 1. PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 111 |
| 2. VASTSTELLING PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 112 |
| 3. VERDELING VAN DE KOSTEN EN LASTEN | 113 |
| 3.1 BEREKENINGSWIJZE | 115 |
| 3.1.1 WAARDECRIERIUM | 116 |
| 3.1.2 NUTTIGHEIDSCRITERIUM | 117 |
| 3.1.3 COMBINATIE VAN WAARDE EN NUT | 119 |
| 3.2 MOTIVERINGSPLICHT | 119 |
| 4. VERREKENING VAN DE BIJDAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN | 120 |
| HOOFDSTUK 3. PREVENTIEF BETALINGSACHTERSTAND VERMIJDEN | 122 |
| 1. DE SYNDICUS | 122 |
| 1.1 BUDGET PRÉVISIONNEL | 122 |
| 1.2 BOEKHOUDING | 124 |
| 1.3 STAAT VAN ONDERHOUD | 125 |
| 1.4 UNE FICHE SYNTHÉTIQUE | 126 |
| 1.5 FONDS DE PRÉVOYANCE | 127 |
| 1.6 INTEREST | 129 |
| 1.7 MANDATAIRE AD HOC | 130 |
| 2. DE NOTARIS | 131 |
| 2.1 PRECONTRACTUELE INFORMATIE AAN DE KANDIDAAT-KOPER | 131 |
| 2.2 INFORMATIE BIJ ONDERTEKENING VAN DE AKTE | 133 |
| HOOFDSTUK 4. CURATIEF OPTREDEN TEGEN BETALINGSACHTERSTAND | 134 |
| 1. AANSTELLING BEWINDVOERDER | 134 |
| 2. BIJ OVERDRACHT VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL | 136 |
| 2.1 VERZETSRECHT TEGEN DE VERKOOPSPRIJS | 136 |
| 2.2 ACHTERSTALLEN VAN EEN KANDIDAAT-KOPER | 137 |
| 3. ZEKERHEDEN IN HET FRANSE APPARTEMENTSRECHT | 138 |
| 3.1 ONROEREND VOORRECHT | 138 |
| 3.2 WETTELIJKE HYPOTHEEK | 140 |
| HOOFDSTUK 5. CONCLUSIE | 141 |
| BIBLIOGRAFIE | 144 |
| BIJLAGEN | 163 |

Inleiding

De beschikbare ruimte wordt in België steeds schaarser, waardoor gedwongen mede-eigendom, onder de vorm van appartementen, al geruime tijd niet meer weg te denken valt uit onze maatschappij. Door het dualistisch stelsel in het appartementsrecht ben je niet enkel eigenaar van je eigen kavel, maar ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Elke mede-eigenaar dient hierdoor bij te dragen in de kosten aan de gemeenschappelijke delen.¹

Deze bijdrageplicht is cruciaal, aangezien het vermogen dat hiermee wordt opgebouwd de vereniging van mede-eigenaars in staat stelt de gemeenschappelijke delen te beheren en te onderhouden.

Vaak komt de vereniging van mede-eigenaars bij meerdere opeenvolgende wanbetalingen in een vicieuze cirkel terecht, waardoor ze technisch failliet zijn. Deze gebeurtenissen hebben automatisch ook een impact op de waarde van het appartementsgebouw.

In deze masterproef zal gekeken worden of de Belgische wetgever preventief een kader biedt om wanbetaling te voorkomen. Dit preventieve luik wordt vaak over het hoofd gezien, maar is echter cruciaal teneinde de problematiek van de betalingsachterstand efficiënt aan te pakken.

Vervolgens zal ingegaan worden op de afdwingbaarheid van de verschuldigde bijdragen, wanneer er reeds geruime tijd betalingsachterstand bestaat. De wanbetaling van de bijdragen en de daarmee samenhangende invorderingsmogelijkheden zijn een knelpunt bij het beheer van appartementsgebouwen.² Aan het einde van deze bespreking zal er een evaluatie worden gemaakt van de bestaande Belgische regeling.

Om eveneens input vanuit de praktijk te verkrijgen, zal er aan de hand van een beperkte bevraging bij syndici nagaan worden wat hun bevindingen zijn in het kader van betalingsachterstand. Welke knelpunten zijn er? Zien ze zelf oplossingen? Welke methodes gebruiken zij zelf om achterstallen te innen?

Tot slot zal er op zoek worden gegaan naar oplossingen voor bestaande knelpunten, onder meer door een beknopt rechtsvergelijkend onderzoek met Frankrijk.

¹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 368.

² R. TIMMERMANS, *Het onroerend goed in de praktijk, de gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom*, Mechelen, Kluwer, 2007, 52.

I. Het dualistisch appartementsrecht

1. Het Belgische appartementsrecht wordt gekenmerkt door zijn dualistische structuur. Dit houdt in dat de Belgische wetgever geopteerd heeft voor een combinatie van twee bestaande rechtsfiguren, namelijk de private eigendom en de gedwongen mede-eigendom.³

Het onroerend goed wordt opgedeeld, waardoor men binnen een gebouw exclusieve eigenaar is van zijn privatieve kavel en tevens ook onverdeelde mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen.⁴ De gemeenschappelijke gedeelten kunnen immers geen zelfstandig voorwerp zijn van eigendom of een zakelijk recht, waardoor ze dus een bijzaak vormen bij de privatieve kavel.⁵

2. De wet op de gedwongen mede-eigendom van 2 juni 2010⁶ zal zoals bepaald in art. 577-3 B.W.⁷ hierop van toepassing zijn, aangezien deze wet uitwerking vindt indien er sprake is van een gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht onder meer dan één eigenaar verdeeld is, waarbij elke mede-eigenaar naast zijn privatieve kavel ook een aandeel bezit in de gemeenschappelijke infrastructuur.

De gedwongen mede-eigendom die ontstaat in de gemeenschappelijke delen tussen alle individuele mede-eigenaars heeft tot gevolg dat zij hiervoor gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen, waarbij ze naast het beheer, ook de verplichting hebben tot het leveren van bijdragen in de kosten aan de vereniging van mede-eigenaars.⁸ Er wordt via de individuele bijdragen van de mede-eigenaars een collectief vermogen opgebouwd om de kosten te dekken.

3. Het toepassingsgebied van de gedwongen mede-eigendom is ruimer dan appartementsgebouwen, doch ga ik mij in navolgende bespreking beperken tot de bijdrageplicht aan gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen.

³ Art. 577-2 - 577-17 B.W.

⁴ D. GRUYAERT, *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 284.

⁵ D. GRUYAERT, "Erfdienstbaarheden en mede-eigendom: een moeilijke combinatie", in R. TIMMERMANS, *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 239-240.

⁶ Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *B.S.* 28 juni 2010., *hierna*: Appartementswet van 2010.

⁷ Wet 21 maart 1804 - Burgerlijk Wetboek, *B.S.* 3 september 1807.

⁸ S. SNAET en M. VREVEN, "Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen", in N. CARETTE, *Appartementsrecht I, stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 154.

II. Bijdrageplicht kosten aan de gemeenschappelijke delen

HOOFDSTUK 1. De privatieve en gemeenschappelijke delen

4. Om de bijdrageplicht van de individuele mede-eigenaars te kunnen vaststellen, is het noodzakelijk om te bepalen wat kan begrepen worden onder de gemeenschappelijke delen.⁹

5. Er dient in eerste instantie een goed begrip te zijn van het onderscheid tussen de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten in een appartementsgebouw.

In de ruime zin van het woord zijn de private delen van een gebouw, oftewel privatieven, de delen die enkel door de eigenaar mogen worden gebruikt. Het gaat hierbij om een privé garage, privé terras, het appartement zelf,... Ook vensters en ramen¹⁰, vloeren en plafonds¹¹ worden beschouwd als privaat, aangezien het gebruik ervan beperkt is tot de bewoner van het appartement waar zij aangebracht zijn. De eigenaar bepaalt logischerwijze zelf of hij werkzaamheden uitvoert aan de privatieve delen.

De rechtspraak¹² is het er verder evenwel over eens dat wanneer bepaalde privatieve delen, bijvoorbeeld het balkon, deel uitmaakt van een groter gemeenschappelijk geheel, namelijk de gevel, die bijdragen tot de constructie, stabiliteit en/of het esthetisch belang, het gemeenschappelijk belang primeert, omwille van het regime van mede-eigendom.¹³ Bij het opstellen van de splitsingsakte moet men dus zorgvuldig nagaan of het voor de goede werking van de vereniging van mede-eigenaars niet nodig is om bepaalde elementen als gemeenschappelijk te kwalificeren, ook al zouden ze uit hun aard privaat kunnen zijn.

Gemeenschappelijke of gemene delen daarentegen zijn onderdelen van een gebouw die door alle mede-eigenaars mogen worden gebruikt. Het kan hierbij gaan om de lift¹⁴, de hal, de gemeenschappelijke tuin, schoorstenen¹⁵,...

⁹ P. LEYSEELE, *Appartementsmede-eigendom in de praktijk: (klassieke) balkonrenovatie*, Brugge, Die Keure, 2016, 17.

¹⁰ Vred. Nieuwpoort 18 april 1995, *T. App.* 1997, 31.

¹¹ Vred. Brussel 30 oktober 1972, *J.J.P.* 1973, 54.

¹² Cass. 1 april 2004, *T.Vred.* 2006, al. 3-4, 106.

¹³ S. DELAEY, "Appartementsrecht en het recht op privacy", *J. Falc.* 2001-02, nr. 4, 577-622.

¹⁴ Vred. Zomergem 12 december 2008, *T. Vred.* 2011, 310.

¹⁵ P. LEYSEELE, *Appartementsmede-eigendom in de praktijk: (klassieke) balkonrenovatie*, Brugge, Die Keure, 2016, 19.

Zodra er sprake is van gemeenschappelijke infrastructuur, is de wet op mede-eigendom van toepassing. Werkzaamheden aan deze gemeenschappelijke delen behoeven in regel een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde van de stemmen binnen de vereniging van mede-eigenaars.¹⁶ De drievierdemeerderheid is niet vereist wanneer de syndicus over de werken kan beslissen. Bedoeld worden de bewarende werken, vervat in art. 577-8, §4, 4° B.W.

6. Met de aankomende wetwijziging van de wet op de mede-eigendom, goedgekeurd op de ministerraad van 20 juli 2017, zal er een versoepeling van de meerderheid binnen de algemene vergadering komen. Momenteel is er een drievierdemeerderheid nodig om een knoop door te hakken bij belangrijke werken, dit zou verlaagd kunnen worden naar een tweederdemeerderheid om de besluitvorming flexibeler te maken.¹⁷

7. Ter volledigheid is het ook mogelijk om een exclusief gebruiksrecht toe te kennen aan één of meerdere mede-eigenaars met betrekking tot welbepaalde gemeenschappelijke delen, in de basisakte of bij een beslissing van de algemene vergadering.¹⁸ Bij stemming in de algemene vergadering is er een viervijfdemeerderheid vereist, aangezien het gaat om een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan.¹⁹

De titularis van het gebruiksrecht wordt evenwel geen eigenaar van het gemeenschappelijk deel en kan zodoende geen daden van beschikking stellen. Hij heeft enkel het recht om het gemene deel te gebruiken, zonder dat de gemeenschappelijkheid in het gedrang komt en de verhoudingen in de aandelen worden gewijzigd. Het is echter wel zo dat het onderhoud en de herstelling op kosten van de exclusieve gebruiker zijn.²⁰

¹⁶ Art. 577-7 §1, eerste lid, b) B.W.

¹⁷ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

¹⁸ R.TIMMERMANS, "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars", in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 24-25.

¹⁹ Art. 577-7 §1, 2°, b) B.W.

²⁰ Cass. 30 januari 2014, *T.B.O.* 2017, nr. 4, 345-353.

HOOFDSTUK 2. Vaststelling privatieve en gemeenschappelijke delen

1. De statuten

8. De wetgever heeft in de wet niet limitatief bepaald wat als privé of gemeenschappelijk moet worden bestemd binnen een gebouw, waardoor er zich interpretatieproblemen kunnen voordoen bij ontstentenis van een correcte en volledige beschrijving.²¹

9. Het Burgerlijk Wetboek voorziet daarom in art. 577-4 B.W. dat er een basisakte en een reglement van mede-eigendom, de zogenaamde statuten, moet worden opgesteld wanneer art. 577-3 B.W. van toepassing is.²²

10. Conform art. 577-4 §1, tweede lid B.W. dient de basisakte minstens het volgende te bevatten:

- De beschrijving van het onroerend geheel

Dit maakt een snelle identificatie van het appartementsgebouw mogelijk.²³ Men vermeldt het adres, de aard, de kadastrale gegevens en de eigendomsoorsprong zoals bepaald in art. 141 Hyp.W. Ook vermeldt men hier de naam en de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.²⁴

- De beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke delen

De basisakte, ook wel splitsingsakte genoemd, is nodig voor de opsplitsing in kavels binnen een appartementsgebouw. De basisakte dient op te lijsten welke zaken privaat zijn en welke als gemeenschappelijk dienen beschouwd te worden in een specifiek appartementsgebouw.²⁵ Bij deze beschrijving speelt de wilsautonomie van de partijen, zolang deze verenigbaar is met de aard van de delen. Zodra ze bestemd zijn voor het gebruik van meerdere mede-eigenaars, zijn ze gemeenschappelijk.²⁶ Als individuele eigenaar heb je dan geen alleenzeggenschap of alleengebruik van de gemeenschappelijke delen.

²¹ N. CARETTE, *Appartementsrecht I: stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 152.

²² C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994" in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété: la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Louvain-la-Neuve, UCL 1994, 27-30.

²³ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 111-116.

²⁴ Art. 577-5, §1 B.W.

²⁵ H. CASMAN, "Appartementenrecht" in H. CASMAN, M. BOES, A. VAN OEVELEN, *Notariële actualiteit: zaken- en contractenrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 8.

²⁶ Art. 577-2 §9 B.W.

Dit wordt duidelijk gesteld in een arrest van het Hof van Cassatie van 2004 “*de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft slechts bevoegdheid om te beslissen over werken betreffende die gedeelten van gebouwen waarvan vastgesteld is dat ze niet privaat zijn*”.²⁷

Bij twijfel over de kwalificatie van een bepaald gedeelte in het gebouw, kan dus steeds teruggerepen worden naar de basisakte. Betwistingen kunnen in de praktijk rijzen, wanneer de basisakte onnauwkeurig is opgesteld. Het is raadzaam dat de notaris geen opsommingen overneemt uit standaardakten, maar een beschrijving met verwijzing naar de specifieke toestand van het gesplitste gebouw hanteert.²⁸

- De bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen

Aan ieder privaat deel wordt een aandeel verbonden in de vorm van een breukdeel, rekening houdend met de waarde van de kavel of het nut van het gemeenschappelijk deel voor de mede-eigenaar. Het aantal aandelen bepaalt het aantal stemmen in de algemene vergadering en de grootte van de bijdrageplicht in de gemeenschappelijke kosten en lasten.²⁹

11. Het reglement van mede-eigendom vult verplicht de basisakte aan, waarin onder meer de rechten en verplichtingen van de eigenaars betreffende de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten, de criteria en wijze van verdeling van de lasten worden opgesomd.³⁰

Het bevat dan ook “*de verbintenisrechtelijke regels, die de mede-eigenaars en bewoners in hun onderlinge rechtsbetrekkingen moeten nakomen, naast de voorschriften.*” Het zijn de leefregels van het gevestigde regime van mede-eigendom.

²⁷ Cass. 1 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 575.

²⁸ D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *J. Falc.* 2006-2007, nr. 3, 401-414.

²⁹ Art. 577-6 §4 B.W.

³⁰ Art. 577-4 §1, vierde lid B.W.

12. De statuten dienen verplicht overgeschreven te worden op het hypotheekkantoor conform art. 1 Hyp.W., zodat derden op de hoogte zijn van de onderwerping van het appartementsgebouw aan de wet inzake mede-eigendom.³¹ Dit vereist de opname van de statuten in een authentieke akte, waarvoor de tussenkomst van een notaris noodzakelijk is.³²

De overschrijving van de statuten is tevens vereist om aan de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid toe te kennen, waardoor ze juridisch bestaan en kunnen optreden.³³

13. In de praktijk is het echter zo dat de statuten meestal reeds verleden en overgeschreven zijn voordat een appartement wordt verkocht, of zelfs vooraleer er werkelijk gebouwd wordt.³⁴ De bepaling van wat privaat en wat gemeenschappelijk is, wordt zodoende beslist door de bouwpromotor. Er kan dan gesproken worden van een toetredingscontract, omdat de koper van een appartement de appartementsakten waaraan hij zelf niet heeft meegewerkt, zal moeten accepteren en naleven. Wel krijgt iedere mede-eigenaar later de mogelijkheid om te allen tijde via een stemming in de algemene vergadering wijzigingen in die statuten door te voeren. 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 vierde van de stemmen.³⁵

2. Quid indien er geen statuten werden opgemaakt?

14. De opmaak van een basisakte en een reglement van mede-eigendom is in beginsel wettelijk verplicht, wanneer art. 577-3 B.W. van toepassing is. Er komen natuurlijk situaties voor waarbij er nagelaten werd om de statuten op te stellen. De wet bepaalt geen sanctie bij het ontbreken van dergelijke statuten.³⁶ De wet is echter dwingend van aard, waarbij men zou kunnen afleiden dat de relatieve nietigheid van toepassing is.³⁷ Deze sanctie brengt geen oplossing aangezien de

³¹ Vred. Dendermonde 5 maart 1996, *T. App.* 1996, nr. 1, 25.

³² N. CARETTE en M. LERNOUT, "vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – eerste lustrum" in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: de appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 35-40.

³³ Art. 577-5 §1 B.W.

³⁴ E. DIRIX, H. CASMAN en R. DE CORTE, *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 79-82.

³⁵ Art. 577-7 §1, 1° B.W.

³⁶ D. LEROY, "De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht", *J. Falc.* 2006-07, 418.

³⁷ Art. 577-14 B.W.

mogelijkheid tot het inroepen van de nietigheid van de statuten door elke mede-eigenaar volkomen absurd is wanneer deze er niet zijn.

15. De wetgever bepaalt in artikel 577-3, derde lid, B.W. wel dat bij twijfel of gebrek aan een basisakte als gemeenschappelijk worden beschouwd *“de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn”*.

Het is van primordiaal belang dat er een duidelijke omschrijving wordt gegeven van de privatieve en de gemeenschappelijke delen in de basisakte, gelet op het feit dat er een vermoeden van gemeenschappelijkheid geldt voor alles wat niet als privaat werd omschreven.

16. De wet sluit dus impliciet uit dat delen die uit hun aard strekken tot gemeenschappelijk gebruik, in de basisakte worden bestemd tot privaat gebruik. Bij de beoordeling dient te worden nagegaan of het desbetreffende deel tot dienst of tot nut is van één enkele ofwel van meerdere eigenaars.

17. Zolang er geen basisakte is, is er ook geen vereniging van mede-eigenaars. Sommige auteurs zijn ervan overtuigd dat in de periode zonder statuten, toepassing zal moeten worden gemaakt van art. 577-2 B.W. voor zaken die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoren.³⁸ CASMAN is echter de mening toegedaan dat het appartementsrecht onverminderd toepassing vindt van zodra de voorwaarde van opsplitsing van het gebouw is vervuld conform art. 577-3 B.W.³⁹ Haar mening wordt ondersteund door het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 25 april 2007 dat stelt dat *“de appartementswet toepasselijk is wanneer eigenaars enerzijds exclusieve eigendom hebben en anderzijds onverdeelde mede-eigenaars zijn van alles wat noodzakelijk is voor het gebruik van hun privatieve eigendom”*.⁴⁰

³⁸ P. DELNOY, “Sur le concept de l’indivision”, *Rev. B.* 2010, 542.

³⁹ H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert.” in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 36-37.

⁴⁰ HvB Gent 25 april 2007, *T.App.* 2008, afl. 1, 16.

HOOFDSTUK 3. De gemeenschappelijke kosten en lasten

18. Mede-eigenaars in een gemeenschapsverhouding zijn verplicht gezamenlijk bij te dragen in alle kosten en lasten die de gemeenschappelijke delen betreffen.⁴¹

19. Elk appartementsgebouw is zo specifiek dat een limitatieve opsomming van alle gemeenschappelijke kosten onmogelijk is. Als voorbeelden van kosten aan de gemeenschappelijke delen kunnen we hierbij aanhalen:

- Kosten van de syndicus;⁴²
- Alle onderhouds- en bewaringskosten, alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen en de administratiekosten ervan;⁴³
- Kosten van verwarming en elektriciteit van de gemeenschappelijke delen;
- Kosten van aangestelde lasthebbers of tewerkgesteld personeel;⁴⁴
- Kosten bij heropbouw;⁴⁵
- Eventueel erelonen advocaat en gerechtskosten bij betwistingen met derden;⁴⁶
- Kosten verbonden aan de uitvoering van beslissingen van de algemene vergadering;⁴⁷
- Kosten verbonden aan de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars, inbegrepen de redactie van de authentieke akte⁴⁸

20. De lasten zijn onder meer alle belastingen en heffingen van de Staat, gemeenschap, provincie, gemeente,...⁴⁹

21. In de rechtsleer en rechtspraak worden de begrippen kosten en lasten echter door elkaar gehaald en wordt er geen duidelijk onderscheid gemaakt. De kosten en lasten kunnen als één geheel worden beschouwd.⁵⁰

⁴¹ L. WEYTS, "Model basisakte" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmede-eigendom, referatenbundel van de studienamiddag, K.U. Leuven 4 november 1994*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 142.

⁴² Art. 577-4, §1, derde lid, 4° B.W.

⁴³ Art. 577-5, §3 B.W.

⁴⁴ Art. 577-6, §9 B.W.

⁴⁵ Art. 577-7, §1, 2°, c) B.W.

⁴⁶ Art. 577-8, §4, 6° B.W.

⁴⁷ Art. 577-8, §4, 3° B.W.

⁴⁸ Art. 577-12, derde lid B.W.

⁴⁹ Y. MECHERS, "De nieuwe huurwet-De huurprijs-De kosten en lasten-De terugbetaling-De borgstelling en procedure", *R.W.* 1983-1984, nr. 18, 2156.

⁵⁰ N. CARETTE, *Appartementsrecht I: stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 150.

HOOFDSTUK 4. Verdeling van de kosten en lasten

22. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak. Het gaat hier om een onderlinge bijdrageplicht van de mede-eigenaars voor de kosten aan de gemeenschappelijke delen.⁵¹

1. Berekeningswijze

23. Krachtens art. 577-2, §9, tweede lid B.W. kunnen de aan de mede-eigendom verbonden kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van de waarde van elk privaatief deel, tenzij de partijen beslissen om die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen hebben voor elke individuele mede-eigenaar.⁵²

De mede-eigenaars mogen ook de criteria van waarde en nut combineren, maar andere criteria hanteren is onmogelijk. Deze bepaling is immers van dwingend recht en is derhalve op alle mede-eigendommen van toepassing.⁵³

24. De berekeningswijze en de criteria van de verdeling van de lasten, dienen bepaald te worden in het reglement van mede-eigendom. Sinds de appartementswet van 2 juni 2010 moet dit ook met redenen omkleed worden, wat inhoudt dat men de berekeningswijze zal moeten verantwoorden en motiveren.⁵⁴

25. Samengevat hebben de mede-eigenaars de keuze tussen drie criteria voor de lastenverdeling:

- Criterium van de waarde van de privaatieve delen;
- Criterium van het nut van de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de privaatieve delen;
- Een combinatie van waarde en nut.

⁵¹ Art. 577-2, §7 B.W.

⁵² Vred. Gent 14 januari 2016, *T.Vred.* 2017, nr. 3, 186.

⁵³ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht in Reeks Notariële Praktijkstudies*, Antwerpen, Kluwer, 2010, 956.

⁵⁴ Art. 577-4, §1, vierde lid, 2° B.W.

1.1 Waardecriterium

26. De gemeenschappelijke lasten kunnen worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatieve kavel.⁵⁵

Om de onderlinge waardeverhouding tot uiting te brengen, zullen aandelen toegekend worden aan de privatieve delen. De respectievelijke aandelen zullen omschreven staan in de basisakte.⁵⁶ De mede-eigenaar heeft immers deel in de rechten en draagt bij in de lasten van de eigendom naar verhouding van zijn aandeel zoals bepaald in art. 577-2, §3 B.W.⁵⁷

27. Het aandeel is een rekenkundige raming van de participatiegraad van een privaat gedeelte in de som van alle gemeenschappelijke delen.

Voor de berekening van het aandeel in de lasten van de appartementsmede-eigendom heeft de wetgever aan de partijen een zekere vrijheid gelaten. De aandelen of quotiteiten worden berekend in duizendsten, in grotere gebouwen kunnen de gemene delen uitgedrukt worden in tienduizendsten of zelfs honderdduizendsten.⁵⁸

28. Sinds de wet van 2 juni 2010 werd het wettelijk criterium van de waarde van de kavel hiërarchisch hoger geplaatst dan het nuts criterium in art. 577-2 §9, tweede lid B.W, door het als hoofdcriterium te poneren. De wetgever heeft de keuzevrijheid niet willen beperken, maar wanneer de toepassing van de wet wordt uitgesloten én men geen statuten opstelt, is uitsluitend het criterium van de verdeling van de lasten naar evenredigheid van de waarde van toepassing.⁵⁹

⁵⁵ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2007, 52.

⁵⁶ L. WEYTS, "Model basisakte" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmede-eigendom, referatenbundel van de studienamiddag*, K.U. Leuven 4 november 1994, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 143.

⁵⁷ D. MICHIEL, "Recente ontwikkelingen inzake mede-eigendom.", in V. SAGAERT, N. CARETTE, R. JANSEN, D. MICHIEL, M.E. STORME, *Themis 99 Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 93-128.

⁵⁸ Vred. Aarschot 8 november 2007, *T. App.* 2008, afl. 1, nr. 587, 27.

⁵⁹ Verslag VANDENBERGHE, *Parl. St. Senaat 1992-1993*, 712-2, 6.

29. Eveneens werden door de nieuwe appartementswet, de elementen die de waarde bepalen wettelijk vastgelegd. Vóór de appartementswet van 2 juni 2010 bestonden er geen vaste criteria voor het bepalen van de waarde van de kavel.⁶⁰ De wetgever had het begrip waarde niet gedefinieerd, waardoor de parlementaire voorbereidingen een lange lijst aan criteria opleverde.⁶¹ Artikel 577-4, §1, tweede lid B.W. bepaalt thans dat voor de bepaling van de waarde rekening moet worden gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.⁶²

30. De methode voor de waardebepaling moet worden vastgesteld door middel van een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag moet worden opgenomen in de basisakte.⁶³ De schatting van de waarde kan achteraf nog worden gewijzigd bij éénparig akkoord van alle eigenaars.⁶⁴

31. Bij het criterium inzake netto-vloeroppervlakte gaat het om een puur wiskundige berekening op basis van het aantal m². De netto-vloeroppervlakte is het verschil tussen de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte, namelijk de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen.⁶⁵ De appartementseigenaar die een groter appartement heeft in oppervlakte, zal uiteraard een groter aandeel hebben en dus een groter aandeel in de gemeenschappelijke lasten moeten dragen.

Bij het criterium inzake bestemming denkt men aan het concrete gebruik van een appartement zoals bewoning, handelszaak,... Zo kan men een dubbele aandelenwaarde geven aan een winkel gelegen op het gelijkvloers.

Het criterium inzake ligging neemt factoren zoals bezonning, uitzicht,... in rekening. Bijvoorbeeld een flat met zeezicht krijgt een hoger aandeel van 50%.⁶⁶

⁶⁰ S. SNAET en M. VREVEN, "Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwproject en renovatie van appartementsgebouwen" in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 149-192.

⁶¹ Verslag DE 'T SERCLAES, *Parl.St.* Kamer 1992- 93, nr. 851-7, 20-21.

⁶² V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 17-18.

⁶³ V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht van 2 juni 2010", *R.W.* 2010-11, 182-183.

⁶⁴ J. EYLENBOSCH en C. ROBBE, *Mede-eigendom, Algemene vergadering, Raad van beheer en Syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 24.

⁶⁵ Art. 3.6 Belgische norm NBN B 06-002 van juni 1983.

⁶⁶ V. WOLFCARIUS, "La participation aux charges de la copropriété" in P. DEHAN, *La copropriété*, Brussel, Bruylant, 1985, 118.

Een criterium zoals de ligging of de bestemming zal sneller een bron van discussie zijn, aangezien dit subjectieve maatstaven zijn. Het is mogelijk dat een nieuwe constructie het zeezicht belemmert of dat de handelszaak al maanden leegstaat.

De berekening van de aandelen aan de hand van de netto-vloeroppervlakte is de meest sluitende, omdat het verschil in grootte van de appartementen het meest tastbare criterium is.⁶⁷

32. Het waarde criterium kan worden toegepast op twee categorieën kosten:

1) De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van gemeenschappelijke delen.⁶⁸

- Het geraamte van het gebouw, waaronder de funderingen, de dragende muren, de betonplaten, de gevels, de balkenconstructies, de daken, de dakgoten, de dakbedekking, de schoorstenen;
- De waterdichting;
- De entrees, de hallen, de gangen, de trappen;
- De plafonds, de bekleding van vloeren;
- De leidingen voor afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, de riolering;
- De leidingen voor gas, elektriciteit, water, telefoon;
- De huisbel en de drukknoppen, installatie om de deur te openen, de videofoon, de brievenbussen;
- De gemeenschappelijke verlichting en decoratieve elementen;
- De rook- en brandbeveiliging, de bliksembeveiliging en ventilatie;
- Algemene bergingen, fietsenbergingen, bergingen voor vuilniscontainers;
- De waterreservoirs, beplantingen, omheiningen.⁶⁹

2) De kosten van behoud en beheer van de vereniging van mede-eigenaars.⁷⁰

- De collectieve verzekering;
- De kosten van organisatie van de algemene vergadering, de syndicus, de raad van beheer, de commissaris, adviseurs en deskundigen;
- Loon van de werklieden zoals de tuinman en klusjesman.⁷¹

⁶⁷ R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet. Een eerste verkenning", *N.J.W.* 2010, 438.

⁶⁸ Art. 577-2 §9, derde lid B.W.

⁶⁹ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2007, 52.

⁷⁰ Art. 577-5 §3 B.W.

⁷¹ D. MICHIEL, "Recente ontwikkelingen inzake mede-eigendom.", in V. SAGAERT, N. CARETTE, R. JANSEN, D. MICHIEL, M.E. STORME, *Themis 99 Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 93-128.

1.2 Nuttigheids criterium

33. De verdeling van de lasten kan ook geschieden naar een andere verhouding dan de aandelen, namelijk in functie van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor ieder privégedeelte vertegenwoordigen. De grondslag hiervan wordt bepaald in art. 577-2 §9, derde lid B.W. Dit is het subsidiaire criterium. Het gaat immers om een conventionele afwijking van het waarde criterium, dat hiërarchisch hoger werd geplaatst door de wet van 2 juni 2010.⁷² Opdat het nuts criterium van toepassing zou zijn, dienen de mede-eigenaars uitdrukkelijk hun wil te hebben geuit.⁷³

34. Het criterium van het nut is gecreëerd door de wet van 30 juni 1994. Voorheen speelde het geen rol of de ene mede-eigenaar meer of minder gebruik maakte van de gemeenschappelijke delen. Het nut van gebruik werd buiten beschouwing gelaten. De wet verhielp aan de onbillijkheid dat eigenaars van het gelijkvloers ook zouden moeten delen in de kosten van de lift. Deze mede-eigenaar heeft immers geen nut aan het hebben van een lift.⁷⁴ Men beoogt bij het nuttigheids criterium een billijke verdeling van de kosten aan de gemeenschappelijke delen waarin niet alle mede-eigenaars op gelijke wijze baat hebben.

Ook voor andere speciale lasten die kwantificeerbaar zijn, is het mogelijk om in het reglement van mede-eigendom te bepalen dat het nuttigheids criterium van toepassing is. Te denken valt aan de kosten verbonden aan exclusieve gebruiksrechten.⁷⁵

35. Aan het nuttigheids criterium wordt een objectieve invulling gegeven door de rechtspraak. Men kijkt naar het objectieve potentieel gebruik dat door de gemeenschappelijke delen of voorzieningen aan elk privé gedeelte ter beschikking wordt gesteld. Niet het effectieve gebruik wordt in rekening gebracht, maar het potentieel gebruik zodra hij er kan gebruik van maken.⁷⁶

⁷² A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991-1992, 274.

⁷³ C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *J.T.* 2011, 20.

⁷⁴ L. WEYTS, "Model basisakte" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmede-eigendom, referatenbundel van de studienamiddag*, K.U. Leuven 4 november 1994, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 143.

⁷⁵ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1064-1109.

⁷⁶ M. KADANER en M. PLESSERS, "La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété", *J.T.* 1995, 400.

Dit blijkt ook uit de letterlijke lezing van artikel 577-2, §9 B.W. waar men verwijst naar de privatieve delen en niet naar de mede-eigenaars. Er wordt dus niet gekeken naar de persoon van de eigenaar of het gebruik dat hij ervan wenst te maken, maar naar het privaat en de mogelijkheid om er gebruik van te maken.

36. Ook al is men het erover eens dat het nut objectief moet worden ingevuld, toch is het niet eenvoudig om dit te berekenen, gelet op het ontbreken van een meetinstrument. Bij kleine appartementsgebouwen is de rechter van oordeel dat het nuts criterium op de meest objectieve en nauwkeurige wijze kan gebeuren per appartement.⁷⁷

37. Uit de algemene norm kunnen alleszins vijf bijzondere toepassingsgevallen van het nuttigheids criterium worden gehaald⁷⁸:

- Kosten verbonden aan het objectief potentieel gebruik van gemeenschappelijke installaties vb. het gebruik van de lift;
- Kosten verbonden aan het registreerbaar gebruik van gemeenschappelijke installaties vb. verwarming en warm- en koud waterverbruik;
- Kosten verbonden aan privé gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen;
- Kosten verbonden aan het bijzonder gebruik van deelgebouwen;
- Kosten verbonden aan gerechtskosten waarbij mede-eigenaars oppositionele belangen hebben.

1.3 Combinatie van beiden

38. Als laatste mogelijkheid staat een combinatie van waarde en nut open voor de mede-eigenaars. Indien gekozen werd voor het nuts criterium, zal het vaak in combinatie zijn met het waarde criterium, aangezien het bijna onmogelijk is om alle gemeenschappelijke kosten om te slaan via het nut.⁷⁹

39. Uit de twee bovenstaande criteria kunnen we besluiten dat de kosten van een appartementsgebouw in twee categorieën kunnen ingedeeld worden: algemene en speciale kosten.

⁷⁷ Rb. Tongeren 14 mei 2007, *T. App.* 2009, afl. 3, nr. 676, 49-50.

⁷⁸ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk* Antwerpen, Kluwer, 2007, 56-57.

⁷⁹ C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten: deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 311.

40. Deze indeling kan als volgt in een tabel worden weergegeven:

| Algemene kosten/lasten | Speciale kosten/lasten |
|--|---|
| Alle mede-eigenaars een gelijk gebruik | Gebruik door mede-eigenaars is verschillend |
| Kosten voor het behoud van de gemene delen | Kosten met betrekking tot het gebruik van de gemene delen |
| Verbonden aan de structuur van de gemene delen | Verbonden aan het concrete gebruik van de gemene delen |
| Niet kwantificeerbaar | Kwantificeerbaar |
| Verdeling volgens waarde criterium | Verdeling volgens nuts criterium |

2. Uitsluiting van een forfaitaire verdeling van de lasten

41. De wettelijke bepaling van art. 577-2, §9, derde lid B.W. houdt in dat een forfaitaire verdeling van de lasten uitgesloten is. Men kan dus nooit de lasten delen door het aantal appartementsmede-eigenaars, waarbij elke mede-eigenaar dan bijdraagt volgens die breuk. Iedere mede-eigenaar moet bijdragen in verhouding tot zijn specifieke aandeel, de bepaling is immers van dwingend recht. Bij een forfaitaire regeling zou men immers noch het waarde criterium noch het nuts criterium aanvaarden.⁸⁰

⁸⁰ Vred. Brasschaat 21 januari 2014, *T.App.* 2014/3, 35.

HOOFDSTUK 5. Bijdrageplichtigen

42. Naast het bepalen van de gemeenschappelijke kosten en lasten, is het tevens belangrijk om vast te stellen wie moet bijdragen in deze kosten. Door hun bijdrageplicht wordt immers het vermogen opgebouwd waarmee de vereniging van mede-eigenaars zijn verplichtingen kan voldoen.

Hieronder zal ik de meest relevante bijdrageplichtigen bespreken.

1. Mede-eigenaars

43. Een mede-eigenaar is volle eigenaar van zijn privatieve kavel en mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. De verplichting tot bijdrage in de gemeenschappelijke kosten ontstaat eerst wanneer men eigenaar wordt van een privatieve kavel. Dit is normaliter vanaf de ondertekening van de verkoopcompromis of van de notariële akte.⁸¹

44. De bijdrageplicht loopt vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. De oplevering van de privatieve kavel speelt geen rol. Het is pas vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen dat de vereniging van mede-eigenaars tot leven komt en exploitatiekosten zal maken. Het zijn deze kosten die voor rekening van de mede-eigenaars zijn.⁸² Vanaf de formele beslissing van de algemene vergadering, waarbij de lasten eisbaar worden gesteld, ontstaat de bijdrageplicht en beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een schuldvordering op iedere mede-eigenaar die volgt uit de opstelling van een begroting.⁸³ Uit art. 577-2 §3, §7 en §9, derde lid B.W. kan afgeleid worden dat iedere mede-eigenaar in de kosten en lasten moet bijdragen in verhouding tot zijn aandeel in de verdeelsleutel.

45. Niemand kan van zijn bijdrageverplichting worden ontslaan. Bij faillissement, zal de gefaillieerde gehouden blijven tot bijdrage in de lasten.⁸⁴ Wanneer een mede-eigenaar overlijdt, zijn de niet-vereffende bijdragen een schuld van de nalatenschap. Zij zullen onder alle erfgenamen verdeeld worden.⁸⁵

⁸¹ V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, "Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010", Brugge, Die Keure, 2010, 19.

⁸² R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 125.

⁸³ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk* Mechelen, Kluwer, 2007, 177.

⁸⁴ Vred. Sint-Jans-Molenbeek 15 januari 1997, *T. Vred.* 2000, 367.

⁸⁵ Rb. Luik 19 mei 1987, *J.L.M.B.* 1987, 1118.

46. Ook indien een appartement leegstaat en niet wordt gebruikt, moet de mede-eigenaar zijn bijdrage leveren tot de gemeenschappelijke kosten. Alle verplichtingen in de statuten, ook de erin bepaalde verdeelsleutels, blijven gelden en dit ongeacht de frequentie van het gebruik van het appartement. Al zullen de bijdragen wel lager uitvallen door ontbreken van verbruikskosten van verwarming, water en elektriciteit voor het desbetreffende appartement.⁸⁶

47. De factuur van de gemeenschappelijke kosten komt niet toe op naam van de individuele eigenaar, maar op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Het is de taak van de syndicus om de facturen te betalen en hiervoor op geregelde tijdstippen voorschotten op te vragen aan de mede-eigenaars. Werd er bij de afrekening te weinig betaald, dan zal er nog moeten worden bijbetaald.⁸⁷

48. De bijdrageplicht neemt een einde bij de eigendomsoverdracht van de privatieve kavel. De nieuwe eigenaar zal de verplichtingen overnemen.

Voor de gewone lasten in het werkkapitaal⁸⁸, heeft de wetgever in een nieuwe regeling voorzien en geldt het criterium van de effectieve ingebruikname van de gemeenschappelijke delen.⁸⁹ In de oude regeling was nog voorzien dat de nieuwe mede-eigenaar diende te betalen vanaf de datum van de eigendomsoverdracht. Omdat echter de datum van eigendomsoverdracht niet noodzakelijk samenvalt met de datum van ingebruikname, werd dit gewijzigd.⁹⁰ Hoewel de bedoeling van de wetgever van de nieuwe regel ongetwijfeld nobel was, kan deze regel leiden tot vreemde situaties. Als de koper van een appartement bijvoorbeeld zijn verhuis uitstelt, maakt hij geen gebruik van de gemeenschappelijke delen. In een strikte lezing van de wet kan de syndicus de nieuwe mede-eigenaar dus niet aanspreken tot betaling. Anderzijds kan ook moeilijk worden aanvaard dat de syndicus de verkoper nog zou kunnen aanspreken tot een bijdrage na het verlijden van de authentieke verkoopakte.

Voor de bijdrage in de buitengewone lasten van het reservekapitaal⁹¹ en oproepen tot kapitaalbreng kunnen de partijen vrij afspreken, zoniet betaalt de nieuwe mede-eigenaar deze lasten.⁹²

⁸⁶ Vred. Antwerpen 1 juni 2005, *T. App.* 2006, 428.

⁸⁷ P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, Die keure, 2014, 31-33.

⁸⁸ *Infra* 31, nr. 72.

⁸⁹ Art. 577-11 §2, vijfde lid *in fine* B.W.

⁹⁰ Wetsvoorstel van 7 juli 2008 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2008-09, 1334/006, 13.

⁹¹ *Infra* 32, nr. 76.

⁹² C. DE WULF, C. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten: deel IIa. Zakenrecht en overheidsvoorschriften vastgoed*, Mechelen, Kluwer, 2007, 433.

2. Vruchtgebruiker en blote eigenaar

49. Art. 577-10 §1, eerste lid B.W. voorziet dat de bepalingen van de statuten rechtstreeks kunnen worden tegengesteld aan diegene die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht. De statuten en aldus de bepalingen omtrent de kosten en lasten, zijn tegenwerpelijk aan de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

50. In de wetgeving inzake mede-eigendom is geen uitdrukkelijke regeling voorzien betreffende de verdeling van de lasten in geval van opsplitsing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds.⁹³

51. Er kan worden aangenomen dat de bepalingen in art. 605-608 B.W. van het gemeen recht naar analogie van toepassing zijn in het appartementsrecht. Deze bepalen welke lasten door wie moeten worden gedragen.

Art. 605 B.W.: *“De vruchtgebruiker is slechts verplicht de herstellingen tot onderhoud te doen. De grove herstellingen blijven ten laste van de eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik; in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe verplicht is.”*⁹⁴

Art. 606. B.W.: *“Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken; eveneens de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud.”*

Art. 608 B.W.: *“De vruchtgebruiker is, gedurende zijn genot, gehouden alle jaarlijkse lasten van het erf te dragen, zoals belastingen en andere die volgens het gebruik als lasten van de vruchten worden beschouwd.”*

52. Uit voorgaande bepalingen kan worden afgeleid dat de vruchtgebruiker de meeste lasten zal moeten dragen. De vruchtgebruiker zal instaan voor de lasten die voortvloeien uit het dagelijks gebruik van het appartementsgebouw zoals de herstelling van de centrale verwarming, de lift, de terrassen,...⁹⁵ Hij moet volgens de rechtspraak ook betalen voor de vervanging van ramen en voor het herstel

⁹³ T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 85.

⁹⁴ P. LECOCQ, “Des obligations de l’usufruitier et du nu-proprétaire face aux charges de la copropriété forcée d’immeubles bâtis”, *T. Vred.* 2000, 400.

⁹⁵ *Vred.* Anderlecht 28 juli 1992, *T. Vred.* 1994, 133.

van de ingangdeur.⁹⁶ Verder staat hij in voor courante uitgaven van het gebruik van water en elektriciteit, het onderhoud, de syndicuskosten,... De wetgever achtte het billijk om de kosten door gewoon onderhoud veroorzaakt, ten laste te leggen van diegene die het genot van de zaak heeft.⁹⁷

53. De grove herstellingswerken moeten uitgevoerd worden door de blote eigenaar. Te denken valt aan de kosten van de gevelbekleding van het gebouw⁹⁸, de herstelling van het dak⁹⁹, de vervanging van de centrale verwarming, de vervanging van de lift,... Wanneer echter blijkt dat deze herstellingen moeten gebeuren omdat de vruchtgebruiker nalatig was in de uitvoering van de gewone onderhoudswerken, zijn de grove herstellingswerken ten laste van de vruchtgebruiker.¹⁰⁰

54. In geval van betwisting over de aard van de herstellingen, oordeelt de rechter of een werk door zijn aard, door zijn belang en naar de geest van de wet, moet beschouwd worden als een grove herstelling of als een herstelling tot onderhoud.¹⁰¹ Discussies rijzen in de praktijk echter wel vaker, aangezien de opsommingen in art. 606 B.W. aangaande de grove herstellingen dateren van 1804, waardoor ze niet meer aangepast zijn aan de hedendaagse omstandigheden. Dit werd met zoveel woorden gezegd door het Hof van Cassatie.¹⁰²

55. In de rechtspraak worden volgende werken als onderhoudsherstellingen beschreven:

- Werken van beveiliging tegen brand en verbeteringswerken;¹⁰³
- Onderhoud van de tuin;¹⁰⁴
- Kosten van schilderwerken aan muren, plafonds, deuren en ramen,...;
- Herstellingswerken aan platte daken;¹⁰⁵
- Voegwerken aan de binnenkoer alsmede de restauratie van het beton en de stootbanden van terrassen.¹⁰⁶

⁹⁶ Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400.

⁹⁷ Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 399.

⁹⁸ Vred. Sint-Joost-ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, nr. 496, 41.

⁹⁹ Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, nr. 500, 50.

¹⁰⁰ P. LECOCQ, "Des obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire face aux charges de la copropriété forcée d'immeubles bâtis", *T. Vred.* 2000, 400.

¹⁰¹ S. SNAET, "Vruchtgebruik, Gebruik en Bewoning", in G. BAERT, *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, 35.

¹⁰² Cass. 22 januari 1970, *R.W.* 1969-70, 1535.

¹⁰³ Vred. Brussel 24 maart 1983, *T. Vred.* 1983, 290.

¹⁰⁴ Luik 7 juli 1998, *T.B.B.R.* 2001, 107.

¹⁰⁵ Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

¹⁰⁶ Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, afl. 4, 50.

56. Volgende werken kunnen als grove herstellingen in de zin van art. 606 B.W. worden beschouwd:

- Het plaatsen en vervangen van een centrale verwarmingsinstallatie;¹⁰⁷
- Werken aan de gevelbekleding van een gebouw;¹⁰⁸
- Vervangen van het dak op de bovenste verdieping.¹⁰⁹

57. Er kan afgeweken worden van de bijdrageplicht bepaald in art. 606-608 B.W. via een overeenkomst, maar idealiter voorziet men die overeenkomst best ook van een solidariteitsbeding ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. Dit zorgt ervoor dat de vereniging van mede-eigenaars de andere partij kan aanspreken, in het geval de vruchtgebruiker of de blote eigenaar zijn bijdrage in de lasten niet zou betalen.¹¹⁰

Er bestaat immers geen solidariteit tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker wat de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten betreft. Elk van beiden is er slechts toe gehouden zijn aandeel in de lasten te dragen.

58. De syndicus is vreemd aan de interne verhoudingen tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker. Er kan van hem alleen worden verwacht dat hij duidelijke afrekeningen maakt waarbij, in geval van geschil, de rechtbank in staat gesteld wordt op eenvoudige wijze de verdeling van de lasten toe te wijzen.¹¹¹

¹⁰⁷ Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

¹⁰⁸ Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, 41.

¹⁰⁹ Brussel 15 november 1994, *T.B.B.R.* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

¹¹⁰ Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX.

¹¹¹ M. WAHL, "Le lot en usufruit", *T. App.* 2006, afl. 4, 8.

3. Verhuurder - Huurder

59. De verhuurder en de huurder kunnen contractueel vrij overeenkomen dat bovenop de huurprijs bijgedragen dient te worden in de kosten en lasten aan de gemeenschappelijke delen. De contractuele bedingen zijn van doorslaggevend belang om te bepalen of bepaalde kosten al dan niet ten laste van de huurder zijn. Indien de huurovereenkomst een andere verdeelsleutel vooropstelt primeert de huurovereenkomst in de relatie huurder-verhuurder.¹¹²

60. Alle kosten en lasten, van welke aard ook, kunnen in de huurovereenkomst ten laste van de huurder worden gelegd, met uitzondering van de onroerende voorheffing die voor de verhuurder is.¹¹³

61. Wordt er in de huurovereenkomst niet bepaald wie moet instaan voor de kosten of is deze onduidelijk, dan geldt in beginsel dat enkel die kosten aan de huurder kunnen worden aangerekend die verband houden met een dienst of prestatie waaruit de huurder voordeel haalt verbonden aan zijn gebruik.¹¹⁴

De huurder moet bijdragen in de kosten verbonden aan het gebruik van het appartement en die een objectief gebruiksgenot voor de huurder opleveren. Verbruikskosten voor water, gas en elektriciteit worden logischerwijs volledig bij de huurder gelegd. Ook de kosten voor het dagelijkse onderhoud van gemeenschappelijke delen, zoals de traphal en de tuin, kunnen worden doorgerekend. Daar hoort ook het jaarlijkse onderhoud van de lift bij. De huurder moet het gebouw beheren als een goede huisvader, dit wil zeggen dat hij het moet schoonmaken, onderhouden en dat hij instaat voor kleine herstellingen die voortvloeien uit het dagelijks gebruik, maar ook dat hij de schade zal herstellen die door zijn schuld of verwaarlozing is ontstaan.¹¹⁵

De kosten om het appartement geschikt te houden voor verhuur zijn ten laste van de verhuurder. Dit gaat om grote herstellingen, voorschotten voor het eventuele reservefonds, verzekering van het gebouw, de herstellingen omwille van schade door ouderdom, normale slijtage of overmacht,¹¹⁶

¹¹² M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2008, 432.

¹¹³ A. VAN OEVELEN, S. BEYAERT en N. CARETTE, *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, 258.

¹¹⁴ Vred. Gent 16 november 2010, *T. Vred.* 2013, nr. 5, 325-327.

¹¹⁵ Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet – De huurprijs – De kosten en lasten – De terugbetaling – De borgstelling en procedure", *R.W.* 1983-1984, 2158.

¹¹⁶ Vred. Aalst 2 juni 2015, *R.W.* 2016-17, 355-356.

62. Er zijn twee systemen denkbaar voor de afrekening, wanneer in de huurovereenkomst bepaalde kosten en lasten ten laste van de huurder worden gelegd:¹¹⁷

- Er wordt maandelijks een forfaitair bedrag aangerekend voor de vergoeding van de kosten en lasten, waarbij geen individuele opdeling moet worden gemaakt.
- Er wordt een afrekening gemaakt op basis van de werkelijke kosten en lasten. De huurder dient maandelijks een provisie te betalen. De bijdragen aan deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen conform art. 1728ter B.W. De huurder krijgt éénmaal per jaar een afrekening van de werkelijke uitgaven, samen met de bewijsstukken van de verhuurder.¹¹⁸ Wanneer het beheer in een appartementsgebouw wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.¹¹⁹

63. De huurder kan wel op elk moment de omzetting eisen van het systeem van forfaitaire kostenbetaling naar een systeem van kostenbetaling gebaseerd op de werkelijke uitgaven bij de vrederechter zoals bepaald in art. 7 §2 woninghuurwet.¹²⁰

64. De vereniging van mede-eigenaars heeft geen rechtstreekse band met de huurder. Het is dus niet mogelijk voor de vereniging om een rechtstreekse afrekening van de lasten naar de huurder te sturen. Het verrekenen van de huurlasten dient tussen de appartementseigenaar en de huurder afgehandeld te worden.¹²¹

¹¹⁷ Y. MERCHIEERS, "De nieuwe huurwet – De huurprijs – De kosten en lasten – De terugbetaling – De borgstelling en procedure", *R.W.* 1983-1984, 2157.

¹¹⁸ M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, nr. 1018, 431.

¹¹⁹ Art. 1728ter §1 *in fine* B.W.

¹²⁰ A. VAN OEVELEN, S. BEYAERT en N. CARETTE, *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, 267.

¹²¹ M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2008, 450-452.

HOOFDSTUK 6. Opbouw van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

65. In het appartementsrecht wordt het actieve vermogen van de vereniging van mede-eigenaars gevormd door:¹²²

- De voorschotbijdragen in het werkkapitaal en eventueel in het reservekapitaal;
- Alsook andere roerende goederen om het gebouw te beheren.

Dit vermogen is noodzakelijk om aan de gemeenschappelijke kosten het hoofd te bieden. Het vermogen bestaat dus niet uit de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex, die aan elk van de mede-eigenaars als hun privaat vermogen in onverdeeldheid blijft toebehoren.

66. De vereniging zal bij het behoud en beheer van het appartementsgebouw beroep moeten doen op een organieke vertegenwoordiger, met name de syndicus. Dit om te vermijden dat eigenaars met betrekking tot deze gemeenschappelijke delen aan zelfbehoud of zelfbestuur gaan doen en derhalve eenzijdig zouden beslissen om er werken uit te laten voeren.¹²³

1. Het kapitaal

67. Het kapitaal bij de vereniging van mede-eigenaars wordt gevormd door de som van de bijdragen die alle bijdrageplichtigen verplichtend dienen te betalen om de gemeenschappelijke kosten en lasten aan het gebouw te kunnen voldoen.¹²⁴ De bijdragen moeten betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars, aangezien ze door de wet belast zijn met het behoud en beheer van de gemeenschappelijke delen conform art. 577-5 §3 B.W.¹²⁵

68. De wet heeft het over twee soorten kapitaal voor de opbouw van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars:

- Het werkkapitaal (Art. 577-11 §5, derde lid B.W.);
- Het reservekapitaal (Art. 577-11 §5, vierde lid B.W.).

¹²² R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013", *R.W.* 2013-14, 1017.

¹²³ P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, Die keure, 2014, 31-33.

¹²⁴ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementsmede-eigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 21-22.

¹²⁵ L. WEYTS, "Model basisakte" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de appartementsmede-eigendom, referatenbundel van de studienamiddag*, K.U. Leuven 4 november 1994, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 144.

69. Art. 577-8 §4, 5° B.W. bepaalt dat de syndicus zowel het reservekapitaal als het werkkapitaal op een afzonderlijke rekening moet plaatsen, op naam van de vereniging van mede-eigenaars bij een financiële instelling.¹²⁶

Door beide onderdelen van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars fysiek af te scheiden, poogt de wetgever sinds de wet van 2 juni 2010 de controle door de individuele mede-eigenaars te vereenvoudigen. Men wil vermijden dat de syndicus zonder enige reden het reservefonds aanspreekt om leveranciers te betalen, terwijl de financiële situatie van de vereniging van mede-eigenaars dit in feite niet toelaat.¹²⁷

70. Aan het begin van elk boekjaar dient de syndicus minstens vijftien dagen voor de stemming omtrent de begroting van de kosten, een begrotingsraming te maken. Deze raming zal betrekking hebben op de verwachte lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook op de buitengewone kosten. Dit stelt de syndicus in staat een beeld te vormen van de toekomstige kosten.¹²⁸ De jaarlijkse algemene vergadering zal dan, op basis van de begrotingsraming opgesteld door de syndicus, na bespreking en eventuele aanpassingen, al dan niet de begroting goedkeuren.

Op basis van deze begroting vraagt de syndicus bij alle mede-eigenaars voorschotbijdragen op.¹²⁹

71. Na elk boekjaar stelt de syndicus een balans op met een creditzijde en een debetzijde, die wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. Na de goedkeuring kunnen de definitieve bijdragen vastgelegd worden.

Wanneer blijkt dat de voorschotbijdragen de definitieve bijdragen overschrijden, zal het verschil terugbetaald worden of kan de algemene vergadering beslissen tot bijvoorbeeld een overboeking naar het reservekapitaal. In het omgekeerde geval zal het verschil binnen de statutair bepaalde termijn bijbetaald moeten worden.¹³⁰

¹²⁶ J. JASSOGNE, “knelpunten voor de syndicuspraktijken na de wet van 2 juni 2010” in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: de appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 182-183.

¹²⁷ Vred. Brugge (3e K.) 18 december 2009, *T.App.* 2010, nr. 4, 27.

¹²⁸ Art. 577-8, §4, 18° B.W.

¹²⁹ R. TIMMERMANS, “Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013”, *R.W.* 2013-14, 1017.

¹³⁰ Vred. Brussel 25 november 2011, *T.App.* 2014/2, 25.

1.1 Werkkapitaal

72. Het werkkapitaal omvat alle voorschotten die de mede-eigenaars betalen om periodieke of lopende uitgaven te financieren. De som van de voorschotten dient ter voldoening van de dagdagelijkse kosten en lasten waarmee de vereniging wordt geconfronteerd. Het is duidelijk dat dit het geld is dat vlot zal rollen ten dienste van de gedwongen mede-eigendom.¹³¹ Er zal op regelmatige basis - maandelijks, per kwartaal, per semester of jaarlijks - aan de individuele mede-eigenaars gevraagd worden hun bijdrage te storten. Deze voorschotbijdragen stellen, in hun geheel genomen, het in de jaarlijkse begroting weerhouden werkkapitaal samen.¹³²

73. Artikel 577-11 §5 2° B.W. geeft als voorbeeld van periodieke uitgaven: de verwarmings- en verlichtingskosten van gemeenschappelijke delen, alsook de beheerskosten en uitgaven van een huisbewaarder. Er kan hierbij ook gedacht worden aan uitgaven voor ramenwassers, onderhoud van de tuin, verzekeringen, liftonderhoud,...¹³³

74. Bij eigendomsoverdracht van een kavel blijft het werkkapitaal eigendom van de individuele mede-eigenaars. De uittredende mede-eigenaar heeft, overeenkomstig art. 577-11, §5, 2° B.W., ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars wel recht op zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De wetgever bedoelt hiermee, ondanks zijn ongelukkige terminologie, dat het tijdstip van de overgang van het genot of het gebruik tussen de vorige en de nieuwe eigenaar bepalend is om de afrekening te maken. In principe zal deze overgang zich situeren bij de eigendomsoverdracht.¹³⁴

75. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Hij zal het overeenstemmend bedrag voor de maanden dat de verkoper geen gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, terugstorten op rekening van de verkoper en hetzelfde bedrag vorderen van de koper. Het staat de uittredende en intredende mede-eigenaars uiteraard vrij in hun onderlinge contractuele relatie een andere regeling te treffen.¹³⁵

¹³¹ A. WYLLEMAN, "Het appartementsrecht tussen zakenrecht en verbintenissenrecht en op weg naar het rechtspersonenrecht" in A. MICHELSENS, E. ALOFS, K. BYTTEBIER, A-L. VERBEKE, *Liber amicorum Hélène Casman*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 530.

¹³² A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 73.

¹³³ Vred. Brugge 18 december 2009, *T. App.* 2010, afl. 4, nr. 791, 27.

¹³⁴ Art. 577-11 §5, 1° B.W.

¹³⁵ Rb. Antwerpen 14 januari 2002, *R.W.* 2002-2003, nr. 28, 1108-1110.

1.2 Reservekapitaal

76. Het reservekapitaal, ook wel het reservefonds genoemd, is een facultatieve rekening, die alle voorschotten omvat die bestemd zijn tot het betalen van niet-periodieke uitgaven. Dit kapitaal kan worden aangelegd wanneer men een reserve wenst voor toekomstige investeringen, zonder hierbij afhankelijk te moeten zijn van al dan niet tijdige betaling door de mede-eigenaars.¹³⁶

77. De statuten, dan wel de algemene vergadering, bepalen de oprichting, omvang en wijze van uitbouw van het reservekapitaal alsook de aanwending ervan.¹³⁷ De syndicus mag niet op eigen initiatief de beslissing nemen een reservekapitaal aan te leggen. Het is aangewezen dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars op de hoogte brengt, wanneer hij toekomstige grote werken verwacht. Men kan daarbij denken aan het vernieuwen van het dak, het vervangen van de lift, het schilderen van de inkomhal,...¹³⁸ Om dit reservekapitaal te kunnen aanwenden, heeft de syndicus, gelet op het investeringskarakter van de werken, de machtiging van de algemene vergadering nodig.¹³⁹

78. Hoewel het vormen van een reservekapitaal niet wettelijk verplicht is, is het van essentieel belang. Lang niet alle verenigingen van mede-eigenaars hebben tijdig een reservekapitaal aangelegd voor de financiering van noodzakelijke en grote onderhoudswerken. Is er wel voorzien in de aanleg van een reservekapitaal, dan stelt men vast dat de reserve doorgaans zo laag is dat deze zelfs niet volstaat om de kosten van de stelling bij een gevelrenovatie te betalen.¹⁴⁰

Het reservefonds geldt als een voorziening voor investeringen in het onroerend goed en sinds de wet van 30 juni 1994 werd dan ook voorzien in art. 577-11, §5, 2° B.W. dat bij een eigendomsoverdracht het aandeel van de mede-eigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars blijft,

¹³⁶ S. SNAET, "Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer" in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 105.

¹³⁷ Vred. Leuven 13 maart 2012, *T.App.* 2012-2013, 23.

¹³⁸ Art. 577-11, §5, 2° tweede lid B.W.

¹³⁹ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, story publishers, 2011, 40.

¹⁴⁰ J. HANSENNE, "Examen de jurisprudence", *R.C.J.B.* 1990, 477-482.

waardoor het in geval van overdracht van de kavel dan ook niet teruggestort wordt aan de overdragende mede-eigenaar.¹⁴¹

Het aandeel in het reservekapitaal dat correspondeert met de bewuste privatieve kavel wordt dan ook met de kavel mee overgedragen aan de nieuwe mede-eigenaar, zonder dat deze nieuwe mede-eigenaar hier evenwel aanspraak op uitbetaling zal kunnen maken.¹⁴²

De bepaling is van dwingend recht in de verhouding tussen de vereniging van mede-eigenaars en de individuele mede-eigenaar. Er staat de koper en verkoper echter niets in de weg in het koopcontract te bedingen dat ofwel de vergoeding voor het aandeel in het reservekapitaal in de koopprijs inbegrepen is, ofwel dat hiervoor een aparte vergoeding, gelijk aan de waarde van dit reservekapitaal, betaald wordt.¹⁴³

79. Samenvattend:

| Werkkapitaal | Reservekapitaal |
|--|--|
| <p><u>1. BESTEMMING</u> Prefinanciering van de begroting van de verbruikskosten (bewonerskosten). (Art. 577-11 §5, voorlaatste lid B.W.)</p> | <p><u>1. BESTEMMING</u> Prefinanciering van investeringskosten (eigenaarskosten). (Art. 577-11 §5, laatste lid B.W.)</p> |
| <p><u>2. EIGENDOMSRECHT</u> Blijft eigendom van elke individuele mede-eigenaar. (Art. 577-11 §5 B.W.)</p> | <p><u>2. EIGENDOMSRECHT</u> Is onverdeeld eigendom van de vereniging vanaf de opvraging ervan. (Art. 577-11 §5 B.W.)</p> |
| <p><u>3. BESCHIKKINGSRECHT</u> Staat ter beschikking van de syndicus via een zichtrekening, over dewelke hij alleen handtekeningbevoegdheid bezit. (Art. 577-8, §4, 5° B.W.)</p> | <p><u>3. BESCHIKKINGSRECHT</u> Staat ter beschikking van de syndicus via een spaarrekening, na beslissing van de algemene vergadering. (Art. 577-8, §4, 5° B.W.)</p> |

80. In het nieuwe wetsontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom, goedgekeurd door de ministerraad op 20 juli 2017, is het de bedoeling om een verplicht reservefonds in te voeren, maar met de mogelijkheid om het reservefonds te verlaten (opt-out), zowel voor bestaande als nieuwe gebouwen, indien vier vijfde van de algemene vergadering dit wenst.¹⁴⁴

¹⁴¹ A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991-92, 282.

¹⁴² Vred. Antwerpen 27 juli 2006, *R.W.* 2007-2008, nr. 9, 373-374.

¹⁴³ Rb. Antwerpen 14 januari 2002, *R.W.* 2002-2003, 1108.

¹⁴⁴ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

2. Roerende goederen

81. De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid met een beperkt en doelgebonden vermogen wanneer voldaan is aan de twee voorwaarden vermeldt in art. 577-5 §1 B.W.:

- Het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;
- De overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.¹⁴⁵

De vereniging van mede-eigenaars kan hierdoor over een roerend vermogen beschikking nodig voor de verwezenlijking van haar wettelijk doel, dat uitsluitend bestaat uit het behoud en beheer van het gebouw of groepen van gebouwen, hoewel ze geen eigenaar zijn van de gemeenschappelijke delen (art. 577-5 §3 B.W.). Hieruit volgt dat de vereniging geen onroerende goederen mag bezitten en tevens de gelden ook niet mag gebruiken, om te speculeren op de beurs of om te investeren.¹⁴⁶

82. Tot het roerend vermogen van de vereniging kunnen behoren:¹⁴⁷

- Onderhoudsmaterialen zoals stofzuigers, ladders, borstels, emmers,...;
- Reserveonderdelen, zoals gloeilampen, vijzen,...;
- Grasmaaier voor het eventuele tuinonderhoud.

¹⁴⁵ Vred. Veurne 4 september 1997, *T. App.* 1998, nr. 1, 26.

¹⁴⁶ V. SIMONART, "Personnalité morale et copropriété", in M. HANOTIAU en N. WATTE, *Les copropriétés*, Brussel, Bruylant, 1999, 94-96.

¹⁴⁷ A. MICHIELENS, E. ALOFS, K. BYTTEBIER, A-L. VERBEKE, *Liber amicorum Hélène Casman*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 530-534.

HOOFDSTUK 7. Wijziging van de kostenverdeling

1. Algemene vergadering

83. De wijze van verdeling van de kosten en lasten, die in het reglement van mede-eigendom staat, is in principe bindend. Het is echter mogelijk om deze verdeling te wijzigen op de algemene vergadering.

De kosten- en lastenverdeling kan gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een viervijfdemeerderheid. Men kan stellen dat een bepaalde kost, anders dan het huidig toegepaste criterium, via het waarde criterium, nuttigheids criterium of een combinatie van beide dient verdeeld te worden.¹⁴⁸

Het is ook mogelijk om bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars conform art. 577-7, §3 B.W., te beslissen over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. De vereiste eenparigheid wordt verantwoord door het feit dat een wijziging van de aandelen, een wijziging van het aantal stemmen meebrengt en dus ook van de machtsverhoudingen. Bij een akkoord over de wijziging, gaat het om een statutenwijziging en moet er een authentieke akte opgemaakt worden. De beslissing die door de algemene vergadering werd genomen, 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.¹⁴⁹

2. Vordering voor de rechter

84. Art. 577-9 §6, 1° en 2° B. W. geeft aan de mede-eigenaars de mogelijkheid om aan de vrederechter een wijziging van de verdeling van de aandelen of van de wijziging van de verdeling van de kosten te vragen.

85. Het is niet evident om eensgezindheid te bekomen onder de mede-eigenaars op de algemene vergadering om een wijziging door te voeren van de verdeelsleutel. Minder kosten voor de ene eigenaar betekent immers meer kosten voor andere eigenaar. Dergelijke mede-eigenaar is op de algemene vergaderingen in de regel in de minderheid, waardoor een rechterlijke tussenkomst soms onvermijdelijk is.¹⁵⁰

¹⁴⁸ Art. 577-7 §1, 2° a) B.W.

¹⁴⁹ P. DE PAGE en I. DE STEFANI, "L'assemblée générales des copropriétés", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Leuven, UCL, 2001, 268.

¹⁵⁰ Art. 577-9 §7 B.W.

86. Het is ook mogelijk dat een mede-eigenaar zich niet wil neerleggen bij de beslissing van de algemene vergadering tot wijziging van de lastenverdeling, wanneer dit voor hem nadelig is. Hij kan dan een vordering tot vernietiging van de beslissing van de algemene vergadering instellen bij de vrederechter.

In de zaak voor de rechtbank van eerste aanleg te Brugge blijkt dat: *“Een beslissing van de algemene vergadering die met het vereiste quorum is genomen en niet bedrieglijk is, niettemin een misbruik van de rechten van de meerderheid kan 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 B.W. 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.”*¹⁵¹

2.1 Vordering tot aanpassing van de verdeling van de kosten en lasten

87. De vordering tot aanpassing van de verdeling van de lasten staat open wanneer de eiser een persoonlijk nadeel lijdt door de wijze van verdeling op basis van het waarde criterium of het nuttigheids criterium.¹⁵²

88. Wat er evenwel onder een persoonlijk nadeel verstaan moet worden, is in de wet niet verder verduidelijkt. De invulling gebeurt dan ook door de rechter. Hij zal een feitelijke beoordeling maken met inachtneming van de concrete omstandigheden. Meestal wordt aangenomen dat er sprake is van een persoonlijk nadeel indien moet worden bijgedragen in kosten die voor de eisende mede-eigenaar geen enkel objectief nut opleveren. Het kan niet gaan om het subjectief nut van de gemeenschappelijke delen voor de persoon van de eigenaar, enkel om het objectief nut voor de kavel.¹⁵³ Bijvoorbeeld wanneer iemand nooit de lift neemt, zal hij toch moeten bijdragen, aangezien hij wel de mogelijkheid heeft om de lift te gebruiken.¹⁵⁴

89. De situatie die aan de grondslag ligt voor de wijziging van de lastenverdeling, moet een rechtmatig karakter hebben en een zekere ernst vertonen om gegrond te kunnen worden verklaard.¹⁵⁵

¹⁵¹ Rb. Brugge 27 april 2001, *T.Vred.* 2002, 161.

¹⁵² Art. 577-2 § 9, tweede lid B.W.

¹⁵³ Rb. Gent 31 oktober 2014, *T.App.* 2015, nr. 3, 43.

¹⁵⁴ Vred. Zomergem 12 december 2012, *T.Vred.* 2011, 310.

¹⁵⁵ Vred. Antwerpen 10 januari 2007, *T.App.* 2008, nr. 1, 48.

De vrederechter van Wolvertem bepaalde hieromtrent 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 telkens het voorwerp te laten zijn van een hervorming wanneer om het even welk persoonlijk nadeel zich bij de toepassing van het criterium voor één van de mede-eigenaars voordoet”*.¹⁵⁶

2.2 Vordering tot aanpassing van de verdeling van de aandelen

90. De vordering tot aanpassing van de verdeling van de aandelen in de gemene delen kan worden ingesteld wanneer de verdeling onjuist is berekend of de verdeling onjuist is geworden door wijzigingen aan het gebouw.¹⁵⁷

Een onjuiste berekening van de verdeling van de kosten is bijvoorbeeld het geval wanneer men bij de berekening van de aandelen van de privéoppervlakte ook de oppervlakte van een gemeenschappelijke tuin heeft bijgeteld.¹⁵⁸ Te denken valt hierbij ook aan de situatie waarbij er een aparte ingang werd gecreëerd voor een privatieve kavel.¹⁵⁹ Hierbij zal een herziening van de aandelen, en de daarmee samenhangende lasten, logisch zijn.¹⁶⁰

91. Vorderingen tot wijziging van de aandelen en de lasten moet bij toepassing van art. 3 Hypotheekwet gekantmeld worden.¹⁶¹ Het cassatiearrest van 5 januari 2012 stelde een einde aan de discussie of ook de vordering tot wijziging van de verdeling van de lasten moest worden gekantmeld. De verhouding van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, als de ermee verband houdende verdeling van de lasten raken immers beiden aan het zakenrechtelijk statuut van de mede-eigendom en moeten zodoende gekantmeld worden.¹⁶²

¹⁵⁶ Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T.App.* 1997, afl. 2, 31.

¹⁵⁷ Rb. Gent 31 oktober 2014, *T.App.* 2015/3, 43.

¹⁵⁸ Vred. Lennik 12 mei 2014, *T.App.* 2015/1, 44.

¹⁵⁹ Vred. Jette 7 november 2005, *T.App.* 2006, afl. 3, 22.

¹⁶⁰ Vred. Elsene 3 juli 1997, *T.App.* 1999/1, 23.

¹⁶¹ Cass. 5 januari 2012, *R.W.* 2011-12, 971.

¹⁶² A. WYLLEMAN, L. DE SCHRIJVER, C. WILLEMOT, *Rechtskroniek voor het notariaat*, Brugge, Die Keure, 2013, 42-44.

92. Zolang de basisakte niet gewijzigd is, blijft de syndicus gehouden de in de akte neergelegde sleutels voor de verdeling van de lasten na te komen.¹⁶³ Het komt aan hem niet toe te oordelen dat de splitsingsakte onredelijk, verouderd of onbillijk is en de verdeling van de lasten naar eigen goeddunken aan te passen.¹⁶⁴

2.3 Instellen van de vordering

93. Art. 577-9, §6, 2° B.W. bevat geen beperking wat betreft de termijn waarbinnen de rechtsvordering moet worden ingesteld.

De wetgever beoogde duidelijk een mogelijkheid voor elke mede-eigenaar ongeacht het tijdstip waarop die het eigendomsrecht heeft verworven, een aanpassing van de eenzijdige opgelegde bepalingen van de basisakte na te streven. De rechter moet echter omzichtig te werk gaan en rekening houden met het feit dat in oude gebouwen waar situaties sedert meer dan dertig jaar geregeld zijn, op de helling worden gezet door een nieuwe eigenaar. Hij kan via deze vordering een voor hem gunstigere kostenverdeling bekomen.¹⁶⁵

94. Volgens cassatierechtspraak van 3 april 2009 dient de eis tot wijziging van de verdeling van de lasten op grond van art. 577-9 §6, 2° B.W. te worden ingesteld tegen alle betrokken mede-eigenaars, aangezien de vordering strekt tot wijziging van de situatie van de individuele eigenaars met elk hun eigen belang.¹⁶⁶ De vordering is niet-toelaatbaar wanneer ze enkel wordt ingesteld tegen de vereniging van mede-eigenaars. Hetzelfde wordt aangenomen voor de vordering tot wijziging van de verdeling van de aandelen.¹⁶⁷

Dit arrest kwam er net voor de wet van 2 juni 2010 die art. 577-9 §1, tweede lid B.W. wijzigde en de vereniging van mede-eigenaars procesbevoegdheid gaf.¹⁶⁸

Er bestaat thans discussie of de opvatting van Cassatie wel nog kan worden behouden. Sommige auteurs menen dat de wet van 2010 niets veranderd heeft.

¹⁶³ Rb. Leuven 8 december 2004, *T.App.* 2005/3, 13.

¹⁶⁴ V. SAGAERT, S. SNAET, H. VANDENBERGHE, A. VERBEKE, T. VIAENE, *Themis 34-Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 98-100.

¹⁶⁵ D. EECKHOUT, "Mede-eigendomsrecht. De wijziging van de aandelen en de verdeling van de lasten – enkele kritische bedenkingen", *T. Vred.* 2000, 337-339.

¹⁶⁶ Cass. 3 april 2009, *N.J.W.* 2009, 453, noot R. TIMMERMANS.

¹⁶⁷ R. TIMMERMANS, "Wijziging verdeling lasten appartementseigendom" (noot onder Cass. 3 april 2009), *N.J.W.* 2009, 453-454.

¹⁶⁸ V. SAGAERT, "Nieuwe regels in verband met procedures binnen de appartementsgebouwen" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 124.

Anderen zijn ervan overtuigd dat de vordering enkel tegen de vereniging van mede-eigenaars moet worden ingesteld.¹⁶⁹ Het individuele belang van elke mede-eigenaar wordt immers in kennis gesteld van vorderingen door de syndicus zoals bepaald in art. 577-9 §1, vierde lid B.W.

Hoewel er nog steeds vastgehouden wordt aan voorvermelde cassatierechtspraak¹⁷⁰, wordt er steeds meer rekening gehouden met de praktische moeilijkheden en vooral indien er veel mede-eigenaars zijn die dan elk op hun beurt moeten worden gedagvaard.¹⁷¹

¹⁶⁹ N. CARETTE, “Recente ontwikkelingen inzake appartementsrecht”, in V. SAGAERT, N. CARETTE, D. MICHIELS en R. JANSSEN, *Themis 2016: Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2016, 76-77.

¹⁷⁰ Vred. Sint-Pieters-Woluwe 28 april 2014, *T. App.* 2015/1, 51.

¹⁷¹ D. SCHEERS, “Procedures binnen en buiten de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE, *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersenia, 2013, 211-212.

III. Betalingsachterstand

95. Er wordt in het appartementsrecht nergens een wettelijke omschrijving gegeven van het begrip betalingsachterstand in het kader van de bijdragen in de kosten aan de gemeenschappelijke delen.¹⁷²

Er zal gekeken moeten worden naar wat er overeengekomen is op de algemene vergadering met betrekking tot een betalingstermijn of wat er in de statuten vermeldt staat. Er kan worden aangenomen dat vanaf het moment dat een individuele mede-eigenaar na de gestelde periode betaalt of onvolledig betaalt, niet voldaan heeft aan zijn bijdrageplicht.¹⁷³

Indien er geen termijn bepaald is, dient elke betaling te gebeuren binnen een redelijke termijn. Er kan worden aangenomen dat na dertig kalenderdagen de individuele mede-eigenaar in gebreke is zijn bijdragen te voldoen.¹⁷⁴

In sommige gevallen is snel verholpen aan de wanbetaling door een eenmalige herinnering, aangezien deze achterstand te wijten kan zijn aan een vergetelheid of kortstondige betalingsmoeilijkheden.

In andere gevallen blijkt het een langdurig financieel probleem te worden omwille van een slechte betalingsmoraal of door een permanent tekort aan liquiditeiten. Hiervoor zal de vereniging van mede-eigenaars alert moeten zijn en maatregelen nemen.

96. In navolgende bespreking zal ik de organen toelichten die een mogelijke rol kunnen spelen in het preventief vermijden van betalingsmoeilijkheden en bekijken wat de curatieve actiemogelijkheden zijn indien er reeds betalingsachterstand is.

¹⁷² Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, B.S. 28 juni 2010.

¹⁷³ N. CARETTE, V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010-overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 185.

¹⁷⁴ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2007, 52.

HOOFDSTUK 1. Preventief betalingsachterstand vermijden

1. De syndicus

97. Art. 577-8 §1, eerste lid B.W. bepaalt dat wanneer er in een gebouw met meerdere appartementen meer dan één eigenaar is, dit gebouw verplicht over een syndicus dient te beschikken. De syndicus kan ofwel een professioneel zijn, erkend door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, ofwel één van de eigenaars die zich hierover wil ontfemen.¹⁷⁵

In de wet zelf wordt geen definitie gegeven van wat moet worden begrepen onder de persoon van de syndicus. Volgens de Memorie van Toelichting is het *“de persoon die de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigt in al wat het beheer van het onroerend goed betreft en die de beslissingen uitvoert welke de algemene vergadering met een gewone of gekwalificeerde meerderheid heeft genomen.”*¹⁷⁶

98. De syndicus wordt aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars op basis van een lastgevingsovereenkomst conform art. 1984 B.W. In relatie met derden is de syndicus het uitvoerend orgaan die de vereniging van mede-eigenaars naar buiten toe vertegenwoordigt.¹⁷⁷

Hij zal dus diegene zijn die de vereniging leidt, vertegenwoordigt en ook het beheer van de gemeenschappelijke delen zal waarnemen:

- Het administratieve beheer: de syndicus roept de algemene vergadering van mede-eigenaars samen en voert alle beslissingen uit.
- Het technisch beheer: de syndicus zorgt voor de onderhouds- en herstellingswerken.
- Het financieel beheer: de syndicus beheert de inkomsten en de uitgaven.¹⁷⁸

Hieronder zullen de financiële en technische bevoegdheden besproken worden die belangrijk zijn om de bijdrageplicht in de gemeenschappelijke kosten te verzekeren.

¹⁷⁵ P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, Die keure, 2014, 31-33.

¹⁷⁶ Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, *Parl. St Kamer* 1990-91, nr. 1756/1, 16.

¹⁷⁷ Art. 577-8 §4, 6° B.W.

¹⁷⁸ N. CARETTE, V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010-overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 91.

1.1 Beslissingen omtrent werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen

99. Overeenkomstig art. 577-5, §3 B.W. heeft de vereniging van mede-eigenaars het beheer en het behoud van het gebouw of de groep van gebouwen tot doel. Terwijl de algemene vergadering bepaalt hoe de mede-eigendom beheerd wordt, draagt de syndicus zorg voor de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering. De wisselwerking tussen de vereniging van mede-eigenaars die als wetgevende instantie optreedt enerzijds en de syndicus die de uitvoerende rol op zich neemt anderzijds, wordt hierin nogmaals door de wet benadrukt.¹⁷⁹

100. De syndicus dient in het kader van zijn toegewezen bevoegdheden, de beslissingen genomen door de algemene vergadering ten uitvoer te leggen, zonder dat hij over de opportuniteit van de beslissing moet oordelen. Bij beslissingen die manifest in strijd zijn met de statuten of wettelijke bepalingen kan hij zijn medewerking weigeren. Wanneer de syndicus zijn bevindingen overmaakt en de vereniging van mede-eigenaars hier geen gevolg aan geeft, geeft de syndicus best zijn ontslag met de ongeoorloofdheid van de beslissing als onderliggende reden.¹⁸⁰

Volgens art. 577-7, §1, 1°, b) B.W. beslist de algemene vergadering bij drievierdemeerderheid over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten. Het kan gaan om onderhouds- en herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.¹⁸¹

101. De uitvoeringstermijn van een geoorloofde beslissing wordt niet in de wet vermeld. Wanneer in de beslissing zelf een termijn wordt bepaald, dan dient de syndicus die termijn te respecteren op straffe van aansprakelijkheid. Moeilijker ligt het wanneer de beslissing nalaat een termijn te bepalen. Wordt er niets bepaald, dan heeft men ervoor geopteerd om het criterium van de goede huisvader toe te passen bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de syndicus. Er zal rekening worden gehouden met de specifieke omstandigheden, de aard en de impact van de beslissing van de algemene vergadering en wat in die omstandigheden elke andere normale, voorzichtige en voorzienbare syndicus, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, zou hebben gedaan.¹⁸²

¹⁷⁹ Art. 577-8 §4, 3° B.W.

¹⁸⁰ F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Gent, Larcier, 2006, nr. 30, 122.

¹⁸¹ Cass. 5 oktober 2000, AR C.99.0078.F, *T.B.B.R.* 2002, afl. 1, 52.

¹⁸² N. CARETTE, "Recente ontwikkelingen inzake appartementsrecht.", in V. SAGAERT, N. CARETTE, *Themis 2016-17: vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, nr. 99, 54.

102. Beslissingen die onderschreven worden door de mede-eigenaars, hebben een goede invloed op hun medewerking en betalingsgedrag. Het is dan ook aan de syndicus deze sfeer van vertrouwen en participatie te vrijwaren en de genomen beslissing binnen een redelijk termijn ten uitvoer te leggen. De tijdige uitvoering is tevens van belang om de goede staat van de gemeenschappelijke delen te vrijwaren.

103. Naast de toegewezen bevoegdheden, beschikt de syndicus ook over een aantal bevoegdheden die hem een autonome beslissingsmacht toekennen.¹⁸³ De syndicus kan bij hoogdringendheid, bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer treffen aan de gemeenschappelijke delen zonder machtiging van de algemene vergadering. Hij heeft een initiatiefrecht om dringende werken te laten uitvoeren. Deze bevoegdheid van de syndicus is te begrijpen vanuit het niet-permanente karakter van de algemene vergadering.¹⁸⁴

Zo mag hij bijvoorbeeld wel het gat laten dichten in het dak om de waterinfiltratie te stoppen, maar niet beslissen over een renovatie van dat dak. Wanneer de syndicus de nodige bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer niet zelfstandig en diligent zou nemen, kan hij door de algemene vergadering aansprakelijk gesteld worden.¹⁸⁵

104. De moeilijkheid bij de autonome bevoegdheid van de syndicus is dat de wetgever nagelaten heeft verder te preciseren waar de bevoegdheid van de algemene vergadering stopt en waar die van de syndicus begint. Er is geen duidelijke scheidingslijn in de wet.

Wel wordt er in de Memorie van Toelichting uitgelegd welke werken onder de gekwalificeerde meerderheid van drie vierde dienen te worden begrepen. Het gaat om werken die *“algemeen beschouwd het onroerend goed of de gemeenschappelijke voorzieningen moeten verbeteren of het rendement verhogen”*. Daarbij worden een aantal voorbeelden gegeven, zoals vervanging van verouderde of versleten uitrustingen, wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw,... Het spreekt voor zich dat deze opsomming niet zal volstaan om duidelijkheid te brengen.¹⁸⁶

¹⁸³ Vred. Veurne 27 juni 1997, *T. App.* 1998, nr.1, 24.

¹⁸⁴ N. CARETTE, “Recente ontwikkelingen inzake appartementsrecht.”, in V. SAGAERT, N. CARETTE, *Themis 2016-17: vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, nr. 99, 54-55.

¹⁸⁵ R. TIMMERMANS, “Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus”, *T.App.* 2011, afl. 1, 7.

¹⁸⁶ Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, *Parl. St. Kamer 1990-91*, nr. 1756/1, 20-21.

Volgens het Cassatiearrest van 12 mei 2016 lijkt het juister om te stellen dat het bij bewarende maatregelen gaat om zowel materiële als juridische handelingen die zodanig dringend zijn, dat ze redelijkerwijze niet kunnen uitgesteld worden tot na een bijeenkomst van de algemene vergadering.¹⁸⁷

Gaat het daarentegen over ingrijpende werken die financieel een grote omvang hebben, dan hebben we te maken met een investeringsbeslissing. Het hoeft niet gezegd te zijn dat het niet de bedoeling van de wetgever kon zijn de syndicus hier alleen over te laten beslissen. Hiervoor zal dan ook een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige mede-eigenaars vereist zijn.¹⁸⁸

105. De syndicus zal omzichtig te werk moeten gaan bij het uitvoeren van bewarende werken aangezien dit begrip vaag omschreven is, maar zal zich ook niet te terughoudend mogen opstellen aangezien een goed beheer van de gemeenschappelijke delen ervoor kan zorgen dat de kosten voor de vereniging van mede-eigenaars gedrukt worden. Het biedt aan de syndicus de mogelijkheid om, wanneer er zich problemen voordoen in het appartementsgebouw, snel en doortastend op te treden. Grote moeilijkheden kunnen vermeden worden en eventuele schade kan binnen de perken worden houden. Het is namelijk niet evident om snel een algemene vergadering bijeen te roepen.¹⁸⁹

Met de aankomende nieuwe wetwijziging van de wet op de mede-eigendom, goedgekeurd op de ministerraad van 20 juli 2017, wil men echter een versoepeling van de meerderheid binnen de algemene vergadering invoeren. Momenteel is er een drievierdemeerderheid nodig om een knoop door te hakken bij belangrijke werken, dit zou verlaagd worden naar een tweederdemeerderheid om de besluitvorming flexibeler te maken.¹⁹⁰

¹⁸⁷ C. WILLEMOT, "Gedwongen mede-eigendom - beheer - syndicus - bevoegdheden - rechtsvorderingen i.v.m. gedwongen mede-eigendom - dringende en noodzakelijke werken", *T.Not.* 2017, nr. 9, 724.

¹⁸⁸ Art. 577-7 §1, 1°, b) B.W.

¹⁸⁹ Rb. Nijvel (8e k.) 16 februari 2009, *T.App.* 2009, afl. 2, 15.

¹⁹⁰ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

1.2 Verantwoord beheer

106. Wanneer de mede-eigenaars kunnen vaststellen dat de syndicus een verantwoord beheer nastreeft, ontstaat er een sfeer van vertrouwen die de betalingsbereidheid ten goede komt. Met een efficiënt beheer kunnen tevens de gemeenschappelijke kosten worden gedrukt.

1.2.1 Voorleggen kostenraming

107. De syndicus zorgt voor de uitvoering van de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen. Zijn beslissingsvrijheid omtrent de contractspartij die de werken zal uitvoeren, is niet volledig vrij.

Art. 577-7 §1, 1° d) B.W. bepaalt dat *“de Algemene Vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in art. 577-8 §4, 4° BW bedoelde daden.”*

108. De syndicus zal voor opdrachten ten belope van bedragen waarvoor een mededinging verplichtend is gesteld door de vereniging van mede-eigenaars, meerdere kostenramingen of offertes moeten voorleggen, op grond van een bestek. De algemene vergadering neemt deze beslissing bij een drievierdemerderheid. Meerdere kostenramingen ter uitvoering van bepaalde werken kunnen echter niet verplicht worden wanneer dringende, bewarende maatregelen noodzakelijk zijn.¹⁹¹

109. De syndicus zal een bestek moeten opstellen, waarin de opdracht en de gewenste kwaliteit worden opgegeven. Er zullen meerdere aannemers worden gecontacteerd om offertes op te stellen in het kader van de uit te voeren werken. Vervolgens zal de syndicus de ontvangen offertes aan de algemene vergadering voorleggen, die op hun beurt de kostenramingen zullen beoordelen op basis van hun verdienste. De vooropgestelde voorwaarden zullen getoetst worden aan de offerte.¹⁹²

110. De wetgever beoogde met meerdere kostenramingen de syndicus te verplichten om minstens twee kostenstaten op te vragen. Hij vond het nuttig te zorgen voor meer transparantie bij de toewijzing van contracten en

¹⁹¹ Art. 577-8 §4, 13° B.W.

¹⁹² R. TIMMERMANS, “De vernieuwde Appartementswet en de gevolgen voor het notariaat.”, *T.Not.* 2010, nr. 9, 436.

opdrachten.¹⁹³ De vraag stelt zich natuurlijk vanaf welk bedrag dit wenselijk is. Je legt de lat best niet te laag, aangezien dit extra werk is voor de syndicus en hij dit zal doorrekenen aan de vereniging van mede-eigenaars, wat de bijdragen de hoogte in jaagt. Verder garandeert deze kostenraming bij verschillende partijen, dat er mededinging ontstaat om bepaalde werken uit te voeren aan het appartementsgebouw. De concurrentiestrijd brengt lagere facturen met zich mee en dus ook lagere kosten.¹⁹⁴

Er dient een goed evenwicht te worden gevonden tussen de prijs en de geleverde kwaliteit. De vereniging van mede-eigenaars moet er naar streven om de kosten zo laag mogelijk te houden door middel van prijsvergelijkingen, zonder in te boeten aan kwaliteit. Zo wordt indirect de kans op betalingsachterstand ook beperkt.

1.2.2 Evaluatierapport geregeld verrichte leveringen / diensten

111. De syndicus heeft tot opdracht jaarlijks een evaluatierapport voor te leggen aan de algemene vergadering, aangaande de lopende overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.¹⁹⁵ Typisch gaat het hier om water, elektriciteit, onderhoudscontracten, bewaking,...

112. Waaruit dit evaluatierapport moet bestaan, is niet expliciet beschreven in de wet. Het rapport zou de algemene vergadering de mogelijkheid moeten bieden om de geregeld verrichte leveringen te evalueren op bepaalde criteria zoals de prijs, kwaliteit, service, garanties,... Op basis van dit evaluatierapport kan de algemene vergadering beslissen of men al dan niet doorgaat met bepaalde leveringen of met bepaalde contractspartijen.¹⁹⁶

De vergadering heeft zo een goede kijk op de uitgaven voor bepaalde diensten, waarbij het na verloop van tijd misschien wenselijk is om een andere dienstverlener te zoeken, wanneer de kosten te hoog worden, de service niet naar behoren is,...¹⁹⁷

¹⁹³ Toelichting bij het Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St. Kamer*, 7 juli 2008, 20.

¹⁹⁴ R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet. Een eerste verkenning", *N.J.W.* 2010, 447.

¹⁹⁵ Art. 577-8 §4, 14° B.W.

¹⁹⁶ N. PORTUGAELS en I. ARTESCHENE, *De syndicus: uw 111 antwoorden*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 88.

¹⁹⁷ V. SAGAERT, A-L. VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, S. DE CLERCK, H. VANDENBERGHE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 80.

Doordat de algemene vergadering aan de hand van de jaarlijkse evaluatierapporten de prijzen kan vergelijken, zal zij ook een beter zicht hebben op de kosten van de mede-eigendom.¹⁹⁸ De vergadering kan snel anticiperen op kostenstijgingen, waarna ze een beter contract kunnen afsluiten met andere leveranciers van hetzelfde goed of dienst.

De doeltreffendheid van deze bepaling kan echter in vraag worden gesteld. De wetgever had initieel de bedoeling om een versterkt toezicht op de syndicus te creëren. Dit systeem van *checks and balances* lijkt echter niet effectief, aangezien de wetgever niet verder gespecificeerd heeft waaruit dit rapport moet bestaan. Het valt immers te verwachten dat de syndicus een zeer kort *pro forma* rapport zal opstellen, waardoor de controlemogelijkheden miniem zijn.¹⁹⁹

1.2.3 DBFM-concept

113. In de praktijk zou bij het beheer van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw ook een beroep kunnen worden gedaan op het DBFM-concept. DBFM staat voor *Design, Build, Finance* en *Maintain* en wil het beheer van gebouw vereenvoudigen.²⁰⁰

Het is vaak moeilijk om binnen de vereniging van mede-eigenaars overeenstemming te bereiken omtrent alle aspecten van de renovatie van een appartementsgebouw. Dit kan er toe leiden dat een renovatie niet wordt uitgevoerd, wat nefast is voor de staat van het gebouw en de latere kosten.

De Group Renotec heeft dit DBFM-concept uitgewerkt en beoogt hiermee het beheer van een gebouw gedurende een langere periode door eenzelfde partij, namelijk Renocom. De ambitie van deze aanpak is een betere opvolging, minder fouten en een soepelere oplossing van problemen, betere en vaste prijzen, en een maximaal comfort bij grondige renovatie of werken.

¹⁹⁸ S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT, A-L. VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, S. DE CLERCK, H. VANDENBERGHE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 77-78.

¹⁹⁹ V. SAGAERT, A-L. VERBEKE, R. TIMMERMANS (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervormingen door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 135.

²⁰⁰ J. DE MUYTER, B. SCHUTYSER, *Vlaams Kenniscentrum PPS, DBFM-handboek: consultatieversie*, 23 december 2008, http://redactie.radiocentraal.org/2011/110917_stadfinancien_DBFM.pdf.

Voor dergelijke renovatieprojecten wordt een unieke financiering en verzekering ontwikkeld. Er wordt een lening toegekend aan de vereniging van mede-eigenaars met een vaste rente, waarbij elke mede-eigenaar kan kiezen of hij al dan niet aan dat krediet deelneemt.²⁰¹ De mede-eigenaars storten maandelijks hun individuele aandeel in de terugbetaling van het krediet op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging betaalt vervolgens de maandelijkse aflossing van het krediet. De vereniging van mede-eigenaars is verzekerd tegen wanbetaling van een mede-eigenaar, door de afsluiting van een betalingszekerheid.²⁰² Deze verzekering zorgt ervoor dat zowel de vereniging als alle leden beschermd zijn tegen een in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Dit concept wordt vaak gebruikt in relatie met een publieke overheid, maar het zou eveneens een goede ondersteuning bieden voor de syndicus, aangezien bij het beheer van een gebouw, en zeker bij renovatie, een grondig kennis vereist is van de regelgeving aangaande verbouwing, energieprestatie, waterdichting,...²⁰³ Deze kennis is zo specifiek dat bijstand door een *professional* geen overbodige luxe is.

²⁰¹ J. DE MUYTER, B. SCHUTYSER, *Vlaams Kenniscentrum PPS, DBFM-handboek: consultatieversie*, 23 december 2008,

http://redactie.radiocentraal.org/2011/110917_stadfinancien_DBFM.pdf.

²⁰² Centrum duurzaam gebouwenbeheer, 11 oktober 2016,

<https://www.gebouwbeheerder.be/renocom-totaalpakket-renovatie-appartementsblokken-zonder-budgetoverschrijding/>.

²⁰³ A. LOGGHE, A. FRANCOIS en K. LEUS, *Ondernemen met de overheid, publiek-private samenwerking*, Brugge, Die Keure, 2010, 85.

1.3 Vaststellen van de bijdragen

1.3.1 Begrotingsraming

114. Art. 577-8, §4, 18° B.W. bepaalt dat *“de syndicus de begrotingsraming voorbereidt voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.”*

115. Sinds de wet van 2 juni 2010 werd het financieel beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars ingrijpend gewijzigd.²⁰⁴ Men streefde hoe langer hoe meer naar een grotere transparantie. Art. 577-8, §4, 18° B.W. voert hiermee een belangrijke nieuwe, verplichte opdracht voor de syndicus in. De syndicus dient, minstens vijftien dagen voor het versturen van de bijeenroeping voor de jaarlijkse algemene vergadering die over de begroting zal stemmen, een begrotingsraming op te maken. Dit volgt uit de verplichting om deze raming bij de dagorde te voegen, op straffe van nietigheid.²⁰⁵

De syndicus zal een raming moeten maken van de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook van de te verwachten buitengewone kosten. Dit brengt wel met zich mee dat de syndicus zich een beeld zal dienen te vormen van de te verwachten kosten.²⁰⁶

De begrotingsraming heeft als opzet een jaar vooruit te kijken nog vooraleer het werkingsjaar is aangevat. Hij zal deze begroting moeten motiveren, op een zodanige wijze dat de som ervan hem moet toelaten het hoofd te bieden aan de financiële verplichtingen van de gemeenschap inzake de instandhouding van het gebouw. Een syndicus kan immers geen werken laten uitvoeren waarvoor de nodige geldmiddelen niet beschikbaar zijn.²⁰⁷

²⁰⁴ Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, B.S. 28 juni 2010.

²⁰⁵ Vred. Brussel 25 november 2011, *T.App.* 2014/2, 25.

²⁰⁶ T. SOETE, “Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet”, in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 126.

²⁰⁷ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 110.

116. Niet alleen de gewone, maar ook de buitengewone onderhoudskosten kunnen een belangrijke kost uitmaken. De syndicus zal, om die verplichting tot een goed einde te kunnen brengen, op doorlopende wijze de bouwkundige staat van het gebouw moeten inspecteren en opmeten om tijdig de voor het grote onderhoud vereiste kosten samen te stellen.²⁰⁸

117. Belangrijk is dat de syndicus de begrotingsnota ter goedkeuring voorlegt aan een gewone algemene vergadering die over de begroting zal stemmen. Voor zover dit niet gebeurt, dient de beslissing van de algemene vergadering, minstens de beslissing omtrent de begroting, nietig verklaard te worden.²⁰⁹

Op basis van deze begroting vraagt de syndicus bij alle mede-eigenaars voorschotbijdragen op.²¹⁰ Deze begrotingsraming geeft de mede-eigenaars zelf ook de mogelijkheid om hun financiën op voorhand te plannen, aangezien ze een overzicht hebben van de toekomstige kosten. Ze kunnen dus, indien alles naar behoren verloopt, niet voor verrassingen komen te staan.

1.3.2 Het onderhoudsmeerjarenplan

118. Hoewel het vormen van een reservekapitaal voor niet-periodieke investeringen niet wettelijk verplicht is, blijft het essentieel om het hoofd te kunnen bieden aan hoge investeringskosten.²¹¹

119. Bij gebreke aan een reservekapitaal kan het onderhoudsmeerjarenplan deze lacune opvangen. Onvoorziene uitgaven die een zware investering met zich meebrengen, kunnen mede-eigenaars in financiële moeilijkheden brengen. Wanneer de geplande kosten ruim op voorhand worden meegedeeld aan de mede-eigenaars, hebben zij een goed beeld van hun komende uitgaven en kunnen ze zich hierop voorbereiden. Zo kan men een gespreid onderhoudsbeleid voeren waardoor men niet meer voor onverwacht hoge uitgaven komt te staan.²¹²

²⁰⁸ N. CARETTE, V. SAGAERT, *Appartementsrecht II, De appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 111.

²⁰⁹ Vred. Brussel 25 november 2011, *T.App.* 2014/2, 25.

²¹⁰ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013", *R.W.* 2013-14, 1017.

²¹¹ G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *J. Falc.* 2006-07, nr. 2, 261-295.

²¹² R. TIMMERMANS, "De aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars wegens onderhoudsverzuim", *T. App.* 2009, nr. 2, 3-6.

120. Het meerjarenplan moet een mix zijn tussen verantwoord besparen en durven investeren. De vereniging mag niet onverantwoord besparen waardoor op lange termijn de staat van het gebouw achteruitgaat, maar men moet ook realistisch zijn en de financiële toestand van de vereniging bekijken. Is er voldoende capaciteit, dan moet er durven geïnvesteerd worden in de infrastructuur.

Dit onderhoudsmeerjarenplan is wettelijk niet verplicht, waardoor niet elke syndicus dit spontaan doet. Het is wel mogelijk om de syndicus hierom schriftelijk te verzoeken, maar hij kan niet gedwongen worden een onderhoudsplan op te stellen. Gaat hij niet in op het verzoek, dan kan aan de algemene vergadering worden voorgesteld een nieuwe syndicus aan te stellen, mits dit agendapunt voorafgaandelijk op de uitnodiging werd vermeld.²¹³ Voor de keuze van een nieuwe syndicus is een volstrekte meerderheid nodig van 50% + 1 van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.²¹⁴

121. In art. 577-8 §1 tweede lid B.W., ingevoerd door de appartementswet van 2010, is tevens bepaald dat de bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en meer bepaald zijn taken, moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Het syndicuscontract wordt voortaan verplicht. Indien men wenst dat de syndicus een meerjarenonderhoudsplan opstelt, vermeldt men dit best in het syndicuscontract.²¹⁵

122. In Nederland, net zoals in Frankrijk, is een reservefonds echter wel verplicht en ook een meerjarenonderhoudsplan (*hierna: MJOP*) voor minimaal de volgende vijf jaar voor elke vereniging van mede-eigenaars. In deze landen vind je dan ook al sneller bedrijven die het opmaken van een MJOP als dienst aanbieden aan elke vereniging van mede-eigenaars die ervoor wil betalen.²¹⁶

Met de aankomende nieuwe wetswijziging wil men ook in België hieraan verhelpen door de invoering van een verplichte bijdrage in het reservefonds. Men poogt een zo groot mogelijke stabiliteit aan de rechten van de mede-eigenaars te verlenen. Op die manier worden hogere kosten geïncubiseerd. In een verplicht onderhoudsmeerjarenplan werd echter niet voorzien.²¹⁷

²¹³ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 61.

²¹⁴ R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 67.

²¹⁵ J. LECLER, "Le syndic new generation", *T.App.* 2011, nr. 8, 12.

²¹⁶ C. VONK, *Handboek voor appartementbewoners*, Gelderland, Dialoog, 2016, 98.

²¹⁷ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

1.4 Beheer van het financieel vermogen

123. De syndicus heeft de functie van schatkistbewaarder of penningmeester van de vereniging van mede-eigenaars.²¹⁸ Hij beheert de financiën van de vereniging en vraagt voorschotbijdragen of provisies in de kapitalen op voor de financiering van de uitgaven in het kader van de gemeenschappelijke delen.

124. Wanneer de syndicus snel anticipeert op eventuele moeilijkheden, kan hij verdere escalatie vermijden. Betalingsachterstand is vaak een vicieuze cirkel, aangezien eerst de andere mede-eigenaars aangesproken worden om de achterstand aan te zuiveren, die dan vaak zelf betalingsmoeilijkheden krijgen, waardoor de vereniging van mede-eigenaars in het ergste geval technisch failliet is.

1.4.1 De bijdrage-inning

A) De inning

125. Een correcte bijdrage-inning is een belangrijke stap in het vermijden van betalingsproblemen. Hoe de inning van de voorschotbijdragen precies moet gebeuren, is niet uitdrukkelijk bij wet geregeld. Het is aan de vereniging van mede-eigenaars om dit te bepalen.

126. Om de bijdragen in het werkkapitaal te innen, moet de syndicus als uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars niet over de goedkeuring van de algemene vergadering beschikken. Voorschotbijdragen op het werkkapitaal lopen immers vooruit op de werkelijke uitgaven. Voor de effectieve uitgaven is het gebruikelijk dat de syndicus deze bijdragen opvraagt op basis van de geprojecteerde begroting én rekening houdend met de aandelen, welke iedere mede-eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen.²¹⁹

Ook voor het innen van de provisies in het reservekapitaal is geen beslissing van de algemene vergadering vereist. Wanneer bij gewone meerderheid gestemd is over de aanleg van een reservefonds en de daarmee samenhangende opvragingen, dan kan de syndicus de bijdragen innen zoals overeengekomen. Het is echter wel zo dat het reservefonds enkel kan worden aangesproken wanneer de vereniging hiertoe beslist heeft bij gewone meerderheid.²²⁰

²¹⁸ E. CAUSIN, "Le nouveau droit comptable des copropriétés", *T.App.* 2013/3, 4.

²¹⁹ C. ENGELS, *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 119-184.

²²⁰ C. ENGELS, *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 119-184.

127. Na elk boekjaar stelt de syndicus een balans op met een creditzijde en een debetzijde, die wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. Na de goedkeuring kunnen de definitieve bijdragen vastgelegd worden. Indien de beslissing tot goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering niet in rechte aangevochten wordt binnen de wettelijke termijn van vier maanden, worden deze rekeningen definitief.²²¹ Zelfs als de opgemaakte en goedgekeurde afrekening intrinsiek niet beantwoordt aan het reglement van mede-eigendom en fouten bevat, blijft deze door de goedkeuring definitief en zijn de op basis hiervan opgestelde opvragingen van bijdragen dan ook verschuldigd.²²² Vermoedelijk zal er wel een voorbehoud gemaakt worden voor fraude, bedrog en moedwillig verkeerd²²³ opgemaakte afrekeningen.²²⁴ Men wil vermijden dat mede-eigenaars procedures instellen die lang kunnen aanslepen, waarbij ze in de tussentijd de vastgestelde bijdragen niet zouden moeten betalen.

128. Nochtans gebeurt het dat een individuele mede-eigenaar de betaling van zijn bijdragen schorst met als opgeworpen motivering: *exceptio non adimpleti contractus*. Deze opvatting is bediscussieerd.

Hierover oordeelde de vrederechter van Sint-Pieters-Woluwe dat de exceptie van niet-uitvoering in de relatie tussen een mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars niet zomaar toegepast kan worden. Partijen zijn immers niet gebonden door een wederkerige overeenkomst, aangezien de rechten en plichten tussen de partijen beheerst worden door de appartementswet en de statuten van het gebouw, die een reglementair karakter hebben.²²⁵

Ingeval een bepaalde beslissing een manifeste onregelmatigheid bevat, kan de mede-eigenaar in het kader van zijn verzoek tot vernietiging van de bewuste beslissing op grond van artikel 19, 3^o Ger.W., bij wijze van voorlopige maatregel de voorlopige vrijstelling van betaling vragen.²²⁶

Andere rechtspraak is ervan overtuigd dat ook in een zakenrechtelijke verhouding, persoonlijke rechten en verbintenissen tussen partijen bestaan. Indien een partij in gebreke blijft zijn verplichting te voldoen, moet het mogelijk zijn om de verbintenis op te schorten.²²⁷

²²¹ Vred. Brussel 16 maart 2007, *T.App.* 2008, 41.

²²² Vred. Etterbeek 30 december 2010, *T.App.* 2012/2, 55.

²²³ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013", *R.W.* 2013-14, 1017.

²²⁴ Vred. Leuven 10 juli 2014, *T.App.* 2015/2, 44.

²²⁵ Vred. Sint-Pieters-Woluwe 18 februari 2008, *T.App.* 2014/4, 45.

²²⁶ Vred. Sint-Pieters-Woluwe 23 mei 2013, *T.App.* 2013/3, 35.

²²⁷ Vred. Antwerpen 20 november 2002, *T.App.* 2003/2, 28.

B) Betalingstermijn

129. Betalingsproblemen van één of meerdere mede-eigenaars kunnen soms tijdelijk zijn. Het is daarom mogelijk, indien een mede-eigenaar zijn bijdragen te laat betaalt, om een betalingstermijn toe te staan om deze periode te overbruggen. De betalingsprocedure, met name de grootte en de periodiciteit, wordt bepaald en uitgewerkt door de algemene vergadering en opgenomen in het reglement van mede-eigendom.²²⁸

130. De vrederechter van Hasselt besliste dat een mede-eigenaar zijn verschuldigde bijdragen mocht afbetalen in schijven van tweehonderdvijftig euro. Bij niet-betaling op de maandelijkse vervaldatum, zou het saldo onmiddellijk opeisbaar worden en zou de syndicus gemachtigd zijn rechtstreeks het saldo te innen bij de huurder van het appartement door middel van derdenbeslag op de huurprijs.²²⁹

131. Bij gebrek aan enig relevant element wat betreft de persoonlijke situatie van de debiteur, kunnen betalingstermijnen die het jaar overschrijden²³⁰ niet worden toegestaan.²³¹

132. De praktijk is verdeeld over de toepassing van een betalingstermijn. Respondent C. LOUWAGIE²³² maakt als syndicus geen gebruik van betalingsfaciliteiten aangezien deze veel opvolging vereisen en arbeidsintensief zijn. Ook bij TRIGON BVBA²³³, maken ze liever gebruik van een domiciliëring waarbij het bedrag iedere maand automatisch van de rekening in mindering wordt gebracht, dit echter wel zonder verplichting.

B. VAN DE MOORTELE²³⁴, is echter wel overtuigd van het nut van een gespreid betalingsplan. Bij HENRI HOMES proberen ze een maandelijkse aflossing te regelen voor de jaarlijkse bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Men wil de mede-eigenaar helpen uit zijn financiële moeilijkheden te geraken. Ook NEUKERMANS²³⁵ Beheer is gewonnen voor het gespreid betalen.

²²⁸ A. WYLLEMAN, "De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid" in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: de appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 96.

²²⁹ Vred. Hasselt 13 november 1996, *T. App.* 1999, afl. 1, 33.

²³⁰ Vred. Antwerpen 2 juni 2009, *T. App.* 2009, afl. 3, 28-29.

²³¹ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom", *R.W.* 2009, 1038.

²³² Bijlage 2, 2.

²³³ Bijlage 2, 1.

²³⁴ Bijlage 2, 3.

²³⁵ Bijlage 2, 8.

C) Vermelden op het financieel overzicht

133. De financiële afrekening geeft éénmaal per jaar een overzicht van de hoogte van de kosten opgesplitst per categorie, de verrichte betalingen, de datum van betaling, een vermogensstaat van de vereniging van mede-eigenaars,... waarbij onregelmatigheden in het beheer van de syndicus sneller aan het licht kunnen komen.²³⁶

134. De syndicus kan, op vraag van de mede-eigenaars, het jaarlijks financieel overzicht ook gebruiken om de eigenaars met betalingsachterstand hierin te vermelden. Deze sociale druk kan helpen om een betaling van de bijdragen van de kosten aan de gemeenschappelijk delen te bekomen van de wanbetaler. Zeker in een klein gebouw waar de eigenaars elkaar kennen, kan het wel voor enige druk zorgen wanneer iedereen kan zien wie de wanbetalers zijn.

135. De Privacycommissie heeft er geen problemen mee dat de naam van de wanbetaler wordt vermeldt:

" ... Het is ook heel normaal dat iedere mede-eigenaar de financiële situatie kent van zijn vennoten jegens het gebouw... "

"...is de Commissie van oordeel dat het voorleggen door de syndicus van een tabel van de kosten- en uitgavenverdeling per kavel met inbegrip van de privatieve uitgaven en een schuldenstaat van elk lid op zich, niet disproportioneel is ten aanzien van de Privacywet." .²³⁷

136. Er moet wel worden vermeden dat het financieel overzicht een schandpaal wordt. Er moeten op voorhand duidelijke afspraken worden gemaakt, wanneer en na wanbetaling van hoeveel maanden je op het overzicht kan belanden. Een melding na drie maanden achterstand lijkt mij billijk, aangezien de wanbetaler voldoende tijd heeft gehad om zijn tekort aan te vullen.

²³⁶ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 136.

²³⁷ PRIVACY COMMISSIE, *Advies over bepaalde toepassingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom*, 11 juni 2008, nr. 22/2008.

1.4.2 Verjaring bijdrageplicht

137. Bij het invorderen van de mede-eigendomsbijdragen dient de syndicus er zorg voor te dragen dat de bijdragen niet verjaren, teneinde niet achter te blijven met oninbare bijdragen.²³⁸

138. Vanaf het moment dat de algemene vergadering de betaling van de lasten eisbaar heeft gesteld, staat het bedrag van de schuldvordering vast en begint de verjaringstermijn te lopen. Het besluit van de algemene vergadering betreffende de lasten moet op grond van art. 577-9, §2, tweede lid B.W. binnen de vervaltermijn van vier maanden worden aangevochten. Indien deze termijn verstreken is, kunnen de rekeningen niet meer worden betwist.²³⁹

139. Uit een arrest van 13 januari 2011 van het Grondwettelijk Hof²⁴⁰ valt af te leiden dat de schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten van een mede-eigendom van een gebouw onderworpen zijn aan de verjaringstermijn van vijf jaar in toepassing van art. 2277 B.W.²⁴¹ Volgens het Grondwettelijk Hof zou een langere verjaringstermijn een onaanvaardbaar verschil in behandeling zijn onder schuldenaars van periodieke schulden.

Voordien waren de meningen omtrent de bevrijdende verjaring inzake mede-eigendomsbijdragen enigszins verdeeld, gelet op de twee mogelijke verjaringstermijnen, zijnde enerzijds de verjaringstermijn van tien jaar voor persoonlijke vorderingen in art. 2262*bis* § 1 B.W. en anderzijds de termijn van vijf jaar ingevolge artikel 2277 B.W. Dit laatste artikel bepaalt dat al wat bij het jaar of bij kortere termijnen betaalbaar is, verjaart na vijf jaar²⁴² en waaromtrent het Hof eerder ook al oordeelde dat de periodieke contractuele schulden met betrekking tot leidingwater en mobiele telefonie verjaren na vijf jaar.²⁴³

140. Door een verkorte verjaringstermijn in te stellen voor dergelijke schulden poogt de wetgever de schuldeiser aan te zetten om snel de nodige stappen te ondernemen om de schulden te innen. Op die manier wordt de schuldenaar

²³⁸ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 135.

²³⁹ Vred. Charleroi 31 maart 2006, *R.D.D.* 2006, 213.

²⁴⁰ GwH 13 januari 2011, nr. 6/2011, *R.W.* 2011-12, noot S. BOULY.

²⁴¹ Wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, *B.S.* 17 juli 1998.

²⁴² Rb. Brussel 9 september 2003, *T.Vred.* 2004, 380.

²⁴³ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 40.

beschermd tegen een accumulatie van schulden die hem ongemerkt financieel zou kunnen ruïneren.²⁴⁴

141. Het arrest van 13 januari 2011²⁴⁵ houdt evenwel niet in dat alle bijdragen zouden verjaren na vijf jaar. Integendeel, de beide verjaringstermijnen blijven, maar inmiddels is de keuze tussen beiden wel duidelijker.

De voorwaarden voor de toepassing van de verkorte verjaringstermijn hebben zich in de rechtspraak door de jaren heen verduidelijkt en is aldus van toepassing op periodieke schulden met maximale opeisbaarheid of tussenperiodes van één jaar voortvloeiend uit dezelfde oorzaak, met als bijkomend kenmerk dat de schulden toenemen naarmate de tijd verstrijkt.²⁴⁶ Er dient concreet van geval tot geval geoordeeld te worden of een bepaalde schuld hieronder valt of niet.²⁴⁷

Door “*al hetgeen betaalbaar is bij het jaar of bij kortere termijnen*” aan de vijfjarige verjaringstermijn te onderwerpen, stelt de wetgever uitdrukkelijk een periodiciteitsvoorwaarde voorop. De vorderingen moeten opeisbaar zijn binnen een termijn van maximum een jaar en dient verder toe te nemen naarmate de tijd verstrijkt.²⁴⁸ Schuldvorderingen die betrekking hebben op de gemeenschappelijke lasten van mede-eigendom, meer specifiek de schoonmaakkosten, kosten voor water, verzekeringen, verwarming en de lift zijn kosten waarvan de omvang varieert naarmate de tijd verstrijkt en dus geen betrekking hebben op een vaststaand totaalbedrag. Aan de voorwaarde dat deze bedragen moeten voortvloeien uit één en dezelfde schuld, is voldaan wanneer ze hun oorsprong vinden in één overeenkomst.²⁴⁹

Op vorderingen in betaling die niet voldoen aan alle voorvermelde voorwaarden, is de gemeenschappelijke verjaringstermijn van tien jaar van toepassing.²⁵⁰

²⁴⁴ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1957, 1170.

²⁴⁵ GwH 13 januari 2011, nr. 6/2011, *R.W.* 2011-12, noot S. BOULY.

²⁴⁶ S. BOULY, “Time flies ... ook voor de syndicus bij het invorderen van schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten van mede-eigendom”, *R.W.* 2011-12, 685.

²⁴⁷ F. LOOSEN, “L’application de l’article 2277 du Code civil au recouvrement des charges de copropriété : commentaire de l’arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 janvier 2011”, *T.App.* 2011/4, 19.

²⁴⁸ Cass. 13 maart 2008, *T.B.H.* 2010, 489, noot O. VANDEN BERGHE.

²⁴⁹ Cass. 25 januari 2010, *T.B.H.* 2010, 496, noot O. VANDEN BERGHE.

²⁵⁰ GwH 13 januari 2011, nr. 6/2011, *R.W.* 2011-12, noot S. BOULY.

142. Telkenmale moet dus deze analyse van de vordering worden gemaakt. Veel mede-eigendomsbijdragen lijken echter periodieke vorderingen te zijn die elk kwartaal, trimester, halfjaarlijks of jaarlijks terugkeren en dus na vijf jaar verjaren. Dit geldt met name voor de gewone voorschotbijdragen en de eindafrekening in het werkkapitaal.²⁵¹

Eenmalige opvragingen van werkkapitaal of andere uitzonderlijke opvragingen van kapitaal zullen dan weer steeds vallen onder de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar.²⁵²

²⁵¹ R. TIMMERMANS, “Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013”, *R.W.* 2013-14, 1018.

²⁵² F. LOOSEN, “L’application de l’article 2277 du code civil au recouvrement des charges de copropriété : commentaire de l’arrêt de la cour constitutionnelle du 13 janvier 2011”, *T.App.* 2011/4, 18.

1.5 Boekhoudkundige verplichtingen

1.5.1 Sluitende boekhouding

143. Art. 577-8 § 4, 17° B.W. bepaalt dat *“de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel te voeren.”*

144. Bij een goed financieel beheer is het belangrijk dat de mede-eigenaars een juist beeld van de kastoestand hebben. In het algemeen kan worden gesteld dat omtrent de boekhoudverplichting van voor de wetwijziging in 2010, de syndici in belangrijke mate vrij waren om de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars in te richten. Dit had tot gevolg dat in vele gevallen de financiële stukken amateuristisch waren opgesteld.²⁵³

De wetgever maakte hiermee komaf met het KB van 12 juli 2012 en stelt sindsdien het voeren van een genormaliseerde boekhouding verplicht. De syndicus dient een boekhouding voor de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Het opgestelde rekeningstelsel is van toepassing op de boekjaren van de vereniging van mede-eigenaars die starten vanaf 1 januari 2013.²⁵⁴

145. Het KB gaat uit van de wettelijke bepalingen inzake vennootschapsboekhouden, waarbij artikel 111 W. Venn.²⁵⁵ van toepassing wordt verklaard op de grote verenigingen van mede-eigenaars, zijnde verenigingen betreffende gebouwen die twintig kavels of meer, uitgezonderd kelders, garages en parkeerplaatsen omvatten. Ook werden de regels inzake dubbele boekhouding betreffende vennootschappen van toepassing verklaard op verenigingen van mede-eigenaars. Elke boeking gebeurt aan de hand van een gedagtekend verantwoordingsstuk, waarnaar de boeking dient te verwijzen. Deze verantwoordingsstukken en de boeken worden zeven jaar bewaard te rekenen van de eerste januari van het jaar dat op de afsluiting volgt, zodat zij geraadpleegd kunnen worden.²⁵⁶

²⁵³ Art. 577-4 B.W. zoals ingevoegd bij wet van 30 juni 1994, B.S. 26 juli 1994.

²⁵⁴ KB 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, B.S. 3 augustus 2012.

²⁵⁵ Wet van 7 mei 1999, wetboek van vennootschappen, B.S. 6 augustus 1999.

²⁵⁶ R. TIMMERMANS, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)”, R.W. 2009-10, nr. 25, 1035.

Aan kleine verenigingen van mede-eigenaars van minder dan twintig kavels wordt het toegestaan een vereenvoudigde boekhouding te houden. Hoewel dit geenszins verplicht is, kunnen zij ook een dubbele boekhouding voeren.²⁵⁷ De vereenvoudigde boekhouding moet ten minste een weerspiegeling zijn van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid B.W., van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

146. In de praktijk wordt vastgesteld dat de meeste kleine verenigingen toch opteren voor een genormaliseerde boekhouding, omdat de meeste professionele syndici de boekhouding in alle beheerde gebouwen op dezelfde wijze uitvoeren.²⁵⁸

147. Er bestaat geen neerleggingsplicht voor de balansen en rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars.²⁵⁹ De reden hiervoor ligt vermoedelijk in het feit dat elke mede-eigenaar geacht wordt te beschikken over de balans van het afgelopen boekjaar.

1.5.2 Inventaris

148. Na afsluiting van de boekhouding, zal er een inventaris, balans en resultatenrekening moeten worden opgemaakt.

149. Grote verenigingen dienen een jaarlijkse inventaris op te maken met al hun bezittingen, schulden, verplichtingen van welke aard ook en de eigen middelen.²⁶⁰ Er moet concreet rekening worden gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen, ontstaan tijdens het boekjaar waarop de inventaris betrekking heeft of tijdens voorgaande boekjaren.²⁶¹

²⁵⁷ Art. 577-8, §4, 17° B.W.

²⁵⁸ T. SOETE, "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet", in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 129.

²⁵⁹ LANDUYT & DEOM, Wetsvoorstel van 13 juli 2009 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, 46.

²⁶⁰ Art. 7 KB 12 juli 2012.

²⁶¹ E. CAUSIN, "Le nouveau droit comptable des copropriétés", *T.App.* 2013/3, 4.

150. Op basis van deze inventaris wordt dan een balans en een resultatenrekening opgemaakt. De balans vormt de weergave van het vermogen van de vereniging op een bepaald ogenblik met het actief en de schulden. De resultatenrekening is de weergave van de baten en lasten gedurende het bewuste jaar en waarvan het saldo positief of negatief kan zijn, winst of verlies.²⁶²

Er wordt een globaal beeld van de financiële toestand van de vereniging van mede-eigenaars in kaart gebracht, die belangrijk is voor de goede werking en de financiële gezondheid van de vereniging van mede-eigenaars.

²⁶² E. DE LEMBRE, *Handboek Boekhouden. Boek 1 – De algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen en financiële rapporteringsstandaarden in België en internationaal*, Leuven, Wolters Plantyn, 2004, 140.

1.6 Aangaan van een lening

151. De vereniging van mede-eigenaars heeft, zoals bepaald in art. 577-5 §3 B.W. geen ander doel dan het behoud en het beheer van het gebouw. Het aangaan van een lening valt binnen haar wettelijk doel, aangezien deze strekt tot werkingsmiddel voor het behoud van de gemeenschappelijke delen.

152. De vereniging van mede-eigenaars kan beslissen bij gewone meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen om een lening aan te gaan. De wet voorziet hier niet in een bijzondere meerderheid.²⁶³ Deze lening is een financiering die door de mede-eigenaars collectief kan worden aangegaan om werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw mogelijk te maken. De syndicus kan de vereniging van mede-eigenaars geldig vertegenwoordigen bij de ondertekening van de lening. Hij hoeft hiertoe als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars geen bijzondere volmacht voor te leggen.²⁶⁴

153. Het aangaan van een lening lijkt interessant bij dringend uit te voeren werken, waarbij het een nuttig werkingsmiddel kan zijn. Grote herstellingswerken zijn een bijkomende financiële hap uit het budget van de mede-eigenaars, die voor sommigen niet betaalbaar zijn. Deze werken zijn echter wel noodzakelijk, aangezien verval leidt tot hogere kosten en minderwaarde van het appartementsgebouw. Met een lening kan men de kosten spreiden, om zo de financiële druk te verlichten.

154. Maar ook dit is niet zonder gevaar van betalingsachterstand. De syndicus zal ook hier nauwlettend moeten toezien dat de nodige gelden tijdig op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars beschikbaar zijn. Betalen enkele mede-eigenaars niet correct hun bijdragen, dan kan de vereniging haar verplichting tegenover de bank niet nakomen. De bank zal eerst de vereniging van mede-eigenaars moeten uitwinnen. Bij een ontoereikend vermogen is het mogelijk de mede-eigenaars individueel aan te spreken.²⁶⁵ De mede-eigenaars zijn onbeperkt, met hun volledige vermogen, maar slechts deelbaar gehouden, elk ten belope van zijn aandeel in de mede-eigendom.²⁶⁶ Een financiële instelling is vaak maar bereid de lening toe te staan wanneer alle individuele mede-eigenaars zich hoofdelijk verbinden tot aanzuivering bij eventuele betalingsachterstand. Je stelt je als individuele mede-eigenaars borg om de

²⁶³ Art. 577-6 §8 B.W.

²⁶⁴ F. BAUDONCQ, *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Gent, Larcier, 2006, 45.

²⁶⁵ Art. 577-5, §4 B.W.

²⁶⁶ M. VANDENBOGAERDE, *Pluraliteit van schuldenaars bij verbintenissen*, Brugge, Die Keure, 2015, 127.

terugbetaling van de lening te verzekeren. Alle mede-eigenaars moeten hiermee akkoord gaan. Vaak willen zij echter het risico niet lopen om te moeten opdraaien voor het financiële onvermogen van een andere mede-eigenaar.

155. Er bestaat sinds 2012 wel een specifieke lening op maat van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk de VME-lening. Het is een lening die door de vereniging van mede-eigenaars collectief wordt aangegaan om de werken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw te kunnen betalen. Iedere mede-eigenaar die wenst deel te nemen aan de lening onderschrijft deze dus niet in persoonlijke naam, maar in naam van de vereniging van mede-eigenaars. Aan deze lening zal een kredietverzekering worden gekoppeld, wat tot gevolg heeft dat, voor een éénmalige en betaalbare verzekeringspremie, een kredietverzekering zal instaan voor alle niet-betalingen door één of meerdere van haar mede-eigenaars aan de lening.²⁶⁷

De mede-eigenaars die geen betalingsproblemen hebben, zijn hierdoor beschermd ingeval van betalingsproblemen bij één of meerdere andere mede-eigenaars. De verzekeraar stelt zich namelijk in de plaats van de in gebreke blijvende mede-eigenaar en doet geen invordering tegen mede-eigenaars die in orde zijn met hun betalingen. Hoewel kredietverstrekking aan verenigingen van mede-eigenaars dus perfect mogelijk is, blijkt er in de praktijk veel onduidelijkheid en onwetendheid. Het is nochtans een handig instrument, om andere mede-eigenaars niet mee te trekken in financiële problemen.²⁶⁸

Een nieuw toetredende eigenaar zal tevens gebonden zijn door de lening aangezien je intreedt in de bestaande vereniging van mede-eigenaars, waarbij reeds genomen beslissingen gerespecteerd dienen te worden. De lening wordt toegekend aan de vereniging en niet aan de individuele mede-eigenaar. De koper betaalt verder het aandeel van de lening af. Er moet ook geen nieuw kredietonderzoek worden uitgevoerd en de leenvoorwaarden blijven dezelfde.

Wanneer een appartementsgebouw toe is aan een groot onderhoud met vaak kostelijke renovaties van daken, gevels, technische installaties,... is toegang tot een betaalbare financiering meer dan gewenst. De financiële sector kan bijdragen aan het goede onderhoud van deze onroerende goederen. Er is nood aan een duidelijke informatieverstrekking vanuit de banksector zelf over de kredietverstrekking aan verenigingen van mede-eigenaars.

²⁶⁷ S. VANDENBROECK, "Wat is een VME-lening?", *Creditum*, 3 mei 2018, <http://creditum.be/new/nl/wat-is-een-vme-lening/>.

²⁶⁸ P. LEYSEELE, (*Klassieke*) *balkonrenovatie*, Brugge, Die Keure, 2016, 55.

1.7 Manusje-van-alles van de vastgoedsector

156. In het kader van mijn beperkte bevraging blijkt dat de expertise van de syndicus ondergewaardeerd wordt.²⁶⁹ Een syndicus moet over technische vaardigheden beschikken, goed met cijfers zijn en ook een beetje psychologisch inzicht hebben. Veelzijdigheid is de kenmerkende eigenschap van een syndicus, maar hij is een allrounder, geen specialist. Mede-eigenaars zijn zich niet bewust van de moeilijkheid en veeleisendheid van het beroep. Ze worden echter vaak aangesproken indien ze elk onderdeelje van hun bevoegdheid niet met het nodige specialisme hebben aangepakt. Respect voor hun werkzaamheden, zou de syndicus de voldoening geven die hij verdient.

157. Het zou het vertrouwen en eveneens de gebouwen ten goede komen, moesten syndici voor bepaalde specifieke opdrachten beroep kunnen doen op een externe expert. Deze aanstelling kost geld, maar verzekert de mede-eigenaars van een goede afhandeling. Bijstand bij de financiële kant van zijn bevoegdheden zou geen overbodige luxe zijn. Mensen worden argwanend wanneer foutjes sluipen in de financiën en stellen meer zaken in vraag, wat de werking van de algemene vergadering niet ten goede komt.

158. Heel vaak zijn beroepssyndici vastgoedmakelaars, maar het kunnen evengoed boekhouders, advocaten, landmeters,... zijn. Versterkt inzetten op de opleiding van de professionele syndicus lijkt mij noodzakelijk. Tot op heden bestaat er aan onze universiteiten en hogescholen geen specifieke opleiding tot syndicus. Het syndicusschap is zo complex dat degelijke kennis en ervaring vereist zijn. De huidige stageperiode duurt tweehonderd dagen over een periode van minstens twaalf maanden.²⁷⁰ Dit biedt een ondersteuning, maar is volgens mij onvoldoende om over het nodige specialisme te beschikken. Als syndicus moet je als persoon zowel financieel expert, thuis in de administratie, technisch onderlegd zijn en ook nog eens uitblinken in empathie en communicatie.

In een appartementsgebouw is een professionele syndicus niet verplicht. Een individuele mede-eigenaar kan deze taak ook op zich nemen. Vaak zonder enige opleiding of kennis worden ze aangesteld om deze complexe taak te vervullen. Men kan dan ook verwachten dat het beheer vaak te wensen overlaat. Men zou ervoor kunnen opteren om een professionele syndicus te verplichten wanneer het appartementsgebouw uit meer dan twintig kavels bestaat.²⁷¹

²⁶⁹ Bijlage 2.

²⁷⁰ <https://www.biv.be/vastgoedmakelaar-worden/stage/stage-als-vastgoedmakelaar-zo-verloopt-het#stageduur>, Geraadpleegd op 23 april 2018.

²⁷¹ P. LEYSEELE, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, Die keure, 2014, 31-33.

2. De notaris

159. Het gebeurde vroeger nog al eens dat een koper door problemen in de mede-eigendom, bedrogen uit kwam. Mensen kochten een appartement in mede-eigendom die virtueel failliet was of waar op de algemene vergadering zeer belangrijke investeringen al gestemd waren, die de koper niet voorzien had. Indien van een nieuwe mede-eigenaar verwacht wordt dat hij solidair deelneemt aan het collectief van de mede-eigendom, moet hij dit met kennis van zaken kunnen doen.²⁷²

2.1 Informatieplicht bij overdracht kavel

160. De wet van 30 juni 1994 voorzag reeds met het oude artikel 577-11 B.W. in een wettelijke informatieplicht ten laste van de notaris, als professionele tussenpersoon. Hij diende aan de syndicus de nodige gegevens op te vragen die de potentiële koper in staat stelde om de financiële situatie van de mede-eigendom in te schatten en de schulden die hij na de overdracht nog zou moeten betalen aan de vereniging van mede- eigenaars.²⁷³

In de praktijk bleek dat de informatieplicht vaak te laat kwam en te beperkt was. De informatie werd niet verstrekt vóór de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst of aankoopbod, maar slechts naar aanleiding van het ondertekenen van de notariële akte, terwijl de koop tussen partijen toen reeds voltrokken was.²⁷⁴ Remediëren was dan vaak moeilijk, aangezien partijen reeds bindende documenten ondertekend hadden.

161. In de vernieuwde appartementswet van 2010 werd hieraan verholpen door de inlichtingen te verruimen en te voorzien in een informatieplicht vóór ondertekening van het eerste document van overdracht. De wetgever heeft tevens de informatieplicht uitgebreid naar de vastgoedmakelaars en de verkopers zelf, aangezien het niet steeds de notaris is die tussenkomt bij verkoop.²⁷⁵ Hieronder zal ik mij echter beperken tot de notaris.

²⁷² P. LECOCQ, "La transmission du lot", in G. BENOIT, P. LECOCQ en G. ROMMEL, *La copropriété par appartements*, Brussel, la Chartre, 2008, 124.

²⁷³ Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, B.S. 26 juli 1994.

²⁷⁴ V. SAGAERT, "De overdracht van een kavel onder de appartements- wet", in V. SAGAERT en E. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 181.

²⁷⁵ N. CARETTE, "Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informaieplichten krachtens de appartementswet" in N. CARETTE, J. CALLEBAUT en V. SAGAERT, *Koop-verkoop. Tips & tricks*, Mechelen, Kluwer, 2017, 11.

2.1.1 Informatie van de notaris aan de koper

A) Bij de onderhandse akte

162. Het nieuwe art. 577-11 §1 B.W. bepaalt dat in het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel de optredende notaris vóór de ondertekening van de overeenkomst de volgende inlichtingen en documenten meedeelt:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone Algemene Vergadering van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars werd goedgekeurd.

163. De nieuw ingevoerde precontractuele informatieplicht, heeft voornamelijk een financiële grondslag. De aangereikte informatie moet de koper de mogelijkheid bieden om de financiële toestand van de mede-eigendom in te schatten vooraleer hij beslist om te kopen.²⁷⁶

164. Er kan niet afgeweken worden van deze informatieplicht, aangezien de appartementswet van dwingend recht is.²⁷⁷ Een expliciete sanctie voor het niet tijdig of onvolledig verschaffen van de informatie is niet bepaald. Volgens de meeste auteurs mag worden aangenomen dat de sanctie uit een relatieve nietigheid van de overeenkomst bestaat.²⁷⁸

²⁷⁶ P. LECOCQ en C. MOSTIN, "La vente et la copropriété" in B., DUBUISSON en P., WÉRY, *La mise en vente d'un immeuble, hommage au professeur Nicole Verheyden-Jeanmart*, Brussel, Larcier, 2005, 199.

²⁷⁷ Art. 577-14 B.W.

²⁷⁸ A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet", in V. SAGAERT, A-L VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 13, 101.

165. In het geval de nietigheid zou worden gevorderd, kan de notaris professioneel aansprakelijk worden gesteld. Zijn voorlichtings- en onderzoeksplicht zijn middelenverbintenissen, waarbij het criterium van beoordeling de goede huisvader is. De gedragingen van de notaris worden getoetst aan een normaal, zorgvuldig en omzichtige notaris.²⁷⁹ Wordt de gedraging als fout gekwalificeerd dan moet de schade volledig worden vergoed krachtens art. 1382-1383 B.W.

B) Bij het verlijden van de notariële akte

166. In art. 577-11, §2 van het Burgerlijk Wetboek bleef de reeds voorheen bestaande notariële informatieplicht naar aanleiding van de authentieke akte behouden. De specifieke verruimde en verduidelijkte informatieplicht bij het verlijden van de notariële verkoopakte beantwoordt de vraag, welke partijen voor welke gemeenschappelijke kosten en lasten zullen instaan.²⁸⁰

167. Verder zal de notaris er *de facto* ook op moeten toezien dat de informatieplicht in de precontractuele fase werd vervuld en zo nodig deze nog rechtzetten.²⁸¹

168. Volgens art. 577-11 §2 B.W. moet de notaris beschikken over:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Waar de wetgever in de onderhandse fase preciseerde dat enkel het reservekapitaal medegedeeld diende te worden, blijft dit hier achterwege. Er mag aangenomen worden dat hier ook het werkkapitaal bedoeld wordt. Dit is van belang om te weten wie voor deze bedragen moet instaan.²⁸²

²⁷⁹ HvB Gent 24 januari 2008, *N.J.W.* 2008, 313.

²⁸⁰ A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 85.

²⁸¹ L. WEYTS, *De notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 337-339.

²⁸² P. LECOCQ, "La transmission du lot", in P. LECOCQ, G. BENOIT en G. ROMMEL, *La copropriété par appartements*, Brussel, La Chartre, 2008, 112-113.

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de Vereniging van Mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum eigendomsoverdracht, maar waarvan syndicus pas na datum om betaling verzocht.

Deel van de kritiek op de informatieplicht onder de wet van 30 juni 1994 was dat informatie werd verschaft op het moment dat de onderhandse overeenkomst al gesloten was. Nu de opdeling niet verdwenen is, zal dit nog steeds het geval zijn voor de informatie in het kader van de authentieke akte.

169. Indien de notaris zijn informatieplicht niet naar behoren uitvoert, kan hij professioneel aansprakelijk gesteld worden, zoals hiervoor bepaald.²⁸³

170. De verplichting van de notaris beperkt zich tot het louter meedelen van de inlichtingen en documenten aan de koper. Er geldt geen verplichting om de informatie te controleren. In feite beperkt de verplichting van de notaris zich tot het aanvragen en kopiëren van de informatie die hij van de syndicus ontvangt. De notaris kan dus niet aansprakelijk worden gesteld voor foute informatie die hij ontvangt van de syndicus.²⁸⁴

171. Deze stelling is echter bediscussieerd. Sommigen beweren dat de notaris niet verondersteld wordt spontaan te informeren naar alle mogelijke relevante feitelijke gegevens waarover partijen beschikken. Het is de syndicus die beschikt over de nodige onderlegdheid en op de hoogte is van de situatie. Het zou de deskundigheid van de syndicus in vraag stellen, wanneer de notaris elke verkregen informatie onderzoekt. Anderen zijn er echter van overtuigd dat een controle toch onontbeerlijk is. De notaris mag immers niet blindelings vertrouwen op de juistheid van de informatie die hem wordt meegedeeld. Van de notaris kan worden verwacht dat hij verder gaat dan het verrichten van administratieve formaliteiten en de koper volledige informatie verstrekt.²⁸⁵

²⁸³ *Supra*, nr. 172.

²⁸⁴ Cass. 23 oktober 2008, *T.B.O.* 2009, afl. 1, 26.

²⁸⁵ Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 224, noot M. BOES.

2.1.2 Informatie van de syndicus aan de notaris

172. Op eenvoudig verzoek tot precontractuele informatie bezorgt de syndicus binnen de vijftien dagen aan de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of aan de overdrager, de nodige documenten en inlichtingen.²⁸⁶ Hij beschikt immers over alle nodige financiële informatie in verband met de mede-eigendom.²⁸⁷

Indien de syndicus niet tijdig antwoordt, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Bijkomstig zal de notaris dit verzuim melden in de overeenkomst. Hier is het mogelijk dat de verkrijger aldus nog afziet van de overeenkomst.²⁸⁸

173. In tegenstelling tot de informatieplicht in het kader van de onderhandse akte, heeft de wetgever in het kader van de notariële informatieplicht voorzien dat de syndicus beschikt over een termijn van dertig dagen om te antwoorden op het verzoek van de notaris.²⁸⁹ De initiële termijn van vijftien dagen bleek te kort om de lijst van schulden²⁹⁰ bedoelt in art. 577-11 §2 B.W., voor te leggen.²⁹¹ Hier dient de notaris de syndicus wel verplichtend aangetekend aan te schrijven en is een eenvoudig verzoek niet voldoende.²⁹²

Anders dan bij de onderhandse fase, kan de verkrijger hier niet meer afzien van de overeenkomst op basis van het verzuim van de syndicus. Hij is immers gebonden door het compromis en het feit dat hij het bedrag van de buitengewone kosten niet kent, doet daar geen afbreuk aan.²⁹³

²⁸⁶ Art. 577-11, §1 B.W.

²⁸⁷ V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *R.W.* 2010-2011, 192.

²⁸⁸ Art. 577-11, §1 *in fine* B.W.

²⁸⁹ A. WYLLEMAN, "De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid", in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: Appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 93.

²⁹⁰ Art. 577-8 §4, 7° B.W.

²⁹¹ Verslag VANDENBERGHE, Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, 45.

²⁹² Art. 577-11 § 2 B.W.

²⁹³ V. SAGAERT, "De overdracht van een kavel onder de appartementswet", in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 193.

2.1.3 Informatie van de notaris aan de syndicus

174. De wetgever heeft ook een kennisgevingsplicht ingevoerd vanwege de notaris aan de syndicus van de dag waarop de akte wordt verleden, evenals de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het adres van de betrokkenen conform art. 577-11, §3 B.W.²⁹⁴

175. Deze informatieuitwisseling heeft tot doel het werk van de syndicus vlotter te laten verlopen. Het mededelen van de aktedatum van overdracht stelt de syndicus bijvoorbeeld in staat om een behoorlijke afrekening op te stellen voor de uittredende mede-eigenaar. Het deel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij geen gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten zal aan hem terugbetaald worden. Vanaf deze datum kan de syndicus tevens de nieuwe mede-eigenaar verzoeken de nodige bijdragen te leveren tot het werkkapitaal en eventueel het reservekapitaal.²⁹⁵

176. Voor de mededeling van deze informatie door de instrumenterende notaris voorziet de wet geen termijn. Logisch gezien kan hij dit pas na de akte doen, aangezien hij pas dan zeker is van voormelde gegevens.

2.2 Tenlasteneming van de kosten

177. De kosten verbonden aan de mededelingen krachtens §1 en §2 dienen gedragen te worden door de overdragende mede-eigenaar. Dit werd wettelijk vastgelegd in art. 577-11 §4 B.W.

178. Het Hof van Cassatie had in zijn arrest van 23 februari 2001²⁹⁶ al geoordeeld dat de notaris niet kan opdraaien voor de kosten voor het bekomen van de wettelijke informatie vermeldt in het oude artikel 577-11 B.W. Via de wetswijziging van juni 2010 is het nu duidelijk dat de verkoper opdraait voor de kosten zonder dat er een statutaire grondslag is vereist.²⁹⁷

²⁹⁴ A. VERBEKE, "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst", in V. SAGAERT, A-L VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 137.

²⁹⁵ V. SAGAERT, A-L VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, nr. 29, 112.

²⁹⁶ Cass. 23 februari 2001, *T.Not.* 2001, 591.

²⁹⁷ Art. 577-11 §4 B.W.

3. De commissaris van de rekeningen

179. Onder de wet van 30 juni 1994 werd niet voorzien in een commissarisfunctie. Wel kon het reglement van mede-eigendom deze functie inpassen.²⁹⁸

In de vernieuwde appartementswet van 2010 is deze functie thans verplicht gesteld en commissaris van de rekeningen genoemd.

Artikel 577-8/2 B.W. bepaalt: *“De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.”*

180. Een commissaris is een onafhankelijke deskundige, die aangeduid wordt door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars om de rekeningen te controleren. Deze verplichting is in tegenstelling tot de raad van mede-eigendom niet beperkt tot gebouwen met meer dan twintig kavels.²⁹⁹

Door de verplichte jaarlijkse aanstelling, kan de algemene vergadering de commissaris niet meteen voor meerdere jaren aanstellen. Het is wel mogelijk om elk jaar dezelfde persoon aan te stellen.³⁰⁰ De aan te stellen commissaris kan een mede-eigenaar zijn, maar er staat niets in de weg dat een beroep wordt gedaan op een financieel deskundige, bijvoorbeeld een bedrijfsrevisor, accountant of boekhouder. Hieraan correspondeert wel een stijging van de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars, maar kan op lange termijn leiden tot efficiënter beheer.³⁰¹

181. In art. 577-8/2 B.W. wordt verder niets bepaald over de specifieke taakomschrijving en zijn bevoegdheden, alleen dat het opgenomen dient te worden in het reglement van mede-eigendom.

²⁹⁸ R. TIMMERMANS, *De raad van beheer en de commissaris van de vereniging van mede-eigenaars*, Antwerpen, Kluwer, 2007, 64.

²⁹⁹ GwH 15 december 2011, nr. 187/2011, *T.App.* 2012/1, 21.

³⁰⁰ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken” in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 89.

³⁰¹ V. DEFRAITEUR, “Le commissaire aux comptes dans les copropriétés”, *T.App.* 2012/3, 7.

182. Algemeen wordt aangenomen dat de commissaris van de rekeningen belast is met het toezicht op het financieel beheer van het gebouw. De commissaris wordt gezien als de lange arm van de mede-eigenaars die het financieel beheer van de syndicus in het oog houdt en hem indien nodig ter verantwoording roept.³⁰²

Dit is één van de maatregelen die de wetgever nam om het financieel beleid van de syndicus transparanter te maken en te kunnen controleren. In vele gebouwen is er echter een commissaris van de rekeningen actief zonder ook maar enige duidelijk uitgewerkte taakomschrijving.³⁰³

183. De kern van de bevoegdheid van de commissaris van de rekeningen lijkt echter duidelijk: een grondige controle van de boekhouding en de rekeningen. Op basis van deze controle zal de commissaris van de rekeningen een verslag opmaken en dit met toelichting presenteren aan de raad van mede-eigendom en de algemene vergadering, die mede op basis hiervan al dan niet kwijting kan verlenen aan de syndicus en aan de commissaris van de rekeningen zelf. Hij stelt de mede-eigenaars in staat met kennis van zaken te oordelen over de door de syndicus opgemaakte rekeningen.³⁰⁴

Het is hierbij onduidelijk hoeveel feitelijke controles de commissaris van de rekeningen zal dienen uit te voeren. In elk geval dient de controle volledig en grondig uitgevoerd te zijn tegen de volgende jaarlijkse algemene vergadering en zal een snelle controle aan de vooravond van de algemene vergadering onvoldoende zijn.

184. Er wordt niet wettelijk voorzien in een inzage-recht of recht op kopieën van de boekhouding, rekeningen, bankrekeningen, uittreksels, overige documenten,.. Nochtans is het voor de uitoefening van zijn controletaak belangrijk dat de commissaris over deze documenten beschikt. Hij zal zich de stukken moeten laten overleggen door de syndicus. Zoniet, kan de commissaris zijn functie niet op nuttige wijze vervullen.³⁰⁵

³⁰² 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, *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 136.

³⁰³ M. DE CLERCQ en C. CALLAERTS, "Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten", *T.B.O.* 2011, 11-12.

³⁰⁴ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom" in N. CARETTE, *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 123.

³⁰⁵ T. SOETE, "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet", in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 126.

185. Ondanks de interne audit door de commissaris van de rekeningen, heeft de VZW Nationaal Informatie Centrum Mede-eigenaars, een organisatie die hulp biedt bij vragen en problemen omtrent mede-eigendom, weet van klachten over boekhoudkundige manipulaties, vervalste financiële resultaten, gebrek aan eigen rekeningnummer van de vereniging van mede-eigenaars,.... De afwezigheid van effectieve sanctie- en toezichtsmechanismen helpen hier natuurlijk ook niet bij.³⁰⁶

186. De commissaris van de rekeningen heeft een zware verantwoordelijkheid. Wanneer er schade ontstaat doordat hij zijn taken niet of niet goed heeft uitgevoerd, kan de schade integraal op de commissaris van de rekeningen worden verhaald. Een beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor elke commissaris van de rekeningen is dus zeker geen overbodige luxe. Voor een niet-professionele commissaris van de rekeningen die deze functie kosteloos uitoefent, zal de vereniging van mede-eigenaars de kosten voor deze verzekering meestal voor haar rekening nemen.³⁰⁷

³⁰⁶ Y. KARACA, "Vijf jaar nieuwe appartementsrecht vanuit het perspectief van de mede-eigenaars" in N. CARETTE, V. SAGAERT, *Appartementsrecht II, appartementswet 2010 - overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 225-226.

³⁰⁷ T. SOETE, "Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet", in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 121-125.

4. Raad van mede-eigendom

187. In grote verenigingen van mede-eigenaars, van minstens twintig kavels³⁰⁸ met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, dient er verplicht een raad van mede-eigendom opgericht te worden.³⁰⁹ De raad van mede-eigendom kan slechts bestaan uit mede-eigenaars, andere personen zijn uitgesloten.³¹⁰

188. De voornaamste taak van de raad van mede-eigendom is erop toezien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert in het kader van het behoud en beheer van de gemeenschappelijke delen. Er wordt de mogelijkheid geboden om een controle op de boekhouding uit te oefenen, naast de commissaris van de rekeningen wiens taak dit hoofdzakelijk is. Het controlerecht kan uitgeoefend worden op de algemene vergadering, maar dit zal uiteraard noodzakelijkerwijze niet zo grondig zijn. Een voorafgaande controle aan de algemene vergadering zal efficiënter zijn. Over zijn controletaak moet de raad een omstandig verslag zesmaandelijks overmaken aan alle mede-eigenaars en natuurlijk ook aan de syndicus.³¹¹ Op de algemene vergadering kan de mede-eigenaar dan zijn opmerkingen overmaken vooraleer hij over de jaarlijkse goedkeuring en kwijting beslist.³¹²

189. De raad van mede-eigendom heeft ruimere wettelijke mogelijkheden toebedeeld gekregen dan die van de individuele mede-eigenaar.

De raad van mede-eigendom kan alle documenten in verband met de vereniging van mede-eigenaars of het beheer door de syndicus inkijken en laten kopiëren, terwijl de individuele mede-eigenaar enkel maar kennis kan nemen van niet-private documenten en hier ook geen kopies van kan vragen. De individuele mede-eigenaar dient best vooraf een afspraak te maken en kan in elk geval niet verwachten bij de syndicus aan te komen en onbepakt alle documenten te kunnen inkijken. Omgekeerd dient de syndicus de mogelijke dagen van inzage voldoende redelijk voor te stellen en dient hij voldoende tijd te geven om de controle uit te voeren.³¹³

³⁰⁸ Vred. Sint-Truiden 24 januari 2012, *T.App.* 2013, 934.

³⁰⁹ Art. 577-8/1 B.W.

³¹⁰ Vred. Tongeren 14 juli 2011, *T.App.* 2012/1, 55.

³¹¹ Art. 577-7, § 1, 1°, c) B.W.

³¹² R. TIMMERMANS, "Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?", *T.App.* 2012/1, 13.

³¹³ Vred. Sint-Pieters-Woluwe 15 oktober 2013, *T.App.* 2013/3, 27.

190. Uiteraard dient de raad van mede-eigendom zijn ruim inzage- en kopierecht op redelijke wijze uit te oefenen. Zo mag hij zijn rechten niet misbruiken door zijn controle op een tergende wijze uit te voeren en hierdoor de werking van de syndicus en dus de vereniging van mede-eigenaars onmogelijk te maken.³¹⁴ De mogelijkheid tot inzage van de boekhouding mag er niet toe leiden dat de mede-eigenaar zich met het beheer van de vereniging van mede-eigenaars zelf inlaat en instructies geeft aan de syndicus of beslissingen neemt, bestellingen doet of opdracht geeft in de plaats van de syndicus.³¹⁵

³¹⁴ Y. VAN ERMEN, "Proposition de modification législatives et rappels déontologiques" in P. LECOCQ, G. BENOIT en G. ROMMEL, *La copropriété par appartements*, Brussel, La Charte, 2008, 205-262.

³¹⁵ C. MOSTIN, "La consultation des comptes de l'association des copropriétaires: par qui et comment?", *T.App.* 2008, 16.

5. Conclusie

191. De syndicus heeft door de wet een groot aantal bevoegdheden toegewezen gekregen, en dan vooral in het financieel beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.³¹⁶

192. Om de bijdrageplicht in de gemeenschappelijke kosten te verzekeren, is het voor het vertrouwen van de mede-eigenaars belangrijk dat de syndicus zijn beheer verantwoordt. Er zal een begrotingsraming worden opgemaakt voor het komende jaar van de toekomstige kosten. Het geeft de mede-eigenaars de mogelijkheid om zelf hun financiën op voorhand te plannen. Ook een onderhoudsmeerjarenplan is belangrijk. Onvoorziene uitgaven die een zware investering met zich meebrengen, kunnen mede-eigenaars in financiële moeilijkheden brengen. Wanneer de geplande kosten ruim op voorhand worden meegedeeld aan de mede-eigenaars, hebben zij een goed beeld van hun komende uitgaven en kunnen ze zich hierop voorbereiden.

193. Bij de bijdrage-inning moet er zoveel mogelijk gestreefd worden naar een strakke opvolging. Snel anticiperen, kan verdere opstapelingen van wanbetalingen vermijden. Ook bij het invorderen van de mede-eigendomsbijdragen dient de syndicus er zorg voor te dragen dat de bijdragen niet verjaren, teneinde niet achter te blijven met oninbare bijdragen.³¹⁷

Indien de mede-eigenaar toch in de verleiding zou komen om zijn financiën te verwaarlozen, dan kan sociale druk ook een handje helpen. Een mogelijke vermelding op het financieel overzicht bij wanbetaling heeft een gunstig effect op de betalingsbereidheid.

194. Wanneer de syndicus zijn financiële bevoegdheden, preventief, naar behoren uitvoert, kunnen de kosten voor de vereniging van mede-eigenaars worden gedrukt, waardoor de bijdrageplicht van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke kosten vermindert. Dit verkleint indirect de kans op grote betalingsachterstand. De syndicus beschikt over een aantal autonome bevoegdheden zoals het nemen van bewarende maatregelen bij dringende en noodzakelijke werken.³¹⁸ Als er zich rond het appartementsgebouw problemen voordoen, kan de syndicus snel en doortastend optreden om verdere moeilijkheden en eventuele schade binnen de perken te houden.

³¹⁶ Art. 577-8 §1, eerste lid B.W.

³¹⁷ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 135.

³¹⁸ Vred. Veurne 27 juni 1997, *T. App.* 1998, nr.1, 24.

De syndicus legt tevens kostenramingen voor om bepaalde werken uit te laten voeren aan het appartementsgebouw, legt een evaluatierapport voor aan de algemene vergadering met betrekking tot de lopende overeenkomsten ten einde prijs/kwaliteit te kunnen vergelijken,...

De taak van de syndicus is van belang om in het onderhoud van gebouwen te kunnen voorzien en de financiële middelen hiervoor te verzamelen. Bovendien hebben de middelen tot doel een harmonieuze samenleving onder één dak te creëren. Men wil niet duur, maar duurzaam samenleven.

195. In het kader van mijn beperkte bevraging werd echter duidelijk dat de expertise van de syndicus ondergewaardeerd wordt. Dit is het gevolg van het feit dat de competenties en kwaliteiten van de syndici in vraag worden gesteld. Een syndicus dient op meerdere vlakken een expert te zijn om zijn taak goed te kunnen vervullen. Weinig mede-eigenaars zijn zich bewust van de veelzijdige taken. Ze worden echter vaak aangesproken indien ze elk onderdeelje van hun bevoegdheid niet met het nodige specialisme hebben aangepakt.

196. De notaris speelt ook een belangrijke rol in het preventief vermijden van betalingsachterstand. De ingevoerde precontractuele informatieplicht zorgt ervoor dat de koper de financiële situatie van de mede-eigendom kent voor de effectieve aankoop.³¹⁹ Het is echter onbegrijpelijk waarom de wetgever een aantal pertinente inlichtingen doorschuift naar de authentieke akte. De wettelijk informatieverplichting is naar mijn mening ook verre van volledig. Zo is het bijvoorbeeld niet onrealistisch dat er een niet zichtbaar gebrek is in de mede-eigendom, dat grote kosten met zich zal meebrengen, doch helemaal niet blijkt uit de stukken. Iets wat bijvoorbeeld in Frankrijk met de “*diagnostic technique*” mogelijk wel wordt opgelost.³²⁰

197. Preventief is ook de functie van commissaris van de rekeningen interessant, aangezien deze toezicht houdt op het financieel beheer van het gebouw en in het bijzonder de boekhouding en de rekeningen. De commissaris wordt gezien als de lange arm van de mede-eigenaars die het financieel beheer van de syndicus in het oog houdt en van hem rekening en verantwoording afneemt. Dit is één van de maatregelen die de wetgever nam om het financieel beleid van de syndicus te kunnen controleren.³²¹

³¹⁹ Art. 577-11 §1 B.W.

³²⁰ P. LECOCQ, “La transmission du lot”, in G. BENOIT, P. LECOCQ en G. ROMMEL, *La copropriété par appartements*, Brussel, la Chartre, 208, 124.

³²¹ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet”, in *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 136.

198. Verder kan de bevoegdheid van de raad van mede-eigendom en zijn halfjaarlijks verslag een goed hulpmiddel bieden om de werking van de vereniging van mede-eigenaars in goede banen te leiden. Het toezicht en de controle veronderstellen natuurlijk een minimale inspanning, zodat erover kan gerapporteerd worden. Het verslag dient gelezen te kunnen worden door de mede-eigenaar, dus het zal kort en schematisch de resultaten moeten bevatten. Het is geen evidentie om gemotiveerde kandidaten te vinden, te meer omdat de job in wezen onbezoldigd is en toch heel wat inspanning vraagt.³²² Een controle van de syndicus is belangrijk voor reflectie en verbetering van het huidige beheer.

³²² V. SAGAERT, N. CARETTE, R. JANSEN, D. MICHEL, M. E. STORME, *Themis 99 – Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 61-63.

HOOFDSTUK 2. Curatief optreden bij betalingsachterstand

199. Wanneer er eenmaal betalingsachterstand is, is het belangrijk om op een efficiënte manier te kunnen optreden. Een strikt incassobeleid is dan ook inherent aan een goed beheer, teneinde ervoor te zorgen dat steeds voldoende financiële middelen beschikbaar zijn op de rekeningen.

1. Alternatieve geschillenbeslechting

1.1 Minnelijke schikking

200. Alvorens een gerechtelijke procedure te starten, kan de syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars de vrederechter verzoeken om de tegenpartij, de wanbetaler, in verzoening op te roepen.³²³ Appartementsmede-eigendom behoort immers tot zijn bevoegdheid.³²⁴

Art. 731 B.W. bepaalt dat *“Iedere inleidende hoofdvordering kan tussen partijen die bekwaam zijn om een dading aan te gaan en betreffende zaken welke voor dading vatbaar zijn, op verzoek van een partij of met beider instemming vooraf ter minnelijke schikking worden voorgelegd aan de rechter die bevoegd is om in eerste aanleg ervan kennis te nemen.”*

201. De oproeping in verzoening kan gebeuren middels een verzoek bij gewone brief te richten aan de bevoegde rechter, met opgave van de identiteiten van de partijen, het formele verzoek tot oproeping in verzoening en de aard van het geschil met uiteenzetting van de feiten. Het verzoek tot oproeping in verzoening kan ook mondeling ter griffie geformuleerd worden.³²⁵

De partijen zullen dan een brief van de rechtbank ontvangen met dag, plaats en uur van verschijning.

202. Geen van de partijen is verplicht in te stemmen met hetgeen voorgelegd wordt op de verzoeningszitting. Indien er geen verzoening wordt vastgesteld, maakt de vrederechter hiervan een proces-verbaal op. De vrederechter kan hierdoor op de verzoeningszitting geen uitspraak over de betwisting doen. In dit geval zal de partij die het geschil verder wil beslechten, beroep dienen te doen op de rechtbank.³²⁶

³²³ Art. 731 Ger.W.

³²⁴ B. ALLEMEERSCH, “Bemiddeling en verzoening in het burgerlijk proces”, *T.P.R.* 2003, 429.

³²⁵ F. EVERS, “Verzoenen: kostenbesparend conflicten beëindigen”, *T.Vred.* 2007, afl. 9-10, 369-370.

³²⁶ E. LANCKSWEERDT, *Alternatieve geschillenoplossing met de overheid*, Brugge, Die Keure, 2017, 162-164.

203. Indien een verzoening bereikt wordt, worden de voorwaarden ervan vastgelegd in een proces-verbaal. Dit proces-verbaal heeft dezelfde waarde als een vonnis. Tegen een verzoening kan evenwel geen beroep of verzet worden aangetekend. Indien een partij de bepalingen ervan niet nakomt, kan het proces-verbaal ter uitvoering worden aangeboden aan een gerechtsdeurwaarder.³²⁷

1.2 Arbitrage

204. Art. 1681 B.W. omschrijft een arbitragebeding³²⁸ als een “*opvoorhand, vooraleer er een geschil is ontstaan, in een contract bepaalt beding waarbij partijen overeenkomen hun geschillen voor te leggen aan een scheidsgerecht.*”

Het geschil wordt onttrokken aan de rechtbank en voorgelegd aan een onafhankelijk arbiter. Deze verleent een bindende arbitrale uitspraak omtrent hun geschil.³²⁹

205. Ondanks het feit dat arbitrage de ideale procedure is om conflicten op te lossen in materies waar juridische en interpersoonlijke relaties vaak langlopend zijn, worden sinds de nieuwe appartementswet van 1 september 2010 arbitragebedingen in de statuten voor ongeschreven gehouden zoals bepaald in art. 577-4 §4 B.W.³³⁰

206. Uit de parlementaire voorbereiding bleek dat de wetgever in 1994 al de intentie had om arbitrageclausules te verbieden.³³¹ De bedoeling van de wetgever kwam evenwel niet tot uitdrukking in de wet zelf. Dit leidde uiteraard tot betwisting over de geldigheid van deze clausules. Er zijn dan ook wat arresten te vinden waarbij een arbitragebeding als rechtsgeldig wordt beschouwd. Zo is volgens de vrederechter van Berchem, dergelijk arbitragebeding geldig en stapte de vereniging van mede-eigenaars ten onrechte naar de vrederechter.³³² Sinds de wet van 2010 wordt aan dit euvel verholpen.

³²⁷ P. HEURTERRE, “De minnelijke schikking”, *T.P.R.* 1980, 195.

³²⁸ Cass. (1e k.) 25 mei 2007, *R.W.* 2008-2009, 1515.

³²⁹ B. MAES, P. VANLERSBERGHE, N. CLIJMANS, S. VAN SCHEL, *Gerechtelijke privaatrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 429-430.

³³⁰ P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken – een overzicht”, *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 9, 241.

³³¹ Verslag van 6 juni 1994 namens de Commissie voor Justitie uitgebracht door de heer VANDENBERGHE, *Parl.St.* Senaat, 1993-1994, 712/2.

³³² Vred. Berchem 26 november 1996, *T. App.* 1997, afl. 1, 34.

207. De wetgever ziet de vrederechter immers als de wezenlijke tussenpersoon van het appartementsrecht, die niet mag worden uitgeschakeld.

Tevens zou de mogelijkheid van arbitrageclausules tot gevolg kunnen hebben dat bouwpromotors, als sterke partij, steeds gebruik zouden maken van deze clausules om op die manier de bescherming van de appartementswet uit te schakelen. Dit maakt het vredegerecht nu tot het eerste aanspreekpunt om de knoop door te hakken in geschillen rond mede-eigendom.³³³

208. Wel blijft het mogelijk om bij afzonderlijke overeenkomst geschillen aan arbitrage toe te vertrouwen, eenmaal het geschil ontstaan is.³³⁴

³³³ M. PIERS, (eds.) *De nieuwe arbitragewet 2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 27-30.

³³⁴ V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet" in V. SAGAERT en A.- L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2010, 19.

2. Gerechtelijke procedure

2.1 Aanmaning wanbetaler

209. Wanneer een mondelinge attentmaking door de syndicus niets oplevert en hij de verdere procedure die eventueel in het reglement van mede-eigendom staat heeft gevolgd, heeft hij de bevoegdheid om, eventueel na het verstrijken van een toegekende betalingstermijn, de wanbetaler een aangetekende ingebrekestelling te sturen.³³⁵

In deze officiële brief wordt de geadresseerde een laatste keer verzocht om zijn verplichtingen binnen een bepaalde termijn na te komen, namelijk zijn bijdrage te leveren in de kosten aan de gemeenschappelijke delen.

Indien partijen niets anders zijn overeengekomen, zijn moratoire of laattijdigheidsinteressen verschuldigd vanaf de ingebrekestelling zoals bepaald in art. 1153 B.W. Deze rente is verschuldigd wegens laattijdige betaling van de schuld van een eisbare overeenkomst die een geldsom tot voorwerp heeft. De berekening gebeurt op basis van de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken, tenzij conventioneel anders is overeengekomen. De wettelijke interestvoet voor 2018 werd vastgesteld op 2%.³³⁶ Deze interest geeft dekking voor het verlies van rente door de wanbetaling.

210. Ingeval er geen gevolg gegeven wordt aan de ingebrekestelling zal de syndicus verdere gerechtelijke stappen moeten ondernemen en de wanbetaler dagvaarden voor de vrederechter. De moratoire interesten worden dan gerechtelijke interesten genoemd.³³⁷

Uit mijn bevraging bij syndici kan samenvattend volgende invorderingsprocedure in de praktijk worden afgeleid³³⁸:

1. Herinnering (zonder kosten), die meestal op een informele manier gebeurt via mail of gewone brief.
2. Aangetekende brief met rappelkosten waardoor moratoire interesten beginnen te lopen.
3. Tweede aangetekende brief met rappelkosten en vermelding dat bij niet-betaling het zal doorgegeven worden aan een raadsman.
4. Dossier overmaken aan advocaat en verdere gerechtelijke stappen.

³³⁵ HvB. Gent 22 september 2010, *R.W.* 2011-2012, 232.

³³⁶ Wet van 5 mei 1865 betreffende de lening tegen interest, *B.S.* 7 mei 1865.

³³⁷ V. SAGAERT, "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loop: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk.", *T.Not.* 2016, nr. 9, 600-615.

³³⁸ Bijlage 2.

2.2 Procedure voor de vrederechter

211. De vereniging van mede-eigenaars verkreeg reeds rechtspersoonlijkheid door de wet van 30 juni 1994. Door de toekenning van deze rechtspersoonlijkheid kan de vereniging in rechte optreden als eiser of als verweerder conform art. 577-9, §1, eerste lid B.W.³³⁹

212. Wanneer de vereniging van mede-eigenaars als procespartij wil optreden, dient de algemene vergadering daartoe een beslissing te nemen.³⁴⁰ De vereniging wordt in rechte vertegenwoordigd door de syndicus. Art. 577-8, §4, 6° B.W. bepaalt dat de syndicus bevoegd is om de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte, als voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten te vertegenwoordigen. Hij ontleent zijn vertegenwoordigingsmacht rechtstreeks aan de wet en moet daarvoor geen volmacht kunnen voorleggen. De algemene vergadering bezit wel de beslissingsbevoegdheid om in rechte op te treden.³⁴¹

213. De syndicus kan evenwel in overeenstemming met artikel 577-9, §1, tweede lid B.W. ook op eigen initiatief een vordering instellen namens de vereniging van mede-eigenaars, zonder machtiging. Deze mogelijkheid is er in twee gevallen:

- om dringende redenen of;
- tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Onder deze laatste categorie valt de invordering van de achterstallige bijdragen. De syndicus is gemachtigd om elke dringende vordering of vordering ter bewaring van rechten in te stellen, zonder beslissing van de algemene vergadering.³⁴²

³³⁹ B. VAN DEN BERGH, "De syndicus als procespartij: een orgaan is geen (gewone) lasthebber", *R.W.* 2012-13, 502.

³⁴⁰ 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, 111.

³⁴¹ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, H. VAN SINAY en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008", *T.P.R.* 2009, 1310.

³⁴² S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2010, 86.

214. De bevoegdheid van de syndicus was echter niet onbediscussieerd. Er was lange tijd discussie of het instellen van een procedure voor de invordering van achterstallige bijdragen voor een rechtbank door de syndicus moest gebeuren op basis van een beslissing van de algemene vergadering.

De rechtspraak was de mening toegedaan de syndicus enkel kon optreden na een beslissing van de algemene vergadering.³⁴³ De rechtsleer was er echter van overtuigd dat een machtiging van de algemene vergadering geen ontvankelijkheidsvereiste kon zijn voor de vordering van de syndicus.³⁴⁴

Het cassatiearrest van 5 oktober 2000 heeft aan de discussie een einde gemaakt door duidelijk te stipuleren dat de syndicus, zonder voorafgaande machtiging van de vereniging van mede-eigenaars, op eigen initiatief een procedure mag opstarten teneinde de achterstallige betalingen in te vorderen.³⁴⁵

216. Het getuigt immers niet van efficiënt beheer indien de syndicus verondersteld wordt een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen telkens een mede-eigenaar zijn rekeningen niet betaalt.³⁴⁶

215. De materieel bevoegde rechter voor het invorderen van achterstallige bijdragen is steeds de vrederechter zoals bepaald in art. 591, 2° en *2bis*° Ger.W., terwijl de territoriale bevoegdheid wordt bepaald door de plaats van de ligging van het onroerend goed.³⁴⁷

³⁴³ Rb. Brugge 18 april 1997, *R.W.* 1998-99, 186.

³⁴⁴ Brugge 18 april 1997, *T.W.V.R.* 1998, 169-170, noot H. DE LOOSE.

³⁴⁵ Cass 5 oktober 2000, *Rev. Not. B.* 2000, 665.

³⁴⁶ Vred. Nieuwpoort, 20 januari 1998, *T. App.* 1999/3, 43.

³⁴⁷ Art. 629, 1° Ger.W.

2.3 Schadebeding

217. Conform de bewoordingen van artikel 1226 B.W. gaat het om “*een beding waarbij men zich verbindt om in geval van niet-uitvoering van een overeenkomst een forfaitaire vergoeding te betalen voor de potentiële schade die uit de wanprestatie voortvloeit.*”

Het inlassen van schadebedingen in statuten zou wanbetalers moeten aanzetten hun bijdrageplicht correct en tijdig te voldoen. Komt de mede-eigenaar zijn betalingsverplichting niet na, dan wordt de vereniging van mede-eigenaars op deze manier ook beter beschermd tegen wanbetalers en het daaruit voortvloeiend mogelijk geldtekort. In de voorbereidende werkzaamheden is er duidelijk sprake van een drukkingsmiddel.³⁴⁸

218. De geldigheid van een schadebeding werd bevestigd door de rechtspraak.³⁴⁹ Om geldig te zijn moet het strafbeding een indemnitair karakter hebben.³⁵⁰ Het dient de schade te vergoeden die betrekking heeft op de invorderingskosten en de inspanningen gemaakt voor de inning van de bijdragen, zonder dat het bestraffend mag zijn.³⁵¹ Verder wordt het bedrag van het schadebeding forfaitair vastgesteld. Dit impliceert dat de partijen op dat ogenblik de schade niet precies kunnen ramen. Het criterium waarmee de partijen rekening moeten houden bij deze forfaitaire schadebepaling is de potentieel voorzienbare schade. De vereniging van mede-eigenaars dient zich dus de vraag te stellen wat het schadebedrag kan zijn ter vergoeding van de schade die kan worden geleden ten gevolge van de niet-uitvoering van de overeenkomst.³⁵²

Indien de forfaitaire som kennelijk de potentiële schade op het ogenblik van de contractsluiting te buiten gaat, kan de rechter overeenkomstig artikel 1231 §1 B.W., zowel ambtshalve als op verzoek van een partij, ongeoorloofde schadebedingen matigen zonder lager te mogen zijn dan de werkelijke schade.³⁵³ De meeste rechtbanken aanvaarden dat bovenop de hoofdsom een schadebeding wordt aangerekend van 10%. Afhankelijk van de manier waarop het schadebeding geformuleerd is, zal het opgeëist kunnen worden vanaf de eerste aangetekende aanmaning of een bepaalde termijn nadien. Zelfs als de zaak

³⁴⁸ Wetsvoorstel L. WILLEMS tot wijziging strafbeding en de moratoire interest van het Burgerlijk Wetboek *Parl. St.*, Kamer, 1997-98, nr. 1373/1, 2.

³⁴⁹ Vred. Antwerpen 11 maart 1998, *T. App.* 1998, afl. 4, 17.

³⁵⁰ L. CORNELIS, “Lief zijn voor het verbintennisrecht over het virtuele strafbeding”, *T.B.H.* 2000, 7-11.

³⁵¹ Art. 1231 B.W. *juncto* art. 1153, laatste lid B.W.

³⁵² J. SCHRAEYEN, “Het gemeenrechtelijk strafbeding getoetst”, *J. Falc.* 2000, 525.

³⁵³ Vred. Brussel 12 september 2013, *T.App.* 2014/1, 55.

uiteindelijk niet voorkomt, kan men in principe nog steeds het schadebeding of een deel daarvan doorrekenen.³⁵⁴

De vaak voorkomende cumulatie tussen een schadebeding met moratoire interest is geen probleem, aangezien verschillende vormen van schade worden beoogd.³⁵⁵ Moratoire interesten zijn verschuldigd wegens vertraging in de uitvoering. Het strafbeding heeft een vergoedend karakter voor de schade die ontstaan is uit de laattijdige betaling.

219. Komt de zaak voor de rechter en krijgt de vereniging van mede-eigenaars gelijk, dan zal ze niet enkel het schadebeding recupereren, maar ook de gerechtskosten en de rechtsplegingsvergoeding.³⁵⁶ Dit zijn immers gerechtelijke invorderingskosten en deze kunnen gecumuleerd worden met een klassiek schadebeding. Dit wordt verklaard doordat art. 1023 Ger.W. bedingen over de gerechtelijke invorderingskosten verbiedt, waardoor een schadebeding deze kosten niet kan bevatten.³⁵⁷

Wordt de vereniging van mede-eigenaars in het ongelijk gesteld, moet de mede-eigenaar derhalve niet bijdragen in de gerechtskosten van de procedure zoals bepaald in art. 577-9, §9 eerste lid B.W.

³⁵⁴ Rb. Brussel 13 januari 2005, *T.App.* 2006/1, 47.

³⁵⁵ Gent 20 februari 2002, *T.G.R.* 2002, 138.

³⁵⁶ Art. 577-9, §9 tweede lid B.W.

³⁵⁷ V. SAGAERT en I. SAMOY, "De verhaalbaarheid van kosten en erelonen van een advocaat" in *Het recht in beweging*, Antwerpen, Maklu, 2014, 350.

2.4 Uitvoerend beslag

220. Ook na een gerechtelijke procedure kan het zijn dat de mede-eigenaar die veroordeeld werd tot betaling zijn verplichting niet nakomt. Om de betaling te verzekeren, kan de syndicus het vonnis door een gerechtsdeurwaarder laten betekenen om een uitvoerbare titel te bekomen.

221. Indien geen gehoor werd gegeven aan het laatste bevel tot betalen, zijn er verschillende mogelijkheden met betrekking tot het uitvoerend beslag:

Er kan gekozen worden om uitvoerend beslag te leggen op een roerend goed zoals bijvoorbeeld de wagen, meubels,...³⁵⁸ Er bestaan echter wel goederen waarop geen beslag kan worden gelegd, zoals bepaald in art. 1408 Ger.W. Ten vroegste één maand na de inbeslagname kan de verkoop van de goederen plaatsvinden en het moet drie werkdagen voordien aangekondigd worden door een aanplakking.³⁵⁹

Er kan ook uitvoerend beslag worden gelegd op een onroerend goed.³⁶⁰ Beslag op het privé-appartement wordt gelegd met een verzoek bij de rechter, om het appartement te laten verkopen. Het verzoek moet wel bekrachtigd worden door een beslagrechter. Er zal een notaris worden aangesteld met als opdracht over te gaan tot openbare verkoop van het appartement. Na een openbare verkoop wordt de opbrengst verdeeld. Dit is slechts nuttig indien je op voorhand weet dat de opbrengst bij verkoop meer zal bedragen dan de openstaande schuld die er nog is bij de hypothecaire schuldeiser, die steeds voorrang krijgt.³⁶¹

Een laatste mogelijkheid bestaat uit het beslag onder derden. Bij loonbeslag zal de gerechtsdeurwaarder bij de werkgever van de nalatige mede-eigenaar de achterstallige bedragen opeisen. Met inachtnaam van de grenzen van het onbeslagbaar gedeelte van het loon zal de werkgever het beschikbare deel van het loon storten aan de gerechtsdeurwaarder.³⁶² In geval van verhuur van een appartement kan men beslag laten leggen op de huurgelden. De huurder zal na de betekening van het beslag, de huurgelden rechtstreeks aan de gerechtsdeurwaarder moet storten. Enkel op die manier kan hij zijn huur nog rechtsgeldig betalen. Betaalt de huurder toch aan de verhuurder, dan kan de gerechtsdeurwaarder de verschuldigde gelden bij de huurder opeisen.³⁶³

³⁵⁸ Rb. Gent, 18 december 2007, *R.W.* 2008-2009, 678.

³⁵⁹ GwH. 24 maart 2016, *R.W.* 2015-2016, nr. 40, 1582-1583.

³⁶⁰ Art. 1568 Ger.W.

³⁶¹ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 32.

³⁶² Art. 1409bis Ger.W. *juncto* art. 1408 §3 Ger.W.

³⁶³ E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag in APR*, Mechelen, Kluwer, 2010, 27-30.

2.5 Aansprakelijkheid van de syndicus

222. Wanneer de syndicus zijn verplichting tot tijdige inning van de bijdragen niet nakomt en deze schuldvordering verjaart, berokkent hij schade aan de mede-eigenaars. Zij zullen dan zelf voor deze oninbare bedragen moeten instaan en dit brengt zijn aansprakelijkheid in het gedrang.³⁶⁴ Door te wachten met invorderen van de schulden van een mede-eigenaar betreffende de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom kan de invorderingsmogelijkheid wel degelijk verloren gaan.³⁶⁵

223. De syndicus kan tot schadevergoeding worden veroordeeld wanneer hij bij de uitoefening van zijn mandaat een fout begaat en door deze fout schade veroorzaakt aan de vereniging van mede-eigenaars, op grond van zijn contractuele aansprakelijkheid als lasthebber conform art. 1984 B.W.³⁶⁶ Deze zal ontstaan wanneer men een nalatigheid, onvoorzichtigheid of zelfs laattijdigheid in de uitvoering van zijn opdracht vaststelt.³⁶⁷

De uitoefening van zijn mandaat wordt getoetst aan het gedrag van een normaal zorgvuldige syndicus. Dit geldt zowel voor de professionele als voor de niet-professionele syndicus, ook indien laatstgenoemde niet bezoldigd wordt.

224. Het is natuurlijk niet zo dat de algemene vergadering helemaal geen schuld heeft. Het is gebruikelijk om op de jaarvergadering van de vereniging van mede-eigenaars aan de syndicus rekening en verantwoording voor de uitoefening van zijn mandaat te vragen, met het oog op het verlenen van decharge of kwijting³⁶⁸, en in het licht daarvan na te gaan welke de stand van de rekeningen is. De algemene vergadering heeft dus ook zicht op de betalingsachterstand en moet zelf ingrijpen. Wanneer dit niet gebeurt, kan een mede-eigenaar de syndicus niet ter verantwoording roepen omdat de schuld al te hoog opgelopen is en mogelijk geheel of gedeeltelijk verjaard is.³⁶⁹

³⁶⁴ G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *J. Falc.* 2006-07, 275-277.

³⁶⁵ GwH 13 januari 2011, *R.W.* 2011-12, 684.

³⁶⁶ S. SNAET, "Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer" in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 75.

³⁶⁷ Vred. Landen 23 februari 2005, *T.App.* 2005, 44.

³⁶⁸ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht. Commentaar op de Wet van 2 juni 2010*, Mechelen, Kluwer, 2010, nr. 564, 467.

³⁶⁹ Vred. Waver (2de k.) 12 augustus 2013, *T.App.* 2014, 48-49.

Wanneer er iets mis loopt bij het beheer van het gebouw, wijst de rechtspraak in vele gevallen de aansprakelijkheid van de syndicus af in het licht van de beslissingsbevoegdheid en de plicht tot toezicht door de algemene vergadering. Deze laatste dient de syndicus aan te sturen en hem zo nodig tijdig op de naleving van zijn verplichtingen aan te spreken en hem ter verantwoording te roepen.³⁷⁰

Waar een professionele syndicus fungeert, spoort dit niet steeds met de verwachtingen van de mede-eigenaars. Men verwacht van een professionele syndicus dat hij de nodige deskundigheid aan de dag legt bij het beheer van de gemeenschappelijke delen. Wanneer dit niet het geval is, is het bijzonder jammer dat hij hiervoor niet verantwoordelijk kan worden gesteld.³⁷¹

³⁷⁰ Vred. Waver (2de k.) 12 augustus 2013, *T.App.* 2014, 48-49.

³⁷¹ R. TIMMERMANS, "De aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars wegens onderhoudsverzuim", *R.W.* 2009, afl. 2, 4.

3. Bij overdracht van een privaatieve kavel

3.1 Inhouding op de verkoopprijs door de notaris

225. Door het wetsvoorstel van 13 juli 2009 heeft de wetgever met art. 577-11/1 B.W. bij de wet van 2 juni 2010 de problematiek van de inning van de verschuldigde bijdragen van de verkoper van een privaatieve kavel willen aanpakken. De wetgever heeft zich, op advies van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, beperkt tot een inhouding op de verkoopprijs, zonder dat er een voorrecht werd gecreëerd.³⁷²

226. Het is de verplichting van de notaris om bij ondertekening van de authentieke akte, de achterstallen van de overdrager in de gewone en buitengewone lasten af te houden van de verkoopprijs van diens privaatieve kavel conform art. 577-11/1 B.W en deze door te storten aan de syndicus.

Met de buitengewone lasten bedoelt de wetgever de lasten beschreven in art. 577-11 §2, 1°- 4° B.W., die niet ten laste van de verkrijger vallen, ook al zou dit deel uitmaken van een onderlinge overeenkomst.³⁷³ De gewone lasten, in het werkkapitaal, die de overdrager nog verschuldigd zou zijn alvorens de nieuwe mede-eigenaar de overgedragen kavel effectief gebruikt, vallen hier dus ook onder.

227. De notaris zal in principe van de syndicus via de precontractuele of notariële informatieplicht³⁷⁴ vernemen of er al dan niet achterstallen zijn.³⁷⁵ Als de notaris geen informatie heeft gekregen van de syndicus in verband met de achterstallen, zal hij logischerwijze een staat van de eventuele achterstallen alsnog moeten opvragen.

De notaris moet eerst nagaan of er bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zijn of schuldeisers die kennis van derdenbeslag hebben gegeven en hun het verschuldigde bedrag uitkeren. De vereniging van mede-eigenaars krijgt geen voorrang of voorrecht. De notaris zal een soort van kleine samenloop organiseren en een rangregeling opstellen.³⁷⁶

³⁷² Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en de werking ervan transparanter te maken, *Parl.St.* De Kamer 2009-2010, nr. 1334/001, 27.

³⁷³ P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het B.W. teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken", *Not.Fisc.M.* 2010, 259-260.

³⁷⁴ Art. 577-11 §1, 2° B.W.

³⁷⁵ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 1110.

³⁷⁶ Art. 577-11/1, eerste lid B.W.

Dit laatste is onzorgvuldig geformuleerd. De hypothecaire schuldeisers dienen immers bij een verkoop geen toevlucht te nemen tot een derdenbeslag om hun schuldvordering voldaan te zien. Hun hypotheek als zakelijke zekerheid, uitgerust met een volgrecht, zorgt er immers voor dat zij door de instrumenterende notaris gecontacteerd zullen worden vooraleer deze het goed voor vrij en onbelast kan laten verkopen. Men kan hieruit afleiden dat de wetgever heeft bedoeld dat de notaris bij zijn uitbetaling ook dient rekening te houden met alle schuldeisers die een derdenbeslag zouden gelegd hebben, ook de niet-hypothecaire schuldeisers.³⁷⁷

228. Een uittredende mede-eigenaar wiens verkoopprijs wordt ingehouden door de notaris ten belope van zijn achterstallen kan deze betwisten.³⁷⁸ De notaris kan dan niet meer overgaan tot afhouding van de achterstallen. De notaris moet contact opnemen met de betrokken syndicus en dit melden bij aangetekende brief uiterlijk drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte aangaande de overdracht.³⁷⁹

Het is vervolgens aan de syndicus die al dan niet beslag kan leggen, bewarend of uitvoerend beslag wanneer hij over een andere uitvoerbare titel of vonnis beschikt, voor de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus heeft bij wet van 15 mei 2012 twintig werkdagen om dit beslag te leggen na het verlijden van de authentieke akte.³⁸⁰

De initiële termijn van twaalf werkdagen na ontvangst van de authentieke akte voorzien bij de wet van 2 juni 2010, bleek problematisch wanneer de notaris maar op de derde werkdag na kennisgeving van de authentieke akte de syndicus aanschreef. In dat geval had de syndicus *de facto* maar negen werkdagen om beslag te leggen, hetgeen in de praktijk te weinig bleek.

229. De procedure van artikel 577-11/1 BW doet overigens evenmin afbreuk aan het recht van de syndicus om naderhand nog een bijkomend bedrag te eisen van de mede-eigenaar/verkoper, indien na de authentieke akte, en zelfs nadat de in het raam van de informatieplicht meegedeelde achterstallen via een derdenbeslag werden geïnd, bij de definitieve afrekening blijkt dat die mede-

³⁷⁷ R. TIMMERMANS, "De vernieuwde Appartementswet en de gevolgen voor het notariaat.", *T.Not.* 2010, nr. 9, 430-444.

³⁷⁸ Beslagr. Brussel 30 mei 2012, *T.App.* 2012, afl 3, 56.

³⁷⁹ N. CARETTE en K. SWINNEN, "(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet. Een rechtspraakoverzicht en de wet van 15 mei 2012" in N. CARETTE, *Appartementsrecht I*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 14-17.

³⁸⁰ Artikel 4 van de wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, § 2 van het Gerechtelijk Wetboek, *B.S.* 8 juni 2012.

eigenaar een hoger bedrag verschuldigd was.³⁸¹ De mededeling van de syndicus van de omvang van de eventuele achterstallen naar aanleiding van de verkoop stelt deze niet definitief vast en bevrijdt niet van eventuele andere schulden.³⁸²

230. Artikel 577-11/1, derde lid B.W. bepaalt dat de notaris, bij gebrek aan beslag binnen de twintig werkdagen, in afwijking van zijn principiële afhoudingsplicht, de gelden aan de overdrager mag vrijgeven. Het is niet zo dat de syndicus zijn aansprakelijkheid in het gedrang zou brengen indien hij bij achterstallen geen beslag zou laten leggen.³⁸³

231. De inhouding op de verkoopprijs is gematigd positief. De vereniging van mede-eigenaars zal vaak alsnog tot beslag moeten overgaan. Bovendien dreigen bij een beslag na melding van de notaris de kosten van het beslag niet noodzakelijk te kunnen worden gerecupereerd. De notaris heeft wellicht het niet-betwiste gedeelte al doorgestort naar de verkoper naar aanleiding van de akte, zodat enkel de achterstallen zelf in handen van de notaris zijn gebleven.³⁸⁴ De invoering van artikel 577-11/1 B.W. is zeker geen nieuw voorrecht ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars. Meer zelfs, het artikel stelt zeer duidelijk dat de notaris eerst de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een beslag onder derden of overdracht van schuldvordering, dient uit te betalen. Het is hierdoor zeker niet ondenkbaar dat niets meer overblijft voor de vereniging van mede-eigenaars.³⁸⁵ Het mag dan ook niet verbazen dat vanuit de praktijk de roep om een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars blijft.³⁸⁶

³⁸¹ A. WYLLEMAN, "De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid" in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersenia, 2015, 93.

³⁸² Vred. Sint-Jans-Molenbeek 17 juli 2013, *T.App.* 2014/1, 2.

³⁸³ N. CARETTE, "Recente ontwikkelingen inzake appartementsrecht.", in SAGAERT, V., CARETTE, N., MICHIELS, D. en JANSEN, R., *Themis 2016: Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2016, 31-91.

³⁸⁴ J. DEL CORRAL, "De bescherming van artikel 577-11/1 BW: een lege huls?", *T.App.* 2016/4, 21.

³⁸⁵ C. WILLEMOT, "Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht. Overzicht van de rechtspraak sinds 1 september 2010" in A. WYLLEMAN, *Rechtskroniek voor het notariaat* nr. 23, Brugge, Die Keure, 2013, 46.

³⁸⁶ Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 27 van de hypotheekwet van 16 december 1851, teneinde de verenigingen van mede-eigenaars een voorrecht te verlenen, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 2260/001.

3.2 Solidariteitsbeding

232. Alle eigenaars dragen hun deel in de kosten van de gemeenschappelijke delen, maar wanneer één van de mede-eigenaars zijn verplichtingen niet nakomt, stapelen de kosten zich langzaam maar zeker op.

233. Om die problemen te verhelpen creëerde de praktijk het zogenaamde solidariteitsbeding. Het solidariteitsbeding is een clause die bepaalt dat de koper van een appartement solidair gehouden is met de verkoper voor de betaling van de achterstallige lasten in de kosten aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw die door de verkoper zijn verschuldigd.

Art. 577-11 §2 B.W. bepaalt de verdeling van de gemeenschappelijke kosten bij eigendomsoverdracht van een kavel. Het tweede lid van dat zelfde artikel laat toe dat partijen een andersluidende overeenkomst kunnen sluiten met betrekking tot de verdeling van de kosten en wie dus uiteindelijk de schuld zal dragen.³⁸⁷

3.2.1 In de verkoopsovereenkomst

234. De opname van een solidariteitsclause in een onderhandse verkoopsovereenkomst wordt dus geenszins verhinderd door art. 577-11 §2 B.W.³⁸⁸

De regels van het verbintenissenrecht zullen van toepassing zijn op het solidariteitsbeding, waarbij wilsovereenstemming een noodzakelijke voorwaarde is, die zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend kan gebeuren.³⁸⁹ Het beding moet duidelijk en ondubbelzinnig zijn en het bedrag waartoe de koper zich hoofdelijk verbindt moet nauwkeurig vermeld zijn.³⁹⁰

De loutere vermelding in de koopakte dat de koper zich moet houden aan *“alle bedingen en voorwaarden uit de basisakte, waarbij in het reglement een solidariteitsbeding is opgenomen”*, is onvoldoende.³⁹¹

³⁸⁷ S. VAN NEVEL, “De tegenwerpelijke van solidariteitsbedingen”, *J. Falc.* 2008-09, nr. 1, 29-47.

³⁸⁸ V. SAGAERT, “De overdracht van een kavel onder de appartementswet”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 184.

³⁸⁹ Art. 1108 B.W.

³⁹⁰ K. DELESIE, “Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw”, *R.W.* 1996-97, 132.

³⁹¹ Vred. Oostende 11 maart 1998, *T. Vred.* 2000, 397.

235. De koper en verkoper worden als hoofdelijke schuldenaars beschouwd.³⁹² Door aan de oorspronkelijke debiteur een bijkomende schuldenaar toe te voegen, beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een extra zekerheid bij het eventueel in gebreke blijven van de verplichting tot betaling van de lasten.³⁹³

236. Volgens de meerderheidsrechtsleer zou een solidariteitsbeding geen zakelijke werking hebben ten aanzien van derde schuldeisers van de wettelijke schuldenaar. Het feit dat een koper bereid is om de achterstallige bijdragen te betalen tegen een lagere verkoopprijs zou immers de zekerheid van hypothecaire, bevoorrechte en gewone schuldeiser aantasten en zo een supervoorrecht creëren voor de vereniging buiten de wet om.³⁹⁴

3.2.2 In de statuten

237. Een solidariteitsclausule kan evenwel niet geldig in de statuten opgenomen worden sinds de wet van 1994. Van de dwingende wettelijke bepaling kan enkel bij overeenkomst afgeweken worden, en statuten vallen hier niet onder. Wegens gebrek aan uitdrukkelijke toestemming was de koper niet gebonden door het beding.³⁹⁵

Art. 1165 B.W. bepaalt dat *“overeenkomsten alleen gevolgen teweeg brengen tussen de contracterende partijen; zij brengen aan derden geen nadeel toe en strekken hun slechts tot voordeel in het geval voorzien bij artikel 1121.”*

Het feit dat het beding in de hypothecaire registers was overgeschreven, wijzigt daar niets aan, het betreft immers een zuiver persoonlijke verplichting en geen zakelijke last.³⁹⁶ Is er toch een solidariteitsbeding opgenomen in de statuten, dan zal dit relatief nietig zijn. De koper van een kavel in de desbetreffende mede-eigendom zal de nietigheid kunnen opwerpen.³⁹⁷

³⁹² J. DE VROE, “Mede-eigendom in appartementsgebouw. Waarheen met de achterstand van de insolvable mede-eigenaar?”, *T. Not.* 1984, 210-211.

³⁹³ C-A. LEUNEN, “Over solidariteitsbedingen”, *T. Not.* 1997, 121.

³⁹⁴ Vred. St.-Pieters-Woluwe 17 maart 2005, *T.App.* 2006/3, 39.

³⁹⁵ J. KOKELENBERG, “Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkanders lasten”, *T.B.B.R.* 1990, 340.

³⁹⁶ C. MOSTIN, “La loi du 30 juin 1994: un nouveau visage de la copropriété”, *D.C.C.R.* 1995, 226.

³⁹⁷ B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, *T. Not.* 2000, nr. 16, 435.

4. Afwezigheid van zekerheden voor de vereniging van mede-eigenaars

4.1 Geen voorrecht bij een failliete mede-eigenaar

238. Een voorrecht wordt omschreven in art. 12 Hyp.W. als *“een recht dat uit hoofde van de bijzondere aard van de schuldvordering aan een schuldeiser toekomt en hem voorrang verleent boven de andere schuldeisers, zelfs de hypothecaire schuldeisers.”*

In geval van samenloop, zal een bevoorrechte schuldeiser bij voorrang uitbetaald worden. Hiermee wordt afgeweken van het basisprincipe, zoals bepaald in art. 7-8 Hyp.W., dat alle schuldeisers op gelijke voet moeten worden behandeld.

239. In het Belgisch appartementsrecht bestaat er geen voorrecht ter voldoening van de bijdragen in de kosten aan de gemeenschappelijke delen. De appartementswet van 2 juni 2010 heeft dit niet veranderd. Tot op heden is de vereniging van mede-eigenaars een chirografaire schuldeiser.³⁹⁸

De wetgever voerde geen voorrecht in, aangezien dit er onder meer toe geleid zou hebben dat de vereniging van mede-eigenaars uitbetaald zou worden voor de hypothecaire schuldeisers en voor de fiscus, wat onfatsoenlijk werd geacht. De financiële instellingen zouden zo nog minder gemakkelijk hypothecair krediet verlenen.³⁹⁹ De wetgever heeft daarom geopteerd voor een door de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen voorgestelde pragmatische oplossing, zoals men die terugvindt in artikel 577-11/1 B.W.⁴⁰⁰

240. De syndicus wordt echter steeds vaker geconfronteerd met mede-eigenaars die wegens hun overmatige schuldenlast failliet worden verklaard of worden toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Het is dus betreurenswaardig dat de huidige regelgeving, de vereniging van mede-eigenaars géén bevoorrechte schuldeiser heeft gemaakt.⁴⁰¹

³⁹⁸ C. ENGELS, *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 13*, Brugge, Die Keure, 2008, 158.

³⁹⁹ V. SAGAERT en A. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 114.

⁴⁰⁰ *Supra*, nr. 225.

⁴⁰¹ A. LEMMERLING, “De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet” in V. SAGAERT, A. VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 93.

241. In geval van samenloop tussen verschillende schuldeisers gebeurt de uitbetaling volgens volgende rangorde:

1. De schuldeisers met een bijzonder voorrecht worden uitbetaald vóór de schuldeisers met een algemeen voorrecht en de hypothecaire schuldeisers;
2. De schuldeisers met een algemeen voorrecht worden eerst uitbetaald (voor het mogelijk saldo van hun schuldvordering), op het restant van de onroerende goederen nadat de hypothecaire schuldeisers zijn uitbetaald;
3. De uitbetaling aan verschillende schuldeisers met een algemeen voorrecht wordt verricht in de volgorde van art. 19 Hyp. W.

De uitbetaling aan verschillende schuldeisers met een bijzonder voorrecht gebeurt indien voor dit bijzonder voorrecht publiciteit werd verricht, in de volgorde van datum van publiciteit, door de volgorde die de wet voorschrijft, en bij gebreke hieraan op basis van de aard van het voorrecht (art. 13 Hyp.W.).

242. Door het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen voorrecht heeft, wordt ze als chirografaire schuldeiser als laatste terugbetaald, indien dit nog mogelijk is.⁴⁰² Er zou een voorrecht moeten worden gecreëerd waarbij de vereniging van mede-eigenaars een bevoorrechte schuldeiser wordt op het onroerend goed van de schuldenaar in de mede-eigendom voor de aan de vereniging verschuldigde sommen. Door dit bijzonder voorrecht op het privé appartement van de wanbetaler zal de vereniging hier bij voorrang worden uitbetaald bij een collectieve schuldenregeling, faillissement of beslag.⁴⁰³

De invoering van een dergelijk voorrecht vereist de aanpassing van art. 27 Hypotheekwet, waarbij een het voorrecht op dezelfde hoogte zou komen als het voorrecht van de onbetaalde verkoper.

⁴⁰² A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet" in V. SAGAERT, A. VERBEKE, R. TIMMERMANS, S. SNAET, A. LEMMERLING, *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 114.

⁴⁰³ Art. 12-40, Hypotheekwet van 16 december 1851, B.S. 22 december 1851.

4.2 Geen wettelijke hypotheek

243. Een hypotheek wordt in art. 41 Hyp.W. omschreven als *“een zakelijk recht op een onroerend goed ter voldoening van een verbintenis.”*

244. De wettelijke hypotheek ontstaat uit de wet, van rechtswege, die tot zekerheid van bepaalde schuldvorderingen strekt conform art. 44 en 47 Hyp.W. De hypotheek zou bestaan vanaf het ogenblik dat de schulden zijn ontstaan ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars door een individuele mede-eigenaar. Het onderpand van de hypotheek zou het privé appartement omvatten. Het belangrijkste kenmerk van een hypotheek is dat er een volgrecht aan gekoppeld is. De hypothecaire schuldeiser volgt het onroerend goed, ongeacht wie eigenaar is geworden (art. 96-107 Hyp.W.).

245. Ook hierin werd niet voorzien door de Belgische wetgever.

4.3 Gedwongen solidariteit

246. Van een mede-eigenaar wordt verwacht dat hij solidair deelneemt aan het collectief van de mede-eigendom. Solidariteit vormt immers één van de krachtlijnen van de wet van 2 juni 2010.⁴⁰⁴

Wanneer de vereniging van mede-eigenaars achterblijft met een openstaande bijdrageplicht, zelf na verkoop van de privatieve kavel, dan wordt beroep gedaan op de andere mede-eigenaars. De openstaande schuld zal in de volgende jaarafrekening moeten worden verdeeld, volgens het principe van de gedwongen solidariteit onder de mede-eigenaars, zodat het werkkapitaal opnieuw kan worden samengesteld.⁴⁰⁵

247. De meerbetalende mede-eigenaars zullen zich dan tegen de in gebreke blijvende mede-eigenaar kunnen keren. Verhaal heeft diegene die een betaling heeft verricht waarvoor hij niet draagplichtig is in de interne verhouding of meer dan zijn aandeel heeft betaald. Vaak zal ook hier het vermogen ontoereikend zijn om het volledige bedrag aan alle mede-eigenaars terug te betalen, aangezien hij initieel zelf niet aan zijn bijdrageplicht kon voldoen.⁴⁰⁶

⁴⁰⁴ Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, B.S. 28 juni 2010.

⁴⁰⁵ VANDENBERGHE, Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl. St. Senaat* 2009-2010, nr. 4-1409/10, 8.

⁴⁰⁶ B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, *T. Not.* 2000, 427.

4.4 Mogelijke alternatieven uit het gemeen recht?

4.4.1 Voorrecht tot behoud van de zaak

248. De vereniging van mede-eigenaars zal de kosten die zij gemaakt heeft tot behoud van het goed, niet volledig kunnen terugvorderen. Als chirografaire schuldeiser geniet zij immers niet van een voorrecht.⁴⁰⁷

249. Men zou echter naar analogie kunnen redeneren met het voorrecht van de kosten tot behoud van de zaak. Krachtens art. 20, 4° Hypotheekwet is de schuldvordering voor kosten gemaakt tot het behoud van een roerende zaak bevoorrecht.

Onder kosten tot behoud van de zaak gedaan, dient verstaan te worden: "*alle uitgaven zonder dewelke de zaak geheel of gedeeltelijk zou zijn tenietgegaan of tenminste niet meer geschikt zou zijn voor het gebruik waartoe zij bestemd was*".

250. Of de vereniging van mede-eigenaars evenwel een beroep kan doen op het voorrecht tot behoud van de zaak werd betwist.⁴⁰⁸

Er werd geargumenteed in een vonnis van 1982 dat de schuldvordering van de vereniging van mede-eigenaars bevoorrecht is op de prijs van het appartement.⁴⁰⁹ Deze redenering werd echter afgewezen omdat het zou gaan om een voorrecht op een onroerend goed, namelijk het appartement, terwijl artikel 20, 4° Hyp.W. het heeft over voorrechten op roerende goederen.⁴¹⁰

De gemeenschappelijke kosten van een appartementsgebouw kunnen moeilijk worden gekwalificeerd als kosten tot behoud van de zaak. VAN OEVELEN definieert de gemeenschappelijke kosten als "*noodzakelijke kosten om het tenietgaan van de zaak te voorkomen*".⁴¹¹ DE VROE heeft het over gemeenschappelijke kosten als "*kosten in verband met het aangenaam gebruik van zaken zoals de lift, warm water,...*"⁴¹²

⁴⁰⁷ Rb. Brussel, 3 juli 1986, *T.Not.* 1968, 257.

⁴⁰⁸ R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 78.

⁴⁰⁹ Beslagr. Brussel, 15 november 1982, *R.G.E.N.* 1983, 181.

⁴¹⁰ E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Gent, Story-Scientia, 2006, 246.

⁴¹¹ A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991-1992, 279.

⁴¹² J. DE VROE, "Medeëigendom in appartementsgebouw", *T. Not.* 1984, 210.

251. Niettemin gaat de *ratio legis* van artikel 20, 4° Hyp.W. volledig op voor de kosten die de vereniging van mede-eigenaars heeft gemaakt. De waarde van het onroerend goed wordt niet aangetast door hun tussenkomst tot behoud van de zaak, wat alle schuldeisers ten goede komt.⁴¹³

252. Mede-eigenaars worden tevens door de gedwongen mede-eigendom van het gebouw als het ware verplicht te contracteren met de insolvabele mede-eigenaar. Het ontbreken van enige zekerheid is voor de mede-eigenaars betreurenswaardig, aangezien zij een samenwerking onder normale omstandigheden zouden weigeren.⁴¹⁴

4.4.2 Inpandgeving van een geldsom

251. Art. 2071 B.W. omschrijft de inpandgeving als een overeenkomst waarbij *“een schuldenaar aan zijn schuldeiser een zaak afgeeft tot zekerheid van zijn schuld”*.

In de basisakte kan worden voorzien dat de koper vooraf een bedrag ten titel van pand moet storten op een geblokkeerde bankrekening, vooraleer hij kan genieten van het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen. Dit bedrag zou kunnen worden bepaald aan de hand van de bijdrageplicht die de mede-eigenaar heeft in de gemeenschappelijke lasten.⁴¹⁵ Dit voorrecht is wel een extra drempel voor de mede-eigenaars. Nadat ze genoeg kapitaal gespaard hebben voor het appartement, komt er nog eens een extra last bij.

252. De pandovereenkomst kan gevestigd worden tot zekerheid van een of meer bestaande of toekomstige schuldvorderingen, de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat laatstgenoemd voldoende bepaald of bepaalbaar is. De pandovereenkomst vermeldt het maximaal gewaarborgd bedrag.⁴¹⁶

⁴¹³ M. KNOCKAERT, “Het voorrecht van de kosten tot behoud van de zaak”, *J. falc.* 1995-1996, nr 2, 211-233.

⁴¹⁴ J. DE VROE, “Medeëigendom in appartementsgebouw”, *T. Not.* 1984, 210.

⁴¹⁵ J. KOKELENBERG, “Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom” in H. VANDENBERGHE, M. BOES en H. CASMAN, *Actuele problemen uit het notariële recht*, Mechelen, Kluwer, 1985, 104.

⁴¹⁶ E. DIRIX, *Roerende zekerheden na Pandwet*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 26.

253. In het beding kan gestipuleerd worden dat de interesten van het bedrag dat in pand is gegeven, gekapitaliseerd worden zodat het bedrag stijgt naarmate de jaren.⁴¹⁷ Zo vermijdt men de nood om tot een herziening te moeten overgaan.⁴¹⁸ De vereniging van mede-eigenaars heeft het bezit van de geblokkeerde rekening met de gestorte gelden. Zij zijn aldus als schuldeiser in het bezit van het pand, wat hen een bevoorrechte schuldvordering oplevert. Komt de pandgever, de mede-eigenaar, in verzuim dan kan de vereniging van mede-eigenaars tot schuldvergelijking overgaan met de gewaarborgde schuldvordering en dient hij het eventueel overgebleven saldo aan de pandgever te restitueren.⁴¹⁹

4.4.3 Hypothecaire inschrijving tot beloop van alle sommen

254. Een bedongen hypotheek is een hypotheek die *“afhankelijk is van de overeenkomsten en van de uiterlijke vorm van akten en contracten, zijnde een hypotheekcontract.”*⁴²⁰

Het niet voorzien van een wettelijke hypotheek, belet niet dat er via de contractsvrijheid beschermingsmaatregelen worden ingebouwd die een goede betaling waarborgen.

255. De bedongen hypotheek moet worden opgenomen in een authentieke akte en ingeschreven op het hypotheekkantoor, zodat derden hiervan op de hoogte zijn. Een hypotheekcontract is een vormelijke overeenkomst die vereist dat de hypotheek wordt afgebakend ten belope van welke goederen, welke schuldvorderingen en welk bedrag ze wordt gevestigd. De specialiteit van de hypotheek genoemd. Bijgevolg kan geen hypotheek voor de vereniging van mede-eigenaars worden toegestaan voor het volledige bedrag die de nalatige mede-eigenaar verschuldigd is aan de vereniging van mede-eigenaars. Dit bedrag is immers niet gekend bij het vestigen van de hypotheek.

256. De alle-sommen-hypotheek biedt hier een oplossing.⁴²¹ Deze hypotheek houdt in dat het appartement van de nalatige mede-eigenaar wordt bezwaard

⁴¹⁷ J. KOKELENBERG, “Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom” in H. VANDENBERGHE, M. BOES en H. CASMAN, *Actuele problemen uit het notariële recht*, Mechelen, Kluwer, 1985, 100-103.

⁴¹⁸ R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 75.

⁴¹⁹ Art. 20, 3° Hypotheekwet.

⁴²⁰ Art. 44 Hyp.W.

⁴²¹ G. BLOCKX, “De hypotheek voor alle sommen” in D. MEULEMANS, G. BLOCKX, C. VAN HEUVERSWYN, J. BYTTEBIER, *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair Krediet*, Mechelen, Kluwer, 1997, 31.

met de schulden die de nalatige mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is of ooit zal zijn, dus ook alle toekomstige schulden, maximaal ten belope van het bedrag van de hypotheek.⁴²² Deze vorm van hypotheek is geldig, aangezien art. 81 §1 Hyp. W. stelt:

“§ 1. Een hypotheek mag verleend worden tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen indien de gewaarborgde schuldvorderingen bepaald zijn of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de hypotheekstelling; haar rang wordt bepaald naar de dagtekening van haar inschrijving, ongeacht de tijdstippen waarop de gewaarborgde schuldvorderingen ontstaan.”

257. Het nemen van een hypothecaire inschrijving op het privaat van de mede-eigenaar debiteur tot beloop van alle sommen die hij aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is of zal zijn, is verregaand en kan slechts genomen worden wanneer het voorzien is in de basisakte. De syndicus heeft een bijzondere en contractuele volmacht om deze inschrijving te voldoen en doet dit in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De kosten die verbonden zijn aan deze inschrijving komen ten laste van de nalatige mede-eigenaar.⁴²³

258. De rang van de hypotheek wordt bepaald naar de dagtekening van haar inschrijving, ongeacht de tijdstippen waarop de gewaarborgde schuldvorderingen ontstaan. Derden worden hierbij niet benadeeld. Ze zijn immers via de registers van de hypotheekbewaarder ingelicht over het bestaan van dergelijke hypotheek.⁴²⁴

259. De alle-sommen-hypotheek biedt additioneel als voordeel dat er geen veelvuldige specifieke hypotheeken moeten worden gevestigd voor bijkomende achterstallen, aangezien men onder de reeds bestaande dekking valt. Het gevolg hiervan is dat deze hypotheek kostenbesparend is, doordat honoraria, notariskosten, registratierechten,... maar éénmaal betaald dienen te worden.⁴²⁵

⁴²² M. WAUTERS, “De hypotheek ‘voor alle sommen’. Een kritische analyse”, *J. Falc.* 1996-1997, nr 4, 691.

⁴²³ L. VANHAUWERE, “Converteerbare obligaties”, *J. Falc.* 2011-12, nr. 4, 612.

⁴²⁴ G. BLOCKX, “De hypotheek voor alle sommen” in D. MEULEMANS, G. BLOCKX, C. VAN HEUVERSWYN, J. BYTTEBIER, *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair Krediet*, Mechelen, Kluwer, 1997, 31.

⁴²⁵ A. CUYPERS, “De hypotheek voor toekomstige schuldvorderingen”, *T. Not.* 1995, 360-361.

5. Conclusie

260. Alvorens een gerechtelijke procedure op te starten teneinde de betalingsachterstallen in te vorderen, dient men in te zetten op alternatieve geschillenbeslechting. Dit heeft als grote voordeel dat de vertrouwensrelatie tussen een individuele mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in zijn geheel, behouden blijft.

Ondanks het feit dat arbitrage een ideale procedure is om conflicten op te lossen in materies waar juridische en interpersoonlijke relaties vaak langlopend zijn, worden sinds de nieuwe appartementswet van 1 september 2010, arbitragebedingen in de statuten voor ongeschreven gehouden. De wetgever beschouwd de rechter, meer bepaald de vrederechter, als een wezenlijke tussenpersoon in het appartementsrecht, waarbij deze niet mag worden uitgeschakeld. Hij ziet een gerechtelijke procedure niet als *ultimum remedium*.

261. De syndicus dient de wanbetaler dadelijk in gebreke te stellen, wanneer hij niet betaalt na de gestelde periode. Syndici lijken veelal pas na een derde herinnering werkelijk over te gaan tot verdere gerechtelijke stappen, zodat de mede-eigenaars de mogelijkheid hebben om hun tekort aan te zuiveren.

Vanaf de ingebrekestelling zijn er moratoire interesten verschuldigd.⁴²⁶ In de statuten kan tevens voorzien zijn, dat bij niet-uitvoering van de overeenkomst een schadebeding dient betaald te worden. Komt de mede-eigenaar zijn betalingsverplichting niet na, dan wordt de vereniging van mede-eigenaars op deze manier ook beter beschermd tegen wanbetalers. Het vergoedt immers de schade die voortvloeit uit de wanprestatie van de niet-betalende mede-eigenaar.

262. Blijkt de mede-eigenaar failliet te zijn of in collectieve schuldenregeling dan blijft de vereniging vaak met lege handen achter. In het Belgische appartementsrecht beschikt de vereniging van mede-eigenaars niet over een voorrecht op de bijdrage-achterstallen en is dus een gewone chirografaire schuldeiser. Ook in de appartementswet van 2 juni 2010 heeft de wetgever hier niet aan verholpen. Hij heeft echter deze problematiek proberen op te vangen door het invoeren van een inhouding op de verkoopprijs door de notaris. Hij zal de achterstallen van de overdrager op gewone en buitengewone lasten afhouden van de verkoopprijs van diens privaatieve kavel conform art. 577-11/1 B.W. en deze doorstorten aan de syndicus.

⁴²⁶ Art. 1153 B.W.

Al te vaak dient men beroep te doen op alternatieven uit het gemeen recht om deze lacune op te vullen, met wisselend succes. Het gebruik van het voorrecht tot behoud van de zaak naar analogie voor de schuldvordering van de vereniging van mede-eigenaars werd afgewezen. Het zou immers gaan om een voorrecht op een onroerend goed, namelijk het privé appartement, terwijl artikel 20, 4° Hyp.W. het heeft over voorrechten op roerende goederen.⁴²⁷ Bij het pandrecht als mogelijks alternatief voor een hypotheek, zou de gestorte geldsom als pand een extra drempel zijn voor de mede-eigenaar. Nadat ze genoeg kapitaal gespaard hebben voor het appartement, komt er nog eens een extra last bij. Enkel de hypothecaire inschrijving tot beloop van alle sommen lijkt een optie. Deze hypotheek houdt in dat *in casu* het appartement van de nalatige mede-eigenaar wordt bezwaard met de schulden die de nalatige mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is of ooit zal zijn, dus ook alle toekomstige schulden, maximaal ten belope van het bedrag van de hypotheek.⁴²⁸

263. Het zou een oplossing bieden indien de wetgever een voorrecht creëert waarbij de vereniging van mede-eigenaars een bevoorrechte schuldeiser wordt op het onroerend goed van de schuldenaar in de mede-eigendom voor de aan de vereniging verschuldigde sommen. Door dit bijzonder voorrecht op het privé-appartement van de wanbetaler zal de vereniging bij voorrang worden uitbetaald bij een collectieve schuldenregeling, faillissement of beslag met de opbrengst van dit appartement.⁴²⁹

Ook bij de nieuwe aankomende wetwijziging heeft de wetgever de kans niet gegrepen om een voorrecht in te voeren. Wat de achterliggende reden hiervan is, wordt nergens geëxpliciteerd.⁴³⁰

⁴²⁷ E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Gent, Story-Scientia, 2006, 246.

⁴²⁸ M. WAUTERS, "De hypotheek 'voor alle sommen'. Een kritische analyse", *J. Falc.* 1996-1997, nr 4, 691.

⁴²⁹ Art. 12-40, Hypotheekwet van 16 december 1851, B.S. 22 december 1851.

⁴³⁰ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

IV. Krachtlijnen nieuwe hervorming van de wet op de mede-eigendom

264. De nieuwste beleidsaanbevelingen zijn de resultante van de werkzaamheden van een door de Minister van Justitie, ingestelde werkgroep die voorgezeten wordt door de professoren Pascale Lecocq en Vincent Sagaert. Deze werkgroep is opgestart in uitvoering van het regeerakkoord van 10 oktober 2014.⁴³¹

265. De Ministerraad heeft reeds op 20 juli 2017 het wetsontwerp betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom goedgekeurd.⁴³² In de Kamercommissie Justitie zijn de besprekingen rond de hervormingen momenteel nog aan de gang. Men verwacht de definitieve wetgevingstekst in september 2018.

266. Hieronder zal een overzicht gegeven worden van interessante beleidsaanbevelingen voor de bijdrageplicht in de gemeenschappelijke kosten.⁴³³

HOOFDSTUK 1. Het reservefonds

267. Om ervoor te zorgen dat mede-eigenaars bij een grote investering niet plots het volledige bedrag op tafel moeten leggen, komt er een verplichte bijdrage in het reservefonds. Op die manier worden grote kosten gegradualiseerd, wat een diligent beheer van het gebouw en grotere financiële transparantie bij de overdracht van een kavel tot gevolg heeft. De werkgroep legt het bedrag van de jaarlijkse bijdrage vast op vijf procent van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Een voorbeeld ter verduidelijking. Wanneer in het voorgaande boekjaar vierhonderd euro werd betaald voor de normale werkingskosten, dan komt de bijdrage in het reservefonds van het jaar nadien op twintig euro.⁴³⁴

⁴³¹ Regeerakkoord Michel I, *“Een economisch engagement, een sociaal project”*, 10 oktober 2014, 128.

⁴³² Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2017-2018, 42.

⁴³³ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

⁴³⁴ “Hervormingen wet op mede-eigendom: beleidsaanbevelingen voorgesteld”, *B.I.V.*, 8 maart 2017, <https://www.biv.be/publicaties/alle-publicaties/hervormingen-wet-op-mede-eigendom-beleidsaanbevelingen-voorgesteld>.

268. De verplichting om bij te dragen in een reservefonds zal niet meteen ingaan na de oprichting van een nieuw appartementsblok, maar pas vanaf het vijfde jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen. Vanaf het vijfde jaar sparen alle mede-eigenaars jaarlijks om te vermijden dat ze na verloop van tijd met torenhoge uitgaven worden geconfronteerd. Op die manier proberen ze de veiligheid en de woonkwaliteit te bewaken en komen de mede-eigenaars bij grote investeringen niet voor verrassingen te staan.⁴³⁵

269. Op de ministerraad van 20 juli 2017 werd geen eensgezindheid gevonden over de invoering van een verplicht reservefonds zoals voorzien in de beleidsaanbevelingen. Er is wel ingestemd met de invoering van een verplicht reservefonds, maar met de mogelijkheid tot opt-out zowel voor bestaande als nieuwe gebouwen. Er wordt voorzien in een mogelijkheid om het reservefonds te verlaten, indien vier vijfde van de algemene vergadering dit wenst. Dit is jammer, aangezien hierdoor het reservefonds in feite niet verplichtend is.⁴³⁶

HOOFDSTUK 2. De syndicus

270. De syndicus krijgt meer mogelijkheden om de bijdragen in de lasten te innen. Zo kan de syndicus, in het belang van de andere mede-eigenaars, alle gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen nemen bij een wanbetaler.

271. Het actieterrein van de syndicus blijft niet beperkt tot de volle eigenaars. Hij zal zich ook kunnen richten tot de vruchtgebruikers of de naakte eigenaars van een appartement. Bij de invordering kan de syndicus zich beroepen op de hoofdelijkheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. In België is er wettelijke erfopvolging door vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot. Daardoor worden appartementen vaak bewoond door vruchtgebruikers die niet altijd akkoord zijn om grote uitgaven voor grove herstellingen, waarvan zij vinden dat deze ten laste zijn van de naakte eigenaar.⁴³⁷ De syndicus zal ook de kinderen-erfgenamen kunnen aanspreken om de kosten integraal te voldoen.

⁴³⁵ “Hervormingen wet op mede-eigendom: beleidsaanbevelingen voorgesteld”, *B.I.V.*, 8 maart 2017, <https://www.biv.be/publicaties/alle-publicaties/hervormingen-wet-op-mede-eigendom-beleidsaanbevelingen-voorgesteld>.

⁴³⁶ Hervorming wet op de mede-eigendom: voorontwerp goedgekeurd door ministerraad, *B.I.V.*, 16 augustus 2017, <https://www.biv.be/publicaties/alle-publicaties/hervorming-wet-op-de-mede-eigendom-voorontwerp-goedgekeurd-door-ministerraad>.

⁴³⁷ “Hervorming wet op mede-eigendom nadert”, *B.I.V.*, 18 april 2018, <https://www.biv.be/publicaties/alle-publicaties/hervorming-wet-op-mede-eigendom-nadert>.

272. De werkgroep wil ook de meerderheid binnen de algemene vergadering versoepelen zodat bij belangrijke werken de drievierdemeerderheid teruggebracht wordt naar een tweedemeerderheid. Zo kan de vereniging van mede-eigenaars flexibeler functioneren en worden blokkeringen in de besluitvorming teruggedrongen.⁴³⁸

HOOFDSTUK 3. Voorlopig bewindvoerder

273. Wanneer de mede-eigenaars niet uit een financiële impasse geraken en de situatie geblokkeerd zit, kan de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, zich tot de vrederechter wenden om een voorlopige bewindvoerder aan te stellen. De aanstelling van een bewindvoerder, zoals in Frankrijk, houdt in dat de mede-eigenaars hun lot uit handen geven. De bewindvoerder zal de organen van de vereniging vervangen en de beslissingen omtrent de gemeenschappelijke delen in hun plaats nemen, evenals het beheer van het gebouw.⁴³⁹

HOOFDSTUK 4. Geen voorrecht

274. De Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen en andere partijen in de werkgroep staan achter het idee van de creatie van een voorrecht, waarbij de vereniging van mede-eigenaars een bevoorrecht schuldeiser wordt op het onroerend goed van de schuldenaar in de mede-eigendom, en dit voor de aan de vereniging verschuldigde sommen.

275. Toch heeft dit voorstel de uiteindelijke nota met beleidsaanbevelingen niet gehaald. Wat hiervoor de reden is, wordt nergens verder geëxpliciteerd. K. GEENS heeft het bij de vraag waarom er geen voorrecht is, enkel over het feit dat er aan de syndicus voldoende nieuwe bevoegdheden zijn toegekend, maar over het ontbreken van het voorrecht rept hij met geen woord.⁴⁴⁰

⁴³⁸ K. GEENS, "Slechts 66% meerderheid nodig om noodzakelijke investeringen door te voeren bij mede-eigendom", *Persbericht*, 07 maart 2017, <https://www.koengeens.be/news/2017/03/07/slechts-66-meerderheid-nodig-om-noodzakelijke-investeringen-door-te-voeren-bij-mede-eigen>.

⁴³⁹ K. GEENS, *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

⁴⁴⁰ K. GEENS, "Slechts 66% meerderheid nodig om noodzakelijke investeringen door te voeren bij mede-eigendom", *Persbericht*, 07 maart 2017, <https://www.koengeens.be/news/2017/03/07/slechts-66-meerderheid-nodig-om-noodzakelijke-investeringen-door-te-voeren-bij-mede-eigen>.

V. Rechtsvergelijkend onderzoek met Frankrijk

HOOFDSTUK 1. Dualistisch appartementsrecht

276. Het Franse appartementsrecht is ontstaan vanuit het oude art. 664 van de Code Civil waarin de verdeling van de onderhouds- en reparatiekosten van een etagewoning reeds geregeld werden.⁴⁴¹

277. Door de wet van 28 juni 1938 werd in Frankrijk een specifieke appartementswet vastgesteld waarmee artikel 664 Code Civil werd afgeschaft. Op te merken valt dat de Belgische wetgever, ervoor heeft gekozen om het appartementsrecht op te nemen in het Burgerlijk Wetboek. Dit is in Frankrijk niet het geval, nu het Franse appartementsrecht vervat zit in enerzijds de wet van 10 juli 1965⁴⁴², en anderzijds in het decreet van 17 maart 1967.⁴⁴³

279. Ook de Franse wetgever, net zoals de Belgische, opteerde voor het dualistische stelsel in het kader van gedwongen mede-eigendom.⁴⁴⁴ Kenmerkend aan dit stelsel is dat een appartementseigenaar twee rechten verkrijgt. Als hoofdzaak heb je het recht op eigendom van een privé-gedeelte waaraan onlosmakelijk als bijzaak een recht van mede-eigendom van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde zaken is verbonden.⁴⁴⁵ Op deze manier komt het Franse stelsel tegemoet aan de behoefte aan persoonlijke eigendom van een fysiek afgescheiden gedeelte van een gebouw.

280. In Frankrijk wordt met de term “*lot*” naar het dualistisch recht op een appartement verwezen, vrij vertaald kavel of eenheid. Een “*lot*” is in zijn gehele samenstelling voor vervreemding en bezwaring vatbaar.⁴⁴⁶

⁴⁴¹ D-C. JAFFUEL, “Fasc. 10: Copropriété – Historique et généralités”, *JurisClasseur* 2009, nr. 13, 43.

⁴⁴² Wet van 10 juli 1965, n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *hierna*: Wet van 10 juli 1965.

⁴⁴³ Decreet van 17 maart 1967, n°67-223 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *hierna*: Decreet van 17 maart 1967.

⁴⁴⁴ J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, “Traité de droit civil – Les biens”, Parijs, *L.G.D.J.* 2010, nr. 542, 614.

⁴⁴⁵ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland”, *W.P.N.R.* 2003, 503.

⁴⁴⁶ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 501-502.

HOOFDSTUK 2. Bijdrageplicht in de kosten aan de gemeenschappelijke delen

281. De toepassingsvoorwaarden voor het Franse appartementsrecht zijn dezelfde als deze voor de toepassing van het Belgische appartementsrecht zoals bepaald in art. 577-3 B.W.

282. Dit volgt uit artikel 1 van de wet van 10 juli 1965: *“La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.”*⁴⁴⁷

Het appartementsrecht is dus van toepassing op flatgebouwen of groepen van gebouwen waarvan het eigendomsrecht onder meer dan één eigenaar verdeeld is, waarbij elke mede-eigenaar naast zijn privatieve kavel ook een aandeel bezit in de gemeenschappelijke infrastructuur. Het recht van de gedwongen mede-eigendom heeft dus alleen betrekking op de gemeenschappelijke gedeelten, die gemeenschappelijk aan alle mede-eigenaars toebehoren.

283. Deze Franse appartementswet van 1965 is automatisch van toepassing wanneer aan de toepassingsvoorwaarden van de wet voldaan zijn.⁴⁴⁸

1. Privatieve en gemeenschappelijke delen

284. Gemeenschappelijke delen of *“communs”* zijn onderdelen van een gebouw die door alle mede-eigenaars mogen worden gebruikt. Ze worden bepaald in de splitsingsakte.⁴⁴⁹ In tegenstelling tot de Belgische wetgever, wordt hier in de wet wel aangegeven in art. 3 wet van 10 juli 1965 wat als gemeenschappelijk wordt beschouwd.⁴⁵⁰

In het Franse appartementsrecht wordt, net zoals in België, in de ruime zin van het woord als private delen van een gebouw gezien, de delen die enkel door de eigenaar mogen worden gebruikt. De Franse wet van 10 juli 1965 beschouwd immers in art. 2 als privé: *“alle gedeelten die tot het exclusief gebruik van een bepaalde eigenaar strekken”*. Er is geen uitdrukkelijk omschrijving in de wet, maar men aanvaardt dat het gaat om een privé garage, het appartement zelf,...⁴⁵¹

⁴⁴⁷ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Parijs, Litec, 1989, nr. 61, 50.

⁴⁴⁸ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 371.

⁴⁴⁹ D. SIZAIRE, “Division et volumes”, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* 1998, afl. 11, nr. 3, 389.

⁴⁵⁰ *Infra*, nr. 287.

⁴⁵¹ Paris 14 décembre 1990, *Recueil Dalloz* 1991 IR, 15.

2. Vaststelling privatieve en gemeenschappelijke delen

285. In Frankrijk zijn er voor een splitsing in kavels formeel twee notariële akten vereist.

286. “*L’état descriptif de division*” is een beschrijving van de bouwkundige splitsing in kavels, vastgesteld door een deskundig landmeter. Deze dient in de vorm van een notariële akte te worden opgesteld en ingeschreven in de openbare registers. Het is een technisch document waarin het gebouw en haar delen worden bepaald, gelokaliseerd en geïdentificeerd. De splitsingsakte is nodig om een gemeenschapsverhouding te creëren.⁴⁵²

287. Ter verduidelijking bevat de wet een uitdrukkelijke omschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten in art. 3 wet van 10 juli 1965: “*Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l’usage ou à l’utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d’entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes: le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d’accès; le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d’équipement commun, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent des locaux privés; les coffres, gaines et têtes de cheminées; les locaux des services communs; les passages et corridors*”. Het gaat hierbij om plafonds, binnenplaatsen, tuinen en parken, schoorstenen, doorgangen, gewelven, pijpleidingen,...

288. De tweede notariële akte is het “*règlement de copropriété*” welke de rechtsbetrekkingen tussen de mede-eigenaars regelt. Art. 1-5 decreet van 17 maart 1967 schrijven een aantal verplichte bepalingen voor.⁴⁵³ Het bevat onder meer de verschillende categorieën van lasten waarin moet bijgedragen worden met respect voor de verdeelsleutel, het gebruik van de gemene delen,... Het reglement mag geen beperkingen op de rechten van de appartementseigenaars aanbrengen buiten de beperkingen die worden gerechtvaardigd door de bestemming van het gebouw zoals deze uit het reglement, uit de eigenschappen van het gebouw en uit de ligging van het gebouw voortvloeien.⁴⁵⁴

289. Het is gebruikelijk beide documenten in één authentieke akte op te nemen.⁴⁵⁵

⁴⁵² Cass. 24 mars 1981, *J.C.P.* 1983 II, 20063.

⁴⁵³ B. AKKERMANS, *The principle of numerus clausus in European property law*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 104.

⁴⁵⁴ J.-M. ROUX, “Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété: entre liberté contractuelle et ordre public”, *La Semaine Juridique* 2007, 12.

⁴⁵⁵ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (II)”, *W.P.N.R.* 2003, 525-526.

3. Verdeling van de kosten en lasten

290. Mede-eigenaars in een gemeenschapsverhouding zijn verplicht gezamenlijk bij te dragen in alle kosten en lasten die de gemeenschappelijke delen betreffen.

291. De Franse wetgever heeft in art. 10 wet 10 juli 1965 een opdeling gemaakt tussen twee verschillende categorieën lasten, elk gekoppeld aan een verschillende maatstaf:

- *“Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun”* moeten worden omgeslagen volgens het nuts criterium. Het betreffen de kosten met betrekking tot de werking en het gebruik van de gemeenschappelijke delen die nut en comfort verschaffen. De lasten worden ook wel de speciale lasten genoemd. Het typevoorbeeld is de lift.

- *“Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes”* moeten daarentegen worden omgeslagen volgens de waarde van het privaat, zoals bepaald in art. 5 van deze wet. Deze categorie omvat de kosten met betrekking tot het behoud, onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen. Zij worden ook *“les charges communes générales”* of algemene lasten genoemd.⁴⁵⁶

292. De Franse wetgever heeft dus gekozen om steeds een combinatie te maken van de maatstaven waarde en nut. De verdeling van de lasten werd in een strikt wettelijk kader gegoten.⁴⁵⁷ Partijen kunnen niet kiezen tussen de maatstaven waarde en nut, maar ze worden hen dwingend opgelegd door art. 10, eerste en tweede lid wet van 10 juli 1965.⁴⁵⁸ Bovendien raakt deze regel, in tegenstelling tot wat in het Belgische recht het geval is, de openbare orde.⁴⁵⁹ Bijgevolg is de sanctie een absolute nietigheid.⁴⁶⁰ Clausules die in strijd zijn met deze regelgeving worden voor niet-geschreven gehouden.⁴⁶¹

⁴⁵⁶ D-C. JAFFUEL, “Copropriété . – copropriétaires . – devoirs des copropriétaires. charges”, *Jurisclasseur Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 10.

⁴⁵⁷ C. ATIAS, “Copropriété des immeubles bâtis”, *Dalloz* 2014, 916.

⁴⁵⁸ Art. 43 Wet van 10 juli 1965.

⁴⁵⁹ H. DE LOOSE, “Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde”, *T.G.R.-T.W.V.R.* 2013, afl. 3, 185-186.

⁴⁶⁰ Aix-en-Provence (4e k. A) 30 maart 1995, n° 1995-041569.

⁴⁶¹ D-C. JAFFUEL, “Copropriété . – copropriétaires . – devoirs des copropriétaires. charges”, *Jurisclasseur Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 95.

293. De rechters moeten deze dwingende regeling ook eerbiedigen. Zo besliste het Franse Hof van Cassatie dat een arrest moest vernietigd worden omwille van het feit dat een mede-eigenaar werd veroordeeld tot betaling van kosten zonder onderscheid te maken tussen de twee categorieën voorzien in de wet.⁴⁶²

294. De rechtspraak aanvaardt echter wel dat er een afwijking wordt toegestaan van de bijdrageplicht wanneer een mede-eigenaar geen toegang heeft tot de gemeenschappelijke delen.⁴⁶³

⁴⁶² Cass. 3 mei 1990, n° 88-18.877.

⁴⁶³ Civ. 3^e 18 décembre 1996, n° 94-17.620.

3.1 Berekeningswijze

295. Aangezien de wetgever een strikte opdeling maakt tussen twee categorieën van lasten en deze koppelt aan verschillende maatstaven is het ook logisch dat deze twee categorieën zichtbaar moeten zijn in het reglement van mede-eigendom. Dit in tegenstelling tot de Belgische wetgever die een zekere vrijheid heeft gegeven aan de partijen voor de berekening van het aandeel in de lasten.⁴⁶⁴

296. In het uitvoeringsdecreet van 17 maart 1967 met betrekking tot de wet van 1965 specificceert de wetgever in het eerste artikel deze bepaling.⁴⁶⁵ In het reglement van mede-eigendom moeten de verschillende categorieën van lasten worden gedefinieerd en duidelijk van elkaar worden onderscheiden. Hieraan wordt dan telkens de maatstaf gekoppeld conform artikel 10 wet van 10 juli 1965, met als resultaat een aandeel in elke categorie van lasten, uitgedrukt in percentages of minstens met vermelding van de grondslag waarop deze lasten zijn berekend.⁴⁶⁶

“Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er du I et par le premier alinéa du II dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi. Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif. L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.”

297. In de Franse rechtspraak worden deze bepalingen strikt toegepast. Een louter onderscheid tussen kosten die door iedereen moeten worden gedragen en deze die door enkelen moeten worden gedragen, volstaat bijgevolg niet.⁴⁶⁷

⁴⁶⁴ F. AEBY, E. GEVERS en C. TOMBROFF, *La propriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Bruylant, 1983, 331-333.

⁴⁶⁵ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁴⁶⁶ D-C. JAFFUEL, “Copropriété . – copropriétaires . – devoirs des copropriétaires. charges”, *Jurisclasseur Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 10.

⁴⁶⁷ Cass., 24 februari 1993, n° 91-14.808.

3.1.1 Waardecriterium

298. In de Franse rechtsorde is de omslag van de lasten van openbare orde. Opvallend is dan ook het contrast met de verdeling van de aandelen in de gemene delen. Deze verdeling wordt geregeld door art. 5 wet van 10 juli 1965. Dit artikel bepaalt letterlijk: *“Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.”*

299. Zoals bepaald in art. 10 wet van 10 juli 1965 zullen de mede-eigenaars voor de kosten van behoud, onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen moeten bijdragen in verhouding tot de waarde van hun kavel. Net zoals in onze rechtsorde gebruikt men dus de maatstaf waarde voor het bepalen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, waarbij hier de samenstelling, de oppervlakte en de ligging van de privatieven in rekening wordt gebracht. Anders dan in onze wetgeving wordt de bestemming van het privaat hier niet in rekening gebracht. Dit criterium zal echter sneller een bron van discussie zijn aangezien dit een subjectieve maatstaf is.⁴⁶⁸

300. Verschillend is ook het karakter van deze regeling. Daar waar bij ons de appartementswet deze maatstaf dwingend oplegt, heeft de regel in de Franse rechtsorde duidelijk een aanvullend karakter. De partijen kunnen hier dus een andere omslag stipuleren.⁴⁶⁹

301. De samenhang met art. 10 wet van 10 juli 1965, dat wel van openbare orde is, leidt er toe dat voor de omslag van de kosten uit het tweede lid van voornoemd artikel wel de waarde zoals bepaald in artikel 5 wet van 10 juli 1965 moet worden gebruikt en dat de keuze louter fictief is.⁴⁷⁰

⁴⁶⁸ V. WOLFCARIUS, “La participation aux charges de la copropriété” in P. DEHAN, *La copropriété*, Brussel, Bruylant, 1985, 118.

⁴⁶⁹ T. BOSLY, “Vers un nouveau régime de la copropriété”, *Rev. not. b.* 1992, 517.

⁴⁷⁰ D-C. JAFFUEL, “Copropriété . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *Jurisclasseur Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 35.

3.1.2 Nuttigheids criterium

302. De verdeling van de lasten kan ook geschieden naar een andere verhouding dan het waarde criterium, namelijk in functie van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor ieder privé-gedeelte vertegenwoordigen.

303. Over de subjectieve dan wel objectieve invulling van het begrip nut bestaat zowel in de Belgische als Franse rechtsleer nagenoeg geen discussie.⁴⁷¹ Er wordt aan dit criterium een objectieve invulling gegeven door de rechtspraak.⁴⁷² Dit wil zeggen dat een gemeenschappelijk deel een mede-eigenaar tot nut strekt van zodra hij er gebruik van kan maken. Niet het effectieve gebruik wordt in rekening gebracht, maar het potentieel gebruik. Er wordt dus niet gekeken naar de persoon van de eigenaar of het gebruik dat hij ervan wenst te maken, maar naar het privaatief en de mogelijkheid om er gebruik van te maken.⁴⁷³

304. Zo kan men niet weigeren om bij te dragen in de lasten omdat een goed behorend tot de gemene delen defect is.⁴⁷⁴ Evenmin kan men zich onttrekken aan de bijdrage in de lasten met betrekking tot een collectief verwarmingssysteem argumenterende dat men een individuele verwarming heeft laten plaatsen.⁴⁷⁵ Deze invulling wordt ook in de Belgische rechtsleer gehanteerd.⁴⁷⁶

305. In het Belgische recht wordt dit nuts criterium subsidiair geacht aan het waarde criterium. Dit vinden we niet terug in de Franse rechtsorde.

⁴⁷¹ T. BOSLY, "Vers un nouveau régime de la copropriété", *Rev. not. b.* 1992, 518.

⁴⁷² België: Rb. Gent 31 oktober 2014, *T.App.* 2015, afl. 3, 43; Vred. Zomergem 12 december 2008, *T.Vred.* 2011, afl. 5-6, 310.

Frankrijk: Cass. 26 oktober 1983, n° 1983-702270; Parijs (19e k. B), 26 maart 1993, n° 1993- 020949; Parijs (23e k. A), 15 november 1995, n° 1995-023560.

⁴⁷³ Civ 3e, 30 avril 2002, n° 00-17.647.

⁴⁷⁴ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 60.

⁴⁷⁵ D-C. JAFFUEL, "Copropriété . – copropriétaires – devoirs des copropriétaires. charges", *Jurisclasseur Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 49.

⁴⁷⁶ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 59.

306. Volgens JAFFUEL en VIGNERON kunnen volgende elementen in acht worden genomen om het nut te bepalen:⁴⁷⁷

- De ligging van het privaatief (vb. de verdieping);
- De samenstelling van het privaatief (vb. vloeroppervlakte, het volume,...);
- De bestemming van het privaatief (vb. winkelruimte, wooneenheid,...).

Deze factoren komen opvallend genoeg overeen met deze die in de Belgische rechtsorde moeten gebruikt worden om de waarde van privaatieven te bepalen.⁴⁷⁸

307. In het Franse rechtsstelsel zijn de gemeenschappelijke lasten die onder het nuts criterium vallen wettelijk vastgelegd: "*Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun*". Het gaat om kosten die betrekking hebben op gemeenschappelijke delen die nut en comfort aan de mede-eigenaars kunnen verschaffen.⁴⁷⁹

Concreet kunnen twee soorten lasten worden toegepast via het nuttigheids criterium:

- De collectieve voorzieningen van het gebouw, andere dan deze die de structuur van het gebouw uitmaken. Dit gaat onder meer om de kosten met betrekking tot de lift, de collectieve verwarmingsinstallaties, de waterdrukinstallaties,...⁴⁸⁰
- De gemeenschappelijke diensten. Deze term is minder duidelijk. Men is het erover eens dat de diensten die voortvloeien uit het gebruik van de gemene delen hieronder vallen. Het betreffen kosten van onderhoud van de lift en de kosten aan de collectieve verwarming. In de rechtspraak werd ook aanvaard dat het plaatsen van een alarm in de lift eveneens rechtsgeldig omgeslagen werd volgens het nuts criterium.⁴⁸¹

308. Deze begrippen worden echter nergens gedefinieerd in de Franse wettekst, maar afgeleid uit de rechtspraak. Men wil vermijden dat een omschrijving tot een beperking van het begrip zou leiden.⁴⁸²

⁴⁷⁷ G. VIGNERON, "Charges communes. - Règles de répartition", *JC Constr.- Urb.* 2015, Fasc. 92-20, 71.

⁴⁷⁸ R. TIMMERMANS, "De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 60.

⁴⁷⁹ D-C. JAFFUEL, "Copropriété . - copropriétaires . - devoirs des copropriétaires. charges", *JC Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 27.

⁴⁸⁰ T. BOSLY, "Vers un nouveau régime de la copropriété", *Rev. not. b.* 1992, 518.

⁴⁸¹ G. VIGNERON, "Charges communes. - Classification", *JC Constr.- Urb.* 2014, Fasc. 92-10, 55-59.

⁴⁸² G. VIGNERON, "Charges communes. - Classification", *JC Constr.- Urb.* 2014, Fasc. 92-10, 54.

3.1.3 Combinatie van waarde en nut

309. In de Franse rechtsorde zal de maatstaf nut nooit alleen kunnen gehanteerd worden om alle gemeenschappelijke lasten en kosten om te slaan. Door de verplichte combinatie in de wet, zijn de bijdragen uit artikel 10, tweede lid wet van 10 juli 1965 (waardecriterium) onverkort verschuldigd, maar zal men minder bijdragen op grond van het eerste lid van voormeld artikel (nuts criterium).⁴⁸³

In de Belgische rechtsorde is, ondanks de vrijheid die de partijen krijgen, het niet wenselijk om de maatstaf nut alleen te hanteren. Er zal geopteerd worden om een combinatie met de maatstaf waarde toe te passen.

3.2 Motiveringsplicht

310. De wet van 2 juni 2010 wijzigde het appartementsrecht door een bijzondere motiveringsplicht in te voeren met betrekking tot de verdeling van de lasten. De wetgever wou een einde stellen aan de discussies omtrent de criteria en berekeningswijze die mogelijks achteraf zouden kunnen ontstaan.⁴⁸⁴ Voortaan dienen de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten met redenen omkleed te zijn in het reglement van mede-eigendom, zoals bepaald in art. 577-4 §1, derde lid, 2° B.W.

311. Reeds een decennium eerder werd deze motiveringsplicht ingevoerd door de Franse wetgever. Sinds de wet van 13 december 2000 bepaalt art. 10 vierde lid wet 10 juli 1965 dat alle reglementen van mede-eigendom die worden gepubliceerd vanaf 31 december 2002 de elementen moeten aanduiden die in acht werden genomen en tevens de berekeningsmethode moeten bevatten met betrekking tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen per privaatief en de omslag van de lasten.⁴⁸⁵

⁴⁸³ G. VIGNERON, "Charges communes. - Règles de répartition", *JC Constr.- Urb.* 2015, Fasc. 92-20, 83.

⁴⁸⁴ Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *B.S.* 28 juni 2010; Wetsontwerp NYSSSENS en HAMAL tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl.St. Kamer*, 52-1334/001, 11.

⁴⁸⁵ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, 52.

4. Verrekening van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten

312. Het systeem van de bijdragen in de mede-eigendom onder het Franse appartementsrecht is in wezen volledig gelijklopend met het Belgische recht.

313. Ook hier wordt het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars gevormd door voorschotten op de bijdragen.

Eenzijds zal elke mede-eigenaar persoonlijk gehouden zijn tot een voorschot op de dagdagelijkse kosten, op basis van een jaarlijks geraamde begroting in het "*fonds de roulement*".⁴⁸⁶ Anderzijds zijn er de bijdragen voor niet-voorzien of niet-dagdagelijkse kosten, bijvoorbeeld voor het verbeteren of onderhoud van de gemeenschappelijke delen waarbij de algemene vergadering kan beslissen tot het bijdragen van permanente voorschotten, bij wijze van voorziening voor minder courante uitgaven. Deze worden gestort in het "*fonds de prévoyance*".⁴⁸⁷

De syndicus opent een bankrekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Beide kapitalen worden gescheiden op een rekening gestort.⁴⁸⁸

314. Artikel 6-2 van het decreet van 17 maart 1967 voorziet inzake de verrekening van de kosten aangaande de gehoudenheid tot de schuld bij overdracht ten bezwarende titel in drie verschillende omstandigheden:

- Allereerst zal de verkoper gehouden zijn tot betaling van de voorschotten in het kader van het geraamde budget, wanneer deze opeisbaar zijn voor de overdracht. Om de nieuwe mede-eigenaar hier niet voor verrassingen te stellen, voorziet art. 5, derde lid decreet van 17 maart 1967 dat een informatieplicht rust op de optredende notaris, dan wel de verkoper wanneer het gaat om een onderhandse overeenkomst.⁴⁸⁹
- De kosten die buiten het geraamde budget vallen, zullen ten laste komen van diegene die mede-eigenaar is op het moment van de opeisbaarheid.
- En ten slotte zal hetgeen bij het afsluiten van de rekeningen teveel of te weinig betaald zou zijn op de voorschotten ten laste vallen van de diegene die op het moment van het afrekenen van de lasten mede-eigenaar is. Het zal de partijen echter vrij staan een afwijkende regeling overeen te komen, die in beginsel wel maar enkel *inter partes* zal spelen.⁴⁹⁰

⁴⁸⁶ Art. 18 Wet van 10 juli 1965.

⁴⁸⁷ Art. 35 en 44 Decreet van 17 maart 1967.

⁴⁸⁸ Art. 29-1, decreet van 17 maart 1967 en art. 18 II wet van 10 juli 1965.

⁴⁸⁹ C. ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis*, Parijs, Sirey, 1989, 75.

⁴⁹⁰ Artikel 6-3 Decreet van 17 maart 1967.

315. De Franse wetgever heeft echter nergens in de wet voorzien dat voorschotbijdragen in de kapitalen moeten worden terugbetaald bij eigendomsoverdracht. Men gaat er echter vanuit dat wat betreft het aandeel van de bijdragen in het werkkapitaal, de uittredende mede-eigenaar recht heeft op een teruggave *pro rata temporis* van de voorschotten die hij betaald heeft, tenzij de statuten ervan zouden afwijken.⁴⁹¹ De syndicus zal deze voorschotten terugbetalen aan de verkoper, tenzij de partijen overeengekomen zijn dat de overnemer aan de overdrager eenzelfde bedrag zal terugbetalen. *A contrario* zullen de kosten verbonden aan een beslissing die pas na de overdracht opeisbaar worden ten laste van de nieuwe mede-eigenaar vallen.⁴⁹²

De sommen gestort in het reservekapitaal zijn daarentegen eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en komen niet in aanmerking voor teruggave bij verkoop van de kavel. Het is wel mogelijk dat de verkoper zijn aandeel in het reservekapitaal valoriseerd bij het onderhandelen over de verkoopprijs.⁴⁹³

316. Discussie omtrent het exacte moment van overdracht speelt in de Franse rechtsorde niet. Bij elke overdracht van eigendom van een private kavel of een deel ervan, evenals bij de vestiging van een vruchtgebruik, blote eigendom of een recht van gebruik of bewoning, moet zonder uitstel een attest dat de overdracht of vestiging van het recht vaststelt, worden overgemaakt aan de syndicus, hetzij door de partijen, hetzij door de optredende notaris die de akte opstelt of de advocaat, wanneer het zou gaan om een rechterlijke uitspraak, akte of beslissing waarin hij optreedt. Gezien de overdrager tot dat moment gehouden is tot de opeisbare lasten, zal hij er alle belang bij hebben om de syndicus hiervan zo snel mogelijk op de hoogte te stellen.⁴⁹⁴

⁴⁹¹ L. ARNAUD en J-R. BOYEURE, *Milliemes et charges de copropriété: calcul, repartition, revision*, Parijs, Actualité Juridique, 265-266.

⁴⁹² J. LAFOND en B. STEMMER, *Code de la copropriété*, Parijs, Litec, 2003, 370.

⁴⁹³ L. ARNAUD en J-R. BOYEURE, *Milliemes et charges de copropriété: calcul, repartition, revision*, Parijs, Actualité Juridique, 265-266.

⁴⁹⁴ Art. 6 Decreet van 17 maart 1967.

HOOFDSTUK 3. Preventief betalingsachterstand vermijden

1. De syndicus

317. Voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten vormen de mede-eigenaars van rechtswege het “*syndicat*”.⁴⁹⁵ Als rechtspersoon⁴⁹⁶ kan ze in en buiten rechte optreden namens de mede-eigenaars met betrekking tot de gehele gemeenschap door middel van een syndicus of “*syndic*” als uitvoerend orgaan.⁴⁹⁷

1.1 Budget prévisionnel

318. Art. 14-1 wet van 10 juli 1965 bepaalt dat de syndicus elk jaar een budget dient voor te bereiden die tot doel heeft een hoofd te bieden aan courante uitgaven van behoud, werking en beheer aangaande de gemeenschappelijke delen. De opgevraagde voorschotten op basis van deze begroting worden gestort in het “*fonds de roulement*”. Net zoals in België met het werkkapitaal, heeft men ervoor gekozen om de courante uitgaven van de mede-eigendom op voorhand te plannen.⁴⁹⁸

319. De kosten die niet onder het “*budget prévisionnel*” vallen worden in de wet bepaald. Deze lijst van werken wordt aangegeven door art. 44 decreet van 17 maart 1967:⁴⁹⁹

- *“Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance;*
- *Les travaux portant sur les éléments d'équipement commun, autres que ceux de maintenance;*
- *Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation des bâtiments;*

⁴⁹⁵ F. DENIS, *La copropriété des immeubles bâtis. Suivie d'une formule de règlement de copropriété*, Parijs, Librairie du journal des notaires et des avocats, 1967, 43.

⁴⁹⁶ G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, LexisNexis Litec, 2014, 55.

⁴⁹⁷ R.F.H. MERTENS, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen*, Maastricht, Kluwer, 1989, 266-267.

⁴⁹⁸ C. ATIAS, “La copropriété des immeubles bâtis”, *Dalloz* 2014, 955-956.

⁴⁹⁹ P. CAPOULADE, “Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité”, *Dalloz* 2012, 34.

- *Les dépenses afférentes aux études techniques, telles que diagnostics et consultations;*
- *D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs."*

Art. 14-2 wet van 10 juli 1965 preciseert dat deze uitzonderlijke uitgaven worden uitgesloten uit het "*budget prévisionnel*", aangezien deze uitgaven vallen onder het reservefonds.⁵⁰⁰

321. Men kan hieruit afleiden dat het jaarlijkse budget dient om een hoofd te bieden aan courante uitgaven zoals:⁵⁰¹

- Honoraria syndicus;
- Salaris van de huisbewaarder;
- De kosten van schoonmaak;
- De kosten voor behoud van de gemeenschappelijke delen;
- Kleine reparaties;
- De verzekering;
- Technisch onderhoud van de lift.

320. Het budget dient jaarlijks goedgekeurd te worden door de algemene vergadering met meerderheid van de stemmen, bepaald in art. 25 a) wet van 10 juli 1965. Het "*budget prévisionnel*" moet gestemd worden voor het begin van de boekhouding waarop ze van toepassing is, op zijn minst zes maanden ervoor.⁵⁰²

De voorschotten zullen in principe per kwartaal worden opgevraagd, maar niets staat de algemene vergadering in de weg te bepalen dat de opvraging maandelijks zal gebeuren. Art. 14-1 *in fine* wet van 10 juli 1965 bepaalt dat de voorschotten opeisbaar zijn vanaf de eerste dag van de voorgestelde periode.⁵⁰³

⁵⁰⁰ Art. 43 - 45 decreet van 17 maart 1967.

⁵⁰¹ Cour d'appel Paris 9 avril 2008, "Comment circonscrire les travaux de maintenance pouvant être inclus dans le budget prévisionnel?", *A.J.D.I.* 2008, 776.

⁵⁰² Art. 14-1 wet van 10 juli 1965.

⁵⁰³ J.-M. LE MASSON, "La nouvelle comptabilité dus syndicat de copropriétaires", *A.J.D.I.* 2002, 103.

1.2 Boekhouding

322. Sinds 2007 zijn er nieuwe regels omtrent het houden van een boekhouding met als doel een betere transparantie te bekomen van de mede-eigendom. De syndicus moet een dubbele boekhouding bijhouden met debit- en creditboekingen voor de vereniging van mede-eigenaars zoals voorzien in art. 14-3 wet van 10 juli 1965: *“Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques.”*

Het goedgekeurde *“budget prévisionnel”* dient de hele boekhoudkundige periode van twaalf maanden te dekken. Deze begroting wordt meegedeeld aan de mede-eigenaars met een vergelijking van de goedgekeurde boekhouding van het vorig jaar.⁵⁰⁴

323. Art. 34 decreet van 1967 bepaalt dat *“tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie”*.

Het bepaalt de positie van elke mede-eigenaar en de kasstromen van de vereniging van mede-eigenaars. De boekhouding is zowel een beheersinstrument, bron van informatie als een controlemiddel. Uit de boekhouding blijken immers duidelijk de uitgaven gemaakt door de vereniging van mede-eigenaars, de betalingspolitiek, de activiteiten,...⁵⁰⁵

324. De synthesesdocumenten moeten aan de mede-eigenaars worden afgegeven. Zij bevatten een globaal overzicht van:⁵⁰⁶

- De financiële toestand;
- De algemene uitgaven;
- Uitzonderlijk gestemde uitgaven.

325. Net zoals in België, heeft Frankrijk ook een uitzondering voorzien voor kleinere mede-eigendommen. Kleine verenigingen van mede-eigenaars van minder dan tien kavels en waarbij het *“budget prévisionnel”* minder is dan vijftienduizend euro, wordt het toegestaan een vereenvoudigde boekhouding te houden.⁵⁰⁷

⁵⁰⁴ P. GIALI, “Comptabilité des copropriétés: les nouvelles règles”, *A.J.D.I.* 2005, 454.

⁵⁰⁵ J. LAPORTE, “Comptabilité du syndicat et transparence”, *A.J.D.I.* 2015, 829.

⁵⁰⁶ Art. 8 lid 1 Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, *hierna*: decreet van 14 maart 2005.

⁵⁰⁷ Art. 14-3, lid 2 *in fine* wet van 10 juli 1965.

1.3 Staat van onderhoud

326. Een staat van onderhoud of “*carnet d’entretien*” wordt opgesteld en bijgewerkt door de syndicus.⁵⁰⁸ Dit document bevat een overzicht van de staat van onderhoud waarin het gesplitste gebouw zich bevindt, informatie omtrent de belangrijkste werken die reeds uitgevoerd zijn aan het gebouw en de contracten die betrekking hebben op het gebouw en de daarmee samenhangende uitrusting.⁵⁰⁹

327. Concreet bevat het:⁵¹⁰

- Het adres van het gebouw;
- De identiteit van de syndicus;
- Het jaar van realisatie van grote werken zoals werken aan voorgevel, dak, vervangen van verwarmingsinstallatie, lift,...;
- De identiteit van de onderneming die de werken heeft uitgevoerd;
- De contactgegevens van de verzekering.

328. Dit document was niet voorzien in de oorspronkelijke wet van 1965, maar is ingevoegd door *La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains*.⁵¹¹ Men wou de huidige en toekomstige eigenaars meer transparantie bieden over de staat van het gebouw en de reeds gerealiseerde werken.

In de *Code de la construction et de l’habitation* bepaalt art. L. 721-2: “*En cas de vente d’un lot ou d’une fraction de lot ou de cession d’un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d’un immeuble bâti à usage total ou partiel d’habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l’acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l’article L. 271-4, les documents suivants :*

(...)

3° *Le carnet d’entretien de l’immeuble;*”

Deze staat van onderhoud moet bij overdracht van een kavel of van een onroerend recht worden bijgevoegd bij de akte van overdracht.⁵¹²

⁵⁰⁸ Art. 18 Wet van 10 juli 1965.

⁵⁰⁹ Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d’entretien de l’immeuble prévu par l’article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *hierna*: decreet van 30 mei 2001.

⁵¹⁰ Art. 3 et 4 decreet van 30 mei 2001.

⁵¹¹ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, *hierna*: SRU.

⁵¹² Code de la construction et de l’habitation, version consolidée au 1 février 2018.

329. Er wordt in de wet geen sanctie voorzien wanneer de staat van onderhoud ontbreekt.⁵¹³ Er wordt aangenomen dat indien de syndicus zijn taken herhaaldelijk niet naar behoren uitvoert, de vergadering met absolute meerderheid van stemmen de syndicus kan ontslaan.⁵¹⁴

Voor het gevoerde beheer is de syndicus tevens persoonlijk aansprakelijk waardoor hij aangesproken kan worden door de mede-eigenaars en derden. Bij een gebrekkig opgemaakte onderhoudsstaat zal het vooral de nieuwe eigenaar zijn die hierdoor schade leidt, aangezien hij niet met volledige kennis van zaken heeft gehandeld.

1.4 Une fiche synthétique

330. De syndicus heeft de verplichting om, “*une fiche synthétique*”, op te stellen. Art. 8-2 van de wet van 10 juli 1965 bepaalt dat: “*Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.*”

Deze fiche is bedoeld om de mede-eigenaars te informeren over het functioneren van de mede-eigendom en de technische staat van het gebouw. Enerzijds bevat het een overzicht van de meest essentiële, technische aspecten van het gebouw (aantal kavels, hun bestemming, gemeenschappelijke uitrusting, beveiliging), anderzijds geeft het informatie over de financiële gezondheid van de mede-eigendom (uitgaven, schulden, achterstallige bijdragen). Elk jaar is de syndicus verplicht deze fiche te actualiseren.⁵¹⁵

Bovendien voorziet art. 721-2 *Code de la construction en de l'habitation* dat de “*fiche synthétique*”, moet bijgevoegd worden bij de authentieke akte. Deze communicatie laat de kandidaat-koper toe om de essentiële kenmerken van de mede-eigendom waarin deze zich bevindt bij aankoop te voorzien.⁵¹⁶

⁵¹³ F. COHET-CORDEY, “L'achat d'un bien immeuble en l'état : privilégier la phase précontractuelle”, *A.J.D.I.* 2004, 615.

⁵¹⁴ R.F.H. MERTENS, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen*, Mechelen, Kluwer 1989, 267-269.

⁵¹⁵ A. DE CREVOISIER DE VOMECOURT, “La protection de l'acquéreur de copropriété”, *A.J.D.I.* 2018, 21.

⁵¹⁶ C. ATIAS, “Copropriété des immeubles bâtis”, *Dalloz* 2014, 611.

331. Het decreet van 2016 stelt de inhoud van deze fiche vast, twee jaar na zijn creatie in 2014.⁵¹⁷ Volgens art. 2 dienen zes specifieke categorieën van informatie te worden opgenomen:

- *L'identification de la copropriété (nom, adresse);*
- *L'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche;*
- *L'organisation juridique de la copropriété;*
- *Les caractéristiques techniques de la copropriété (nombre de lots);*
- *Les équipements de la copropriété (type de chauffage, ascenseurs);*
- *Les caractéristiques financières de la copropriété (dates d'exercice comptable, dettes fournisseurs, montant des impayés).*

332. Dit decreet trad in werking op 1 januari 2017 voor mede-eigendommen met meer dan tweehonderd kavels, en op 1 januari 2018 voor diegene met meer dan vijftig kavels. Op 1 januari 2019 zou het in werking treden voor alle andere mede-eigendommen.

333. Het ontbreken van deze fiche is een motief om de syndicus te ontslaan. Het contract van de syndicus kan tevens voorzien in een forfaitaire schadevergoeding wanneer de fiche niet ter beschikking wordt gesteld vijftien dagen na de aanvraag. Deze sancties tonen het belang die de wetgever hecht aan deze communicatie.⁵¹⁸

1.5 Fonds de prévoyance

334. De nieuwe wet ALUR, *loi pour l'accès au logement et un urbanisme renoué*, voorziet in een verplicht reservefonds.⁵¹⁹ Vanaf 1 januari 2017 wordt deze verplichting ingesteld voor alle mede-eigendommen.⁵²⁰

335. Dit "*fonds de prévoyance*", wordt ook "*fonds de travaux*" genoemd, niet te verwarren met het Belgisch werkkapitaal. Het wordt aangelegd om toekomstige werken op voorhand in te plannen of technische audits te doen om renovaties vast te stellen. Het fonds kan enkel worden gebruikt om grote reparatiewerken uit te voeren of het vervangen van gemeenschappelijke delen.⁵²¹ Het gaat hier om voorschotten die de mogelijkheid bieden om reserves op te bouwen. Door

⁵¹⁷ Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *hierna*: decreet van 2016.

⁵¹⁸ Y. ROUQUET, "Copropriété: contenu de la fiche synthétique", *Dalloz* 2017, 15.

⁵¹⁹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué.

⁵²⁰ Art. 14-2 III wet van 10 juli 1965.

⁵²¹ Art. 14-2 II wet van 10 juli 1965.

een wettelijk verplicht reservefonds in te voeren, worden de kosten geïndividualiseerd en komen de mede-eigenaars niet voor verrassingen te staan.⁵²²

336. De syndicus moet minstens om de drie jaar op een stemming van de algemene vergadering gestemd hebben over de samenstelling van een reservefonds om grote werken van onderhoud of behoud te financieren die nog niet beslist zijn.⁵²³

337. Door zijn verplichtend karakter wordt er over zijn bestaan niet gestemd, alleen de hoogte van het bedrag en de modaliteiten kunnen het voorwerp uitmaken van een stemming.⁵²⁴ De hoogte van de jaarlijkse bijdrage mag niet minder zijn dan 5% van het "*budget prévisionnel*". Het werkelijke bedrag moet gestemd worden bij absolute meerderheid van de stemmen conform art. 25 wet van 10 juli 1965.⁵²⁵

338. Deze verplichting is niet voorzien voor:⁵²⁶

- Gebouwen met minder dan tien kavels in mede-eigendom en hierover met unanimiteit beslist is;
- Gebouwen waaruit uit de technische fiche blijkt dat er binnen de tien jaar geen nood is aan werken.

339. Deze bijdragen vormen bij overdracht van de kavel geen voorwerp van terugbetaling door de vereniging van mede-eigenaars. Het kan echter door de verkoper worden voorzien dat er een terugbetaling plaatsvindt door de koper.⁵²⁷

340. Er is niet voorzien in een sanctie wanneer er geen "*fonds de prévoyance*" werd vastgesteld of wanneer het gespaarde bedrag minder dan 5% van het "*budget prévisionnel*" is. Het is echter wel zo dat wanneer de syndicus geen reservefonds aanlegt binnen de 3 maanden na zijn aanstelling, zijn mandaat nietig is.⁵²⁸

⁵²² D. TOMASIN, "La copropriété après la loi ALUR", *A.J.D.I.* 2014, 414.

⁵²³ Art. 25 wet van 10 juli 1965.

⁵²⁴ J. LAPORTE, "Fonds de travaux en copropriété: chronique d'une naissance annoncée", *A.J.D.I.* 2016, 19.

⁵²⁵ P. MALINVAUD, "Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée?", *A.J.D.I.* 2015, 727.

⁵²⁶ Art. 14-2 II - III wet van 10 juli 1965.

⁵²⁷ Cour d'appel de Paris 22 novembre 2001, "Conditions de la restitution du fonds de prévoyance au copropriétaire vendeur", *A.J.D.I.* 2002, 309.

⁵²⁸ D. TOMASIN, "Un nouveau prélèvement sur les copropriétaires pour sécuriser le paiement des travaux", *A.J.D.I.* 2014, 597.

1.6 Interest

341. In art. 36 decreet 1967 wordt bepaald: *“sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.”*

342. In dit artikel wordt het principe van moratoire interest op achterstallige bijdragen uiteengezet. Dit is echter van aanvullend recht, waardoor hiervan kan afgeweken worden. Het is niet verplicht om interesten aan te rekenen bij laattijdige betaling, maar dit wordt echter niet vaak uitgesloten.⁵²⁹

343. De hoogte van de interest en vanaf wanneer deze verschuldigd is, wordt dwingend door deze bepaling vastgelegd. De interest begint te lopen vanaf de aangetekende ingebrekestelling verstuurd door de syndicus aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar.⁵³⁰

De interest zelf is gebaseerd op de wettelijke interest in burgerlijke zaken. Er was discussie of er conventioneel niets anders kon worden overeengekomen. Een arrest van 11 juni 1992 heeft beslist dat enkel de wettelijke interest kan worden toegepast, niet meer, maar ook niet minder. Elke andere clause wordt voor niet-geschreven gehouden.⁵³¹

344. Art. 36 wet van 10 juli 1965 verbiedt echter niet dat in de reglementen van mede-eigendom schadebedingen worden ingevoegd voor wanbetalers. Deze bedingen zijn wel onderworpen aan de matigingsbevoegdheid van de rechter wanneer ze manifest te hoog zouden zijn. Deze bevoegdheid wordt hem gegeven door art. 1152 en 1231 Code Civil.

⁵²⁹ P. CAPOULADE, C. GIVERDON, “Copropriété. Provisions, Décret 17 mars 1967, Art. 35, Sommes dues, Intérêts, Décr. 17 mars 1967, Art. 36, Interprétation”, *R.D.I.* 1992, 541.

⁵³⁰ J.-M. GELINET, “Copropriété - Charges impayées. - Intérêts. - Taux légal. - Point de départ. - Mise en demeure”, *A.J.D.I.* 1993, 617.

⁵³¹ Civ. 3^e, 11 juin 1992, *R.D.I.* 1992, 541.

1.7 Mandataire *ad hoc*

345. De Franse wetgever heeft de situatie willen regelen voor mede-eigendommen die in financiële moeilijkheden dreigen te geraken omwille van achterstallige bijdragen.

346. De “*procedure d’alerte*” is gecreëerd door de wet van 25 maart 2009 voor “*les copropriétés fragiles*”.⁵³² Deze procedure heeft tot doel, het snel analyseren van problemen in de mede-eigendom bij het afsluiten van de rekeningen. Wanneer de onbetaalde sommen 25% van de begrootte bijdragen bereiken of 15% ingeval van een mede-eigendom met meer dan tweehonderd kavels, dan kan de syndicus aan het *Tribunal de Grande Instance* vragen om een “*mandataire ad hoc*” aan te stellen.⁵³³ Doet de syndicus niets dan kunnen de mede-eigenaars die 15% van de stemmen hebben, de rechter vatten.⁵³⁴

De “*mandataire ad hoc*” is een onafhankelijke persoon, naast de syndicus, die de mede-eigendom gaat bijstaan en helpen om oplossingen te vinden voor hun financiële problemen. De rechter bepaalt zijn taak en zijn vergoeding.⁵³⁵

347. In een tijdsperiode van drie maanden, die éénmaal hernieuwbaar is, moet de hij een rapport opstellen:⁵³⁶

- Identificatie en de oorsprong van de problemen door middel van een analyse van de financiële toestand en de staat van het gebouw;
- Aanbevelingen over het herstel van het evenwicht, de veiligheid van het gebouw,...

Hij stelt een kalender samen met acties die dringend moeten gebeuren. Worden er grote problemen vastgesteld dan kan de “*mandataire ad hoc*” vragen aan de rechter om een voorlopig bewindvoerder aan te stellen die het beheer van de syndicus overneemt.⁵³⁷

⁵³² Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

⁵³³ Art. 29-1 A en B wet van 10 juli 1965.

⁵³⁴ Art. 61-10 decreet 17 maart 1967.

⁵³⁵ Art. 29-1 B wet van 10 juli 1965.

⁵³⁶ Art. 61-11 decreet 17 maart 1967.

⁵³⁷ *Infra*, nr. 354.

2. De notaris

2.1 Precontractuele informatie aan de kandidaat-koper

348. Het Franse appartementsrecht voorziet in een aantal inlichtingen en documenten inzake mede-eigendom die moeten worden overgedragen aan de kandidaat-koper.

349. De verwerver moet op de hoogte zijn van het feit dat hij een kavel in mede-eigendom koopt. Deze informatie tot identificatie van het gekochte goed dient verstrekt te worden door de verkoper op basis van art. 4 van het decreet van 17 maart 1967.⁵³⁸ Elke overeenkomst tot overdracht van eigendom of tot de vestiging van een zakelijk recht moet vermelden dat de overnemer of begunstigde van het recht voorafgaand kennis heeft genomen van het reglement van mede-eigendom, de beschrijvende staat van de splitsingsakte en alle akten die deze zouden hebben gewijzigd, voor zover deze werden gepubliceerd in de "*fichier immobilier*". Desalniettemin zullen zij toch ook tegenwerpelijk zijn aan de verwerver of de begunstigde van het recht, wanneer zij niet gepubliceerd zijn.⁵³⁹

Verder zal overeenkomstig artikel 4-4 van het decreet van 17 maart 1967 de overdragende eigenaar gehouden zijn om op vraag een kandidaat verwerver "*le carnet d'entretien*" of het onderhoudsboekje en "*le diagnostic technique*" over te dragen. Dit laatste is een dossier met een technische analyse van diverse risicovolle aspecten die mogelijk verbonden zijn aan het appartementsgebouw, zoals de aanwezigheid van lood en asbest, de staat van de gasinstallatie, maar evengoed de energieprestatie van het gebouw.⁵⁴⁰

350. Ten slotte zal de notaris bij de overdracht of de vestiging van een zakelijk recht, hetzij de overdragende mede-eigenaar bij onderhandse overdracht, net zoals dat het geval is in het Belgische appartementsrecht, de syndicus aanschrijven om een gedateerde staat, "*état daté*", op te vragen van de achterstallen en de toekomstige lasten.⁵⁴¹

⁵³⁸ N. LE RUDULIER, "Mutation de lot de copropriété: étendu de l'obligation d'information dus sundoc, du notaire en du vendeur", *A.J.D.I.* 2014, 705.

⁵³⁹ C. ATIAS, "La copropriété des immeubles bâtis", *Dalloz* 2014, 73.

⁵⁴⁰ Afgevoerd door artikel 74 van de wet van 24 maart 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

⁵⁴¹ F. COHET-CORDEY, "L'achat d'un bien immeuble en l'état: priviligiér la phase précontractuelle", *A.J.D.I.* 2004, 615.

De vragenlijst die de notaris naar de syndicus stuurt die gebaseerd is op art. 5 van het decreet van 1967 omtrent de “*état daté*” bestaat uit drie delen:

“1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre:

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel;*
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel;*
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs;*
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965;*
- e) Des avances exigibles.”*

Dit eerste deel geeft een overzicht van de bedragen die verschuldigd zijn door de verkoper aan de vereniging van mede-eigenaars.

“2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre:

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1;*
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.”*

Het tweede deel bevat de verschuldigde bedragen aan de verkoper door de vereniging van mede-eigenaars.

“3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre:

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative;*
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel;*
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.*

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.”

Het laatste deel bevat de verschuldigde bijdragen door de koper voor de voorschotbijdragen die nog niet opeisbaar zijn voor het “*fonds de roulement*” en het “*fonds de prévoyance*”.

351. De Franse wetgever lijkt hier wel heel ver te willen gaan in de informatieplicht aan de verkoper. Verder gebruikt de wetgever in het kader van de informatieplicht “*même approximative*”, wat “bij benadering” betekent. Dit getuigt niet echt van precisie op juridisch vlak.⁵⁴²

2.2 Informatie bij ondertekening van de akte

352. De notaris leest de akte van verkoop voor, samen met de wetsbepalingen die van toepassing zijn op een gebouw in mede-eigendom. Het gaat onder meer om de verdeling van de kosten in art. 6-2 decreet van 17 maart 1967:

“1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.”

De notaris vermeldt de sommen die terugbetaalbaar zijn aan de verkoper door de vereniging van mede-eigenaars. Hij deelt de verkrijger mee of er achterstallige bijdragen zijn. De notaris herinnert de verkrijger aan zijn rechten en verplichtingen en informeert hem over de laatste drie beslissingen van de algemene vergadering en van de lopende procedures.⁵⁴³ Deze informatie over de vereniging van mede-eigenaars geeft een ruimer beeld van de mede-eigendom en geeft niet enkel informatie over de kavel die verworven wordt. Dit stelt de verkrijger in staat de mede-eigendom beter in te schatten.⁵⁴⁴

De notaris stelt de syndicus in kennis van de verkoop van een kavel en dus de wijziging van mede-eigenaar. Dit is belangrijk voor toekomstige briefwisseling en voor de opvraging van bijdragen in de kosten.⁵⁴⁵

⁵⁴² F. GARCIA, “La responsabilité civile du rédacteur d'actes. Eléments de recherche du régime juridique, in *Mélanges en l'honneur du professeur R. Le Guidec*”, *LexisNexis* 2014, 641.

⁵⁴³ D. BOULANGER, “Copropriété: allégement du régime de la communication de documents et d'informations aux acquéreurs d'un lot, *J.C.P.* 2015, 839.

⁵⁴⁴ A. DE CREVOISIER DE VOME COURT, “La protection de l'acquéreur d'un lot de copropriété”, *A.J.D.I.* 2018, 21.

⁵⁴⁵ J. LAFOND, “Vente d'un lot de copropriété, actes préparatoires à la vente, promesses de vente”, *J.C.P.* 2015, 216.

HOOFDSTUK 4. Curatief optreden tegen betalingsachterstand

353. Daar waar het Belgische appartementsrecht noch een voorrecht, noch een wettelijke hypotheek toekent aan de vereniging van mede-eigenaars, heeft de Franse wetgever ervoor gekozen om de vereniging van mede-eigenaars op de meest uitgebreide wijze te beschermen tegen achterstallige bijdragen.

1. Aanstelling bewindvoerder

354. In de Franse wetgeving bestaat de mogelijkheid voor mede-eigendommen die in grote financiële moeilijkheden zijn of waarbij de algemene vergadering in de onmogelijkheid is om het gebouw te bewaren, een bewindvoerder aan te stellen. Op verzoek van de mede-eigenaars die samen vijftien procent van de stemmen in de vergadering hebben of van de syndicus, kan het *Tribunal de Grande Instance* een “*administrateur provisoire*”, voorlopig bewindvoerder, aanstellen ter voorkoming van bovenmatige schulden.⁵⁴⁶ De voorlopig beheerder treedt in de plaats van de syndicus en gaat zich mengen in het beheer.⁵⁴⁷

355. Voor toewijzing van een verzoek is vereist dat er financiële problemen zijn, waarbij te denken valt aan het niet langer nakomen van bijdrageverplichtingen voor nutsvoorzieningen of aan een situatie waarin het onmogelijk is geld bijeen te brengen om het gebouw te onderhouden.⁵⁴⁸

356. De “*administrateur provisoire*” wordt aangewezen door de rechter:⁵⁴⁹

- Een gerechtelijke bewindvoerder uit de lijst van art. 811-2 wetboek van koophandel;⁵⁵⁰
- Een natuurlijke of rechtspersoon met drie jaar ervaring in mede-eigendom of in de raad van syndici en een diploma van Master in de Rechten met competenties in burgerlijk recht, boekhouden of vastgoed; of
- Een “*mandataire ad hoc*” wanneer de algemene vergadering het voorwerp uitmaakte van een “*procédure d’alerte*”.

⁵⁴⁶ Art. 29-1 Wet 10 juli 1965.

⁵⁴⁷ G. BOLARD, “Administration provisoire et mandat ad hoc: du fait au droit”, *J.C.P.* 1995, 3882.

⁵⁴⁸ Art. 62-1 Decreet van 17 maart 1967.

⁵⁴⁹ Art. 61-1-2 Decreet 17 maart 1967.

⁵⁵⁰ Code de commerce, résultant de l’ordonnance de réforme du 16 février 2018.

357. De rechter bepaalt de omvang van de bevoegdheden van de voorlopig bewindvoerder. Om zijn bevoegdheid naar behoren uit te voeren kent de rechtbank de bevoegdheden in art. 29-1 lid 2 wet van 10 juli 1965 toe: “*de bewindvoerder kan alle maatregelen nemen die nodig zijn om de mede-eigendom weer op een normale manier te laten functioneren. Hij kan alle bevoegdheden krijgen van de syndicus, van de algemene vergadering en van de raad van mede-eigendom met uitzondering van art. 26 a en b wet 10 juli 1965.*”

Sinds de wet van 28 maart 2009 wordt de duur van zijn bevoegdheid bepaald door de rechter, maar deze mag niet korter zijn dan twaalf maanden.⁵⁵¹

De bewindvoerder kan vervolgens met strakke hand over de hoofden van de mede-eigenaars heen, het beheer van het gebouw op zich nemen. Als bevoegdheid is het verwerven of vervreemden van onderdelen van de mede-eigendom of het wijzigen van het reglement niet mogelijk.⁵⁵²

De aanwijzing van een voorlopig bewindvoerder zorgt voor een opschorting van de schulden voor een periode van twaalf maanden, met uitzondering van de sociale en publieke schulden. Het verbiedt de schuldeisers om verdere gerechtelijke stappen te ondernemen in deze periode wanneer hun schuld is ontstaan voorafgaand aan de aanwijzing van de bewindvoerder. Het zorgt tevens voor een onderbreking van de aflossing van een collectieve lening aangeaan door de vereniging van mede-eigenaars. Op vraag van de voorlopig bewindvoerder kan deze termijn uitgebreid worden tot maximaal dertig maanden.⁵⁵³

358. De voorlopig bewindvoerder maakt een rapport aangaande de schulden van de mede-eigendom. Dit document bevat de maatregelen die moeten genomen worden om de financiële situatie van de mede-eigendom op te lossen. Het bevat onder meer een tijdlijn om de achterstallige bijdragen terug te betalen aan de algemene vergadering.⁵⁵⁴

De “*administrateur provisoire*” geeft kennis van zijn werk aan het *Tribunal de Grande Instance* op haar verzoek of op zijn minst één keer per jaar.⁵⁵⁵

⁵⁵¹ Art. 29-1, derde lid wet 10 juli 1965.

⁵⁵² B. LECOURT, “Administrateur provisoire”, *Répertoire sociétés* 2010, 56.

⁵⁵³ Art. 29-3 wet van 10 juli 1965.

⁵⁵⁴ Art. 62-9 decreet 17 maart 1967.

⁵⁵⁵ Art. 62-11 decreet 17 maart 1967.

2. Bij overdracht van een privatieve kavel

2.1 Verzetsrecht tegen de verkoopprijs

359. Het Franse appartementsrecht voorziet in een verzetsrecht tegen de verkoopprijs, in die zin dat zij voorziet dat bij een verkoop de notaris een gedeelte van de verkoopprijs afhoudt overeenkomstig de nog verschuldigde achterstallen ten bate van het “*syndicat*” of vereniging van mede-eigenaars. Dit gelijkt op de Belgische regeling voorzien in art. 577-11/1 B.W. met betrekking tot de inhouding op de verkoopprijs door de notaris.

360. Art. 20 van de wet 10 juli 1965 voorziet dat bij een overdracht ten bezwarende titel de verkoper gehouden zal zijn een attest voor te leggen, niet ouder dan een maand, waarin de syndicus bevestigt dat hij vrij is van elke verplichting ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.⁵⁵⁶ Gebeurt dit niet of is de kavel het voorwerp van een gedwongen verkoop, een onroerend beslag of een onteigening, dan dient de optredende notaris of de daartoe bevoegde persoon de betrokken syndicus aangetekend aan te schrijven met ontvangstbewijs om hem de overdracht te melden.⁵⁵⁷

De syndicus kan binnen vijftien dagen na ontvangst van de kennisgeving, op eenvoudige wijze verzet doen tegen de verkoopprijs ten belope van de verschuldigde achterstallen, waarna enige overdracht van de verkoopprijs niet tegenstelbaar zal zijn aan het “*syndicat*”. Op straffe van nietigheid vermeldt het verzet het nog verschuldigde bedrag en de oorzaken van de bijdragen.⁵⁵⁸

361. In België is het probleem dat wanneer de partijen het niet eens zijn over de achterstallen, de syndicus gedwongen wordt om beslag te leggen voor de vereniging. Zoniet worden de gelden toch overgemaakt aan de overdrager, wat het bekomen van een betaling aanzienlijk bemoeilijkt en de schuldenaar in een gunstige positie plaatst.⁵⁵⁹ In het Franse appartementsrecht kenden ze hetzelfde probleem, maar daar werd inmiddels aan verholpen door een recente wetswijziging. De bewijslast werd verschoven naar de verkoper, die zich op zijn beurt zal moeten verzetten. Doet hij dit niet, dan worden de gelden binnen drie maanden na het verzet overgedragen aan de vereniging van mede-eigenaars.⁵⁶⁰

⁵⁵⁶ J.-M. ROUX, “Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété: entre liberté contractuelle et ordre public”, *JurisClasseur Civ.* 2007, 8.

⁵⁵⁷ L. ARNAUD en J-R. BOUYEURE, *Millièmes et charges de copropriété: calcul, repartition, revision*, Parijs, Actualité Juridique, 1981, 265.

⁵⁵⁸ J. LAFOND en B. STEMMER, *Code de la copropriété*, Parijs, Litec, 2003, 377.

⁵⁵⁹ R. TIMMERMANS, “De vernieuwde Appartementswet en de gevolgen voor het notariaat.”, *T.Not.* 2010, nr. 9, 430-444.

⁵⁶⁰ Artikel 20 I, eerste lid *in fine* wet van 10 juli 1965, gewijzigd door de wet van 24 maart 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2.2 Achterstallen van een kandidaat-koper

362. Sinds kort wordt een bijzondere situatie behandeld door het Franse appartementsrecht.⁵⁶¹ Het gaat om een mede-eigenaar die nalaat zijn bijdragen te betalen, maar tegelijk wel wenst over te gaan tot de aankoop van een andere kavel in hetzelfde gebouw. Onverminderd de motieven van een dergelijke mede-eigenaar is het wel opmerkelijk dat hij zijn vermogen kan aanwenden om een nieuwe kavel aan te kopen, doch niet om zijn achterstallige bijdragen te voldoen. Het zal hoe dan ook geen goede zaak zijn dat deze mede-eigenaar een bijkomende kavel verwerft in hetzelfde gebouw.⁵⁶²

363. De instrumenterende notaris zal, voorafgaand aan het opmaken van de authentieke akte aan de syndicus, de namen van de kopers of de bestuursleden of aandeelhouders van de burgerlijke vastgoedvennootschap of de naamloze vennootschap die de kavel koopt, evenals de namen van hun echtgenoten en partners die met hen verbonden zijn door een burgerlijke solidariteitsovereenkomst, meedelen. De syndicus zal dan op zijn beurt een attest van hoogstens een maand oud afleveren, waarin vermeld wordt of één van de genoemde personen al dan niet reeds mede-eigenaar is in het desbetreffende appartementsgebouw en indien dit het geval zou zijn of zij al dan niet in gebreke zijn gesteld voor achterstallige bijdragen, dewelke in een periode van vijfenveertig dagen na de ingebrekestelling nog niet werden voldaan.⁵⁶³ Is dit het geval, dan zal het niet mogelijk zijn voor de notaris om de koop af te sluiten. Werd er al een onderhandse verkoopsovereenkomst ondertekend, dan wordt de koper in kennis gesteld en beschikt hij over dertig dagen om de achterstallen te voldoen. Verleent de syndicus op het einde van deze periode geen attest van afsluiting van de kosten, dan zal de verkoop absoluut nietig zijn.⁵⁶⁴

364. Het Belgische appartementsrecht beschikt niet over een bepaling die dit regelt. Het is natuurlijk de vraag of een dergelijke situatie dermate veel voorkomt in België dat ze een tussenkomst van de wetgever zou vereisen.

⁵⁶¹Art. 55, Loi 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, n° 2014-366.

⁵⁶² T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 86.

⁵⁶³ Art. 20, II wet van 10 juli 1965.

⁵⁶⁴ Art. 20 II, 2°, tweede lid wet van 10 juli 1965.

3. Zekerheden in het Franse Appartementsrecht

3.1 Onroerend voorrecht

365. In art. 19-1 van de wet van 10 juli 1965 wordt een voorrecht ingevoerd:

“Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil: l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c du II de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens.”

Dit onroerend voorrecht wordt verder gespecificeerd in artikel 2374, 1^obis van de Franse Code Civil:

“Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2o, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 en 30 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues. Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux derrières années échues.”

366. De vereniging van mede-eigenaars wordt bevoorrechte schuldeiser op de verkoopprijs van het appartement, voor de achterstallige bijdragen in de mede-eigendom uit art. 10 en 30 wet van 10 juli 1965, evenals de eventueel door de rechter toegekende schadevergoeding en interesten. Dit voorrecht speelt dus enkel bij verkoop van de kavel.⁵⁶⁵

367. Voor werken die niet voorzien waren in de vooraf opgestelde begroting, beperkt het voorrecht zich wel tot de bijdragen verschuldigd in het lopende jaar en de twee voorafgaande jaren. Wanneer het voorrecht op de verkoopprijs in samenloop zou komen met het voorrecht van de verkoper van het onroerend goed en een eventuele ontlener van gelden, dan bepaalt de wet dat de vereniging van mede-eigenaars alleszins voorrang heeft op de verkoper en op de eventuele ontlener voor bijdragen in de kosten en werken van het lopende jaar en de twee voorafgaande jaren.⁵⁶⁶

⁵⁶⁵ Art. 19-1 wet van 10 juli 1965.

⁵⁶⁶ Paris 23 mai 2002, *A.J.D.I.* 2002, 617.

368. Dit voorrecht bestond oorspronkelijk niet onder de wet van 10 juli 1965, terwijl het verzet en de wettelijke hypotheek wel al van kracht waren.⁵⁶⁷ Veel syndici klaagden echter over de soms weinig efficiënte werking. Het verzet was namelijk niet nuttig wanneer er reeds verschillende voorrechten op de kavel rustten en hun bedrag de verkoopprijs overschreed. De hypotheek was daarentegen efficiënter, maar ook niet makkelijk te bekomen.⁵⁶⁸ De wetgever voerde hierdoor het voorrecht in met de wet van 21 juli 1994, waarop de syndicus zich eventueel na een verzet nog kan beroepen.⁵⁶⁹

369. De Franse wetgever opteerde ervoor dit voorrecht niet aan publicatie te onderwerpen.⁵⁷⁰ Het Frans recht voorziet in slechts één, maar wel noodzakelijke formaliteit in art. 20, I wet van 10 juli 1965:

“Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.”

Wanneer er geen attest van minder dan één maand oud kan worden afgegeven waaruit blijkt dat er geen schulden zijn ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, zal de notaris de syndicus hiervan op de hoogte stellen. De syndicus kan binnen de vijftien dagen na kennisgeving, verzet aantekenen tegen de overdracht om de betaling van de achterstallen te verkrijgen. Door dit verzet wordt uitvoering gegeven aan het onroerend voorrecht. De modaliteiten van verzet bepaald in art. 20 *in fine* wet van 10 juli 1965 worden verder uitgewerkt door art. 5-1 decreet 17 maart 1967.⁵⁷¹

⁵⁶⁷ Loi 21 juillet 1994 relative à l'habitat, n° 94-624 (artikel 34).

⁵⁶⁸ J. LAFOND en B. STEMMER, *Code de la copropriété*, Parijs, Litec, 2003, 728.

⁵⁶⁹ Art. 20, eerste lid *in fine* Wet van 10 juli 1965.

⁵⁷⁰ Art. 2378 Code Civil.

⁵⁷¹ B. BOUSSAGEON, “Copropriété et sociétés de construction”, *A.D.J.I.* 1993, 27.

3.2 Wettelijke hypotheek

370. Art. 19 wet van 10 juli 1965 voorziet in een wettelijke hypotheek: *“Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.”*

De vereniging beschikt tot zekerheid van betaling van de bijdragen over een wettelijke hypotheek op het onroerend goed. Deze hypotheek dient ter voldoening van de verbintenis tot betaling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten aangaande de verbetering en instandhouding van het gebouw.

Voor alle vorderingen die de vereniging van mede-eigenaars heeft op een mede-eigenaar kan de syndicus, zonder toestemming van de algemene vergadering een hypotheek laten inschrijven, wanneer de mede-eigenaar, desnoods informeel, in gebreke werd gesteld of wanneer een mede-eigenaar gebruik wou maken van een verlengde betalingstermijn voor werken waarmee hij niet akkoord is.⁵⁷²

371. De wet voorziet geen termijn tussen de ingebrekestelling en de niet-betaling van de bijdragen, waarna de syndicus mag overgaan tot inschrijving van de hypotheek. Een inschrijving zal echter niet mogelijk zijn voor de schulden die al meer dan vijf jaar opeisbaar zijn. Voor dit deel is de vereniging een gewone chirografaire schuldeiser.⁵⁷³

De syndicus kan zonder toestemming van de algemene vergadering de opheffing van de hypotheek verzoeken wanneer de schuld is voldaan. De in gebreke blijvende mede-eigenaar kan zelf ook de volledige of gedeeltelijke opheffing verzoeken bij de rechter, op voorwaarde van een voldoende aanbod van betaling of een gelijkgestelde garantie.⁵⁷⁴

372. In art. 19, vijfde lid wet 10 juli 1965 bepaald de wet een tweede zekerheid voorzien in art. 2332 1° C.C. Wanneer de kavel verhuurd wordt zal de vereniging van mede-eigenaars ook een bijzonder voorrecht genieten op de huurprijs en alles wat zich in het appartement bevindt, tenzij het zou gaan om de huur van een niet bemeubeld appartement. In dat geval zouden de meubels immers toebehoren aan de huurder.⁵⁷⁵

⁵⁷² Art. 19 wet van 10 juli 1965.

⁵⁷³ L. ARNAUD en J-R. BOYEURE, *Milliemes et charges de copropriété: calcul, repartition, revision*, Parijs, Actualité Juridique, 298-299.

⁵⁷⁴ J. LAFOND en B. STEMMER, *Code de la copropriété*, Parijs, Litec, 2003, 377.

⁵⁷⁵ O. BARRET, “Privilèges immobiliers”, *Dalloz* 2007, 81.

HOOFDSTUK 5. Conclusie

373. Het Franse appartementsrecht heeft ook voorzien dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars gevormd wordt door voorschotbijdragen. Enerzijds zal elke mede-eigenaar gehouden zijn tot een voorschot voor de dagdagelijkse kosten in het “*fonds de roulement*”.⁵⁷⁶ Anderzijds is er voorzien in een verplichte bijdrage voor niet-voorzienne kosten in het “*fonds de prévoyance*”.⁵⁷⁷ Door zijn verplichtend karakter en de hoogte van de jaarlijkse bijdrage die niet minder dan 5% van het “*budget prévisionnel*” mag zijn, wordt er een extra reserve aangelegd. Mede-eigenaars kunnen zo gespreid instaan voor eventuele grote, niet-voorzienne kosten.⁵⁷⁸ In België is het reservefonds facultatief en wordt er al te vaak voor geopteerd om geen reserve aan te leggen.

Wanneer het beheer van de syndicus niet loopt zoals het zou moeten en de onbetaalde sommen 25% van de begrootte bijdragen bereiken, bestaat de mogelijkheid om een “*mandataire ad hoc*” aan te stellen.⁵⁷⁹ Hij zal de syndicus bijstaan en helpen om oplossingen te vinden. Deze preventieve bijstand van een deskundige helpt de vereniging om uit hun financiële moeilijkheden te geraken.

374. Ook de notaris dient de verkrijger in staat te stellen een goed beeld te krijgen van de mede-eigendom. De kandidaat-verwerver verkrijgt de “ *carnet d’entretien*” of het onderhoudsboekje die een overzicht bevat van de staat van onderhoud waarin het gebouw zich bevindt en technische informatie omtrent de belangrijkste werken die reeds uitgevoerd zijn aan het gebouw. “*Le diagnostic technique*” is een dossier met een technische analyse van diverse risicovolle aspecten aan het appartementsgebouw, zoals de aanwezigheid van lood en asbest, de staat van de gasinstallatie, de energieprestatie van het gebouw,...

Ten slotte zal de notaris de syndicus aanschrijven om een gedateerde staat, “*état daté*”, op te vragen van de achterstallen en de toekomstige lasten. De vragenlijst die gebaseerd is op art. 5 decreet van 1967, is veel uitgebreider dan de Belgische. De Franse wetgever lijkt ver te willen gaan in de informatieplicht aan de verkoper.⁵⁸⁰

⁵⁷⁶ Art. 18 wet van 10 juli 1965.

⁵⁷⁷ Art. 35 en 44 decreet van 17 maart 1967.

⁵⁷⁸ J. LAPORTE, “Fonds de travaux en copropriété: chronique d’une naissance annoncée”, *A.J.D.I.* 2016, 19.

⁵⁷⁹ Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion.

⁵⁸⁰ F. COHET-CORDEY, “L’achat d’un bien immeuble en l’état: privilégier la phase précontractuelle”, *A.J.D.I.* 2004, 615.

375. De Franse wetgever, probeert alle mogelijke situaties te voorzien in de wet. Dit lijkt vanuit een rechtseconomisch perspectief vooral een overvloed aan regelgeving. Toch moet dit genuanceerd worden omdat per situatie zich een onderscheiden middel kan opdringen om de achterstallen te voldoen.

Er wordt voorzien in een verzetsrecht tegen de verkoopprijs bij overdracht van een privaatieve kavel. Bij een verkoop kan de notaris een gedeelte van de verkoopprijs afhouden overeenkomstig de nog verschuldigde achterstallen. Dit gelijkt op de Belgische regeling voorzien in art. 577-11/1 B.W. met betrekking tot de inhouding op de verkoopprijs door de notaris. In België is het probleem dat wanneer de partijen het niet eens zijn over de achterstallen, de syndicus gedwongen wordt om beslag te leggen voor de vereniging. In Frankrijk heeft men echter de bewijslast verschoven naar de verkoper, die zich op zijn beurt zal moeten verzetten. Doet hij dit niet, dan worden de gelden binnen drie maanden na het verzet overgedragen aan de vereniging van mede-eigenaars.

In Frankrijk heeft men ook de situatie willen regelen wanneer een mede-eigenaar die nalaat zijn bijdragen te betalen, wenst over te gaan tot de aankoop van een andere kavel in hetzelfde gebouw.⁵⁸¹ Wanneer geen attest kan worden afgeleverd van hoogstens een maand oud waarin staat dat de mede-eigenaar geen achterstallige bijdragen heeft, zal het onmogelijk zijn voor de notaris om de koop af te sluiten. De Belgische wetgever heeft hierin niet voorzien, het is natuurlijk de vraag of een dergelijke situatie dermate veel voorkomt.

376. De Franse wetgever voorziet, in tegenstelling tot België, in zekerheden om de financiële positie van de vereniging van mede-eigenaars veilig te stellen en beter te beschermen tegen achterstallige betalingen. Het onroerend voorrecht in art. 19-1 van de wet van 10 juli 1965 geeft de vereniging van mede-eigenaars een bevoorrechte schuldeiserspositie op de verkoopprijs van een appartement, voor de achterstallige bijdragen in de mede-eigendom.

De vereniging beschikt tot zekerheid van de betaling van de bijdragen ook over de mogelijkheid een wettelijke hypotheek op het privé appartement in te schrijven.⁵⁸²

Art. 19, vijfde lid wet 10 juli 1965 bepaalt nog een extra zekerheid voor de vereniging. Wanneer de kavel verhuurd wordt, zal de vereniging van mede-eigenaars ook een bijzonder voorrecht genieten op de huurprijs en de inboedel.⁵⁸³

⁵⁸¹ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 86.

⁵⁸² Art. 19 wet van 10 juli 1965

⁵⁸³ O. BARRET, "Privilèges immobiliers", *Dalloz* 2007, 81.

Bibliografie

Hoofdstuk 1. BELGIË

1. Wetgeving en voorbereidende werken

1.1 Wetgeving

Wet 21 maart 1804 Burgerlijk Wetboek, *B.S.* 3 september 1807.

Hypotheekwet, Burgerlijk Wetboek - Boek III - Titel XVIII - voorrechten en hypotheken, art. 12-40.

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

Wet van 5 mei 1865 betreffende de lening tegen interest, *B.S.* 7 mei 1865.

Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *B.S.* 26 juli 1994.

Wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, *B.S.* 17 juli 1998.

Wet van 7 mei 1999, wetboek van vennootschappen, *B.S.* 6 augustus 1999.

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

Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, § 2 van het Gerechtelijk Wetboek, *B.S.* 8 juni 2012.

KB 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, *B.S.* 3 augustus 2012.

Wet van van 27 november 2012 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, *B.S.* 1 oktober 2012.

Wet van 11 juli 2013 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de zakelijke zekerheden op roerende goederen betreft en tot opheffing van diverse bepalingen, *B.S.* 2 augustus 2013.

1.2 Voorbereidende werken

Verslag DE 'T SERCLAES, *Parl. St.* Kamer 1992- 93, nr. 851-7, 20-21.

Verslag VANDENBERGHE, *Parl. St.* Senaat 1992-1993, 712-2, 6.

Memorie van Toelichting bij de wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1756/1,16.

Wetsvoorstel L. WILLEMS tot wijziging strafbeding en de moratoire interest van het Burgerlijk Wetboek *Parl. St.*, Kamer, 1997-98, nr. 1373/1, 2.

PRIVACY COMMISSIE, *Advies over bepaalde toepassingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom*, 11 juni 2008, nr. 22/2008.

Toelichting bij het Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer, 7 juli 2008, nr. 1334/001, 20.

LANDUYT & DEOM, Wetsvoorstel van 13 juli 2009 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, 46.

VANDENBERGHE, Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl. St.* Senaat 2009-2010, nr. 4-1409/10, 8.

Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en de werking ervan transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2009-2010, nr. 1334/001, 27.

Verslag VANDENBERGHE, Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, 45.

Regeerakkoord Michel I, *“Een economisch engagement, een sociaal project”*, 10 oktober 2014, 128.

GEENS, K., *Voorontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de mede-eigendom en bevoegdheid van de vrederechter inzake mede-eigendom*, 20 juli 2017.

Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St.* Kamer 2017-2018, 42.

2. Rechtspraak

Cass. 22 januari 1970, *R.W.* 1969-70, 1535.

Vred. Brussel 30 oktober 1972, *J.J.P.* 1973, 54.

Vred. Brussel 24 maart 1983, *T. Vred.* 1983, 290.

Rb. Brussel, 3 juli 1986, *T.Not.*, 257.

Rb. Luik 19 mei 1987, *J.L.M.B.* 1987, 1118.

Beslagr. Brussel, 15 november 1987, *R.G.E.N.* 1983, 181.

Rb. Brussel 22 mei 1990, *T.B.B.R.* 1991, 286.

Vred. Anderlecht 28 juli 1992, *T. Vred.* 1994, 133.

Brussel 15 november 1994, *T.B.B.R.* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 224, noot M. BOES.

Vred. Nieuwpoort 18 april 1995, *T. App.* 1997, 31.

Vred. Dendermonde 5 maart 1996, *T. App.* 1996, nr. 1, 25.

Vred. Hasselt 13 november 1996, *T. App.* 1999, afl. 1, 33.

Vred. Berchem 26 november 1996, *T. App.* 1997, afl. 1, 34.

Vred. Sint-Jans-Molenbeek 15 januari 1997, *T. Vred.* 2000, 367.

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

Rb. Brugge 18 april 1997, *R.W.* 1998-99, 186.

Rb. Brugge 18 april 1997, *T.W.V.R.* 1998, 169-170, noot H. DE LOOSE.

Vred. Veurne 27 juni 1997, *T. App.* 1998, nr.1, 24.

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

Vred. Veurne 4 september 1997, *T. App.* 1998, nr. 1, 26.

Vred. Nieuwpoort, 20 januari 1998, *T. App.*, 1999/3, 43.

Vred. Antwerpen 11 maart 1998, *T. App.* 1998, afl. 4, 17.

Vred. Oostende 11 maart 1998, *T. Vred.* 2000, 397.

Luik 7 juli 1998, *T.B.B.R.* 2001, 107.

Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400.

Cass 5 oktober 2000, *Rev. Not B.* 2000, 665.

Cass. 5 oktober 2000, AR C.99.0078.F, *T.B.B.R.* 2002, afl. 1, 52.

Cass. 23 februari 2001, *T.Not.* 2001, 591.

Rb. Brugge 27 april 2001, *T.Vred.* 2002, 161.

Vred. Sint-Joost-ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, 41.

Rb. Antwerpen 14 januari 2002, *R.W.* 2002-2003, 1108.

Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, afl. 4, 50.

Cass. (1e k.) 6 december 2002, AR C.00.0176.N., *Arr. Cass.* 2002, 655.

Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

Rb. Brussel 9 september 2003, *T.Vred.* 2004, 380.

Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 19 februari 2004, *T. App.* 2007, afl. 1, nr. 508, 30.

Cass. 1 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 575.

Vred. Landen 23 februari 2005, *T.App.* 2005, 44.

Vred. St.-Pieters-Woluwe 17 maart 2005, *T.App.* 2006/3, 39.

Vred. Charleroi 31 maart 2006, *R.D.D.* 2006, 213.

Cass. 1 april 2004, *T.Vred.* 2006, al. 3-4, 106.

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

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

Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 23 februari 2005, *T. App.* 2007, afl. 1, nr. 502, 19.

Vred. Antwerpen 1 juni 2005, *T. App.* 2006, nr. 428.

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

Vred. Antwerpen 27 juli 2006, *R.W.* 2007-2008, nr. 9, 373-374.

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

Vred. Brussel 16 maart 2007, *T.App.* 2008, 41.

Rb. Tongeren 14 mei 2007, *T. App.* 2009, afl. 3, nr. 676, 49-50.

Cass. (1e k.) 25 mei 2007, *R.W.* 2008-2009, 1515.

Vred. Aarschot 8 november 2007, *T. App.* 2008, afl. 1, nr. 587, 27.

Rb. Gent, 18 december 2007, *R.W.* 2008-2009, 678.

HvB. Gent 24 januari 2008, *N.J.W.* 2008, 313.

Cass. 23 oktober 2008, *T.B.O.* 2009, afl. 1, 26.

Vred. Zomergem 12 december 2008, *T. Vred.* 2011, 310.

Cass. 3 april 2009, *N.J.W.* 2009, 453, noot R. TIMMERMANS.

Rb. Nijvel (8e k.) 16 februari 2009, *T.App.* 2009, afl. 2, 15.

Vred. Antwerpen 2 juni 2009, *T. App.* 2009, afl. 3, 28-29.

Vred. Brugge (3e K.) 18 december 2009, *T.App.* 2010, nr. 4, 27.

Cass. 25 januari 2010, *T.B.H.* 2010, 496, noot O. VANDEN BERGHE.

HvB. Gent 22 september 2010, *R.W.* 2011-2012, 232.

Vred. Gent 16 november 2010, *T. Vred.* 2013, nr. 5, 325-327.

Vred. Etterbeek 30 december 2010, *T.App.* 2012/2, 55.

GwH 13 januari 2011, nr. 6/2011, *R.W.* 2011-12, noot S. BOULY.

GwH 13 januari 2011, *R.W.* 2011-12, 684.

Vred. Brussel 25 november 2011, *T.App.* 2014/2, 25.

GwH 15 december 2011, nr. 187/2011, *T.App.* 2012/1, 21.

Vred. Tongeren 14 juli 2011, *T.App.* 2012/1, 55.

Cass. 5 januari 2012, *R.W.* 2011-12, 971.

Vred. Sint-Truiden 24 januari 2012, *T.App.* 2013, 934.

Vred. Leuven 13 maart 2012, *T.App.* 2012-2013, 23.

Beslagr. Brussel 30 mei 2012, *T.App.* 2012, afl 3, 56.

Vred. Turnhout 21 september 2012, *T.App.* 2013, 924.

Vred. Zomergem 12 december 2012, *T.Vred.* 2011, 310.

Vred. Sint-Jans-Molenbeek 17 juli 2013, *T.App.* 2014/1, 2.

Vred. Waver (2de k.) 12 augustus 2013, *T.App.* 2014, 48-49.

Vred. Brussel 12 september 2013, *T.App.* 2014/1, 55.

Vred. Sint-Pieters-Woluwe 15 oktober 2013, *T.App.* 2013/3, 27.

Vred. Brasschaat 21 januari 2014, *T.App.* 2014/3, 35.

Cass. 30 januari 2014, *T.B.O.* 2017, nr. 4, 345-353.

Vred. Sint-Pieters-Woluwe 28 april 2014, *T. App.* 2015/1, 51.

Vred. Lennik 12 mei 2014, *T.App.* 2015/1, 44.

Vred. Leuven 10 juli 2014, *T.App.* 2015/2, 44.

Rb. Gent 31 oktober 2014, *T.App.* 2015/3, 43.

Vred. Vorst 25 november 2014, *T.App.* 2015/3, 37.

Vred. Aalst 2 juni 2015, *R.W.* 2016-17, 355-356.

Gent 27 oktober 2015, *T.App.* 2016/4, 39.

Vred. Gent 14 januari 2016, *T.Vred.* 2017, nr. 3, 186.

GwH. 24 maart 2016, *R.W.* 2015-2016, nr. 40, 1582-1583.

Cass. 13 januari 2017, C.15.0417.N., 661.

3. Rechtsleer

3.1 Boeken

AEBY, F., GEVERS, E. en TOMBROFF, C., *La propriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Bruylant, 1983, 331-333.

AKKERMANS, B., *The principle of numerus clausus in European property law*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 104.

BAUDONCQ, F., *De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de syndicus*, Gent, Larcier, 2006, nr. 30, 24, 45, 122.

BLOCKX, G., “De hypotheek voor alle sommen” in *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair Krediet*, Mechelen, Kluwer, 1997, 31.

BOULY, S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 368-371.

CARETTE, N., *Appartementsrecht I: stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 152.

CARETTE, N., SAGAERT, V., *Appartementsrecht II, De appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 111.

CARETTE, N. en LERNOUT, M., “vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – eerste lustrum” in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht II: de appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 35-40.

CARETTE, N. en SWINNEN, K., “(Bijna) 3 jaar nieuwe appartementswet. Een rechtspraakoverzicht en de wet van 15 mei 2012” in CARETTE, N., *Appartementsrecht I*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 14-17.

CARETTE, N., “Recente ontwikkelingen inzake appartementsrecht”, in SAGAERT, V., CARETTE, N., MICHIELS, D. en JANSEN, R., *Themis 2016: Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2016, 76-77.

CARETTE, N., “Recente ontwikkelingen inzake appartementsrecht.”, in SAGAERT, V., CARETTE, N., *Themis 2016-17: vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, nr. 99, 54-55 en 91.

CARETTE, N., “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informaieplichten krachtens de appartementswet” in CARETTE, N., CALLEBAUT, J. en SAGAERT, V., *Koop-verkoop. Tips & tricks*, Mechelen, Kluwer, 2017, 11.

CASMAN, H., "Appartementenrecht" in CASMAN, H., BOES, M., VAN OEVELEN, A., *Notariële actualiteit: zaken- en contractenrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 8.

CASMAN, H., "Appartementsmedeëigendom – De statuten van het gebouw", in CASMAN, H., ENGELS, C., MEULEMANS, D. en VAN HEUVERSWYN, C., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 52-53.

CASMAN, H., "Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert.", in SAGAERT, V. en ROMMEL, G., *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 36-37.

CLABOTS, A., *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 61.

DE WULF, C., BAEL, J., DEVOS, S., en DE DECKER, H., *Het opstellen van notariële akten: deel Iia. Zakenrecht en overheidsvoorschriften vastgoed*, Mechelen, Kluwer, 2007, 311 en 433.

DAMBRE, M., "Rechten en verbintenissen van de huurder" in DAMBRE, M., HUBEAU B. en STIJNS, S., *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, nr. 1018, 431.

DAMBRE, M., *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2008, 450-452.

DE LEMBRE, E., *Handboek Boekhouden. Boek 1 – De algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen en financiële rapporteringsstandaarden in België en internationaal*, Leuven, Wolters Plantyn, 2004, 140.

DE PAGE, H. en DEKKERS, R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1957, 1170.

DE PAGE, P. en DE STEFANI, I., "L'assemblée générales des copropriétés", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Leuven, UCL, 2001, 268.

DIRIX, E., CASMAN, H. en DE CORTE, R., *Het zakenrecht: absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 79-82.

DIRIX, E. en DE CORTE, R., *Zekerheidsrechten*, Gent, Story-Scientia, 1999, 246.

DIRIX, E. en BROECKX, K., *Beslag in APR*, Mechelen, Kluwer, 2010, 27-30.

DIRIX, E., *Roerende zekerheden na de Pandwet*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 26.

ENGELS, C., “krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom”, in CASMAN, H., ENGELS, C., MEULEMANS, D. en VAN HEUVERSWYN, C., *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 23.

ENGELS, C., *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 6*, Brugge, Die Keure, 2005, 119-184.

ENGELS, C., *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 13*, Brugge, Die Keure, 2008, 158.

EYLENBOSCH, J. en ROBBE, C., *Mede-eigendom, Algemene vergadering, Raad van beheer en Syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 24.

GRUYAERT, D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 284.

GRUYAERT, D., “Erfdienstbaarheden en mede-eigendom: een moeilijke combinatie”, in TIMMERMANS, R. *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 239-240.

JASSOGNE, J., “knelpunten voor de syndicuspraktijken na de wet van 2 juni 2010” in CARETTE, N. en SAGAERT, V., *Appartementsrecht II: de appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 182-183.

KARACA, Y., “Vijf jaar nieuwe appartementsrecht vanuit het perspectief van de mede-eigenaars” in CARETTE, N. en SAGAERT, V., *Appartementsrecht II, appartementswet 2010 - overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 225-226.

KOKELENBERG, J., “Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom” in VANDENBERGHE, H., BOES, M. en CASMAN, H., *Actuele problemen uit het notariële recht*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 104.

LANCKSWEERDT, E., *Alternatieve geschillenoplossing met de overheid*, Brugge, Die Keure, 2017, 162-164.

LECOCQ, P., “La transmission du lot”, in BENOIT, G., LECOCQ, P. en ROMMEL, G., *La copropriété par appartements*, Brussel, La Chartre, 2008, 112-113 en 124.

LEMMERLING, A., “De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet”, in SAGAERT, V., VERBEKE, A-L, TIMMERMANS, R., SNAET, S., LEMMERLING, A., *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 94 en 112.

LEYSEELE, P., *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge, Die keure, 2014, 31-33.

LEYSEELE, P., *Appartementsmede-eigendom in de praktijk: (klassieke) balkonrenovatie*, Brugge, Die Keure, 2016, 17.

LOGGHE, A., FRANCOIS, A. en LEUS, K., *Ondernemen met de overheid, publiek-private samenwerking*, Brugge, Die Keure, 2010, 85.

MAES, B., VANLERSBERGHE, P., CLIJMANS, N., VAN SCHEL, S., *Gerechtelijke privaatrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 429-430.

MERTENS, R.F.H., *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen*, Kluwer 1989, 267-269.

MICHIELSENS, A., ALOFS, E., BYTTEBIER, K., VERBEKE, A-L, *Liber amicorum Hélène Casman*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 530-534.

MICHIEL, D., "Recente ontwikkelingen inzake mede-eigendom.", in SAGAERT, V., CARETTE, N., JANSEN, R., MICHIEL, D., STORME, M.E., *Themis 99 Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 93-128.

MOEYKENS, F., DE LOOSE, H., PINTELON, R. en ROMMELAERE, C., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, story publishers, 2011, 40 en 110.

MOSTIN, C., "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 1994" in VERHEYDEN-JEANMART, N., *Copropriété: la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Louvain-la-Neuve, UCL 1994, 27-30.

PIERS, M.(eds.), *De nieuwe arbitragewet 2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 27-30.

PORTUGAELS, N. en ARTESCHENE, I., *De syndicus: uw 111 antwoorden*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 88.

SAGAERT, V., SNAET, S., VANDENBERGHE, H., VERBEKE, A., VIAENE, T., "Themis 34-Zakenrecht", Brugge, Die Keure, 2006, 98-100.

SAGAERT, V., "De overdracht van een kavel onder de appartementswet", in SAGAERT, V. en ROMMEL, G., *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 180-193.

SAGAERT, V., "Nieuwe regels in verband met procedures binnen de appartementsgebouwen" in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 124.

SAGAERT, V. en VERBEKE, A., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 114.

- SAGAERT, V. en SWINNEN, K., “De hypotheek voor alle sommen” in BIQUET-MATHIEU, C. en TERRY, E., *Hypothecair krediet, reeks Recht en onderneming, deel 36*, Brugge, Die Keure, 2010, 666.
- SAGAERT, V., “De statuten en het toepassingsdomein” in SAGAERT V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 17-19.
- SAGAERT, V. en SAMOY, I., “De verhaalbaarheid van kosten en erelonen van een advocaat” in *Het recht in beweging*, Gent, Maklu, 2014, 350.
- SAGAERT, V., CARETTE, N., JANSEN, R., MICHIEL, D., STORME, M.E., “Themis 99 – Vastgoedrecht”, Brugge, Die Keure, 2017, 61-63.
- SCHEERS, D., “Procedures binnen en buiten de vereniging van mede-eigenaars” in CARETTE, N., *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 211-212.
- SIMONART, V., “Personnalité morale et copropriété” in *Les copropriétés*, Brussel, Bruylant, 1999, 94-96.
- SNAET, S., “Vruchtgebruik, Gebruik en Bewoning”, in BAERT, G., *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, 35.
- SNAET, S., “Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer” in SAGAERT, V. en ROMMEL, G. (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 105-111.
- SNAET, S., “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe appartementswet”, in SAGAERT, V., VERBEKE, A.-L., TIMMERMANS, R., SNAET, S., LEMMERLING, A., DE CLERCK, S., VANDENBERGHE, H., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 77-78 en 136.
- SNAET, S., “Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer” in SAGAERT, V. en ROMMEL, G., *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 75.
- SNAET, S. en VREVEN, M., “Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen”, in CARETTE, N., *Appartementsrecht I, stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 149-192.
- SOETE, T., “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in CARETTE, N., *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 82-85 en 123.
- SOETE, T., “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE, *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 135.

SOETE, T., “Algemene vergadering, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en boekhoudkundige verplichtingen onder de appartementswet”, in CARETTE, N. en SAGAERT, V., *Appartementsrecht II: De appartementswet 2010: overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 123-129.

STORME, M.E., *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, 2010-2011, 63.

TERRYN, E., VERBEKE, A.L., DE DECKER, H., BALLON, G-L., TILLEMANS, B., SAGAERT, V., *Contractuele clausules: Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 328.

TIMMERMANS, R., *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 75-78.

TIMMERMANS, R., *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 67.

TIMMERMANS, R., *Het onroerend goed in de praktijk, de gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom*, Mechelen, Kluwer, 2007, 52.

TIMMERMANS, R., “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom”, in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2007, 48-52.

TIMMERMANS, R., *De raad van beheer en de commissaris van de vereniging van mede-eigenaars*, Antwerpen, Kluwer, 2007, 64.

TIMMERMANS, R., “Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars”, in SAGAERT, V. en ROMMEL, G., *Appartementsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 24-25.

TIMMERMANS, R., *Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 32 en 111-116.

TIMMERMANS, R., *Handboek appartementsrecht in Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2010, 457 en 956.

VAN OEVELEN, A., BEYAERT, S. en CARETTE, N., *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, 258.

VAN DEN BOGAERDE, M., *Pluraliteit van schuldenaars bij verbintenissen*, Brugge, Die Keure, 2015, 127.

VAN ERMEN, Y., “Proposition de modification législatives et rappels déontologiques” in LECOCQ, P., BENOIT, G. en ROMMEL, G., *La copropriété par appartements*, Brussel, La Charte, 2008, 205-262.

VERBEKE, A., “De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst”, in SAGAERT, V., VERBEKE, A-L, TIMMERMANS, R., SNAET, S., LEMMERLING, A., *Het nieuwe appartementsrecht, Een analyse van de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 137.

WEYTS, L., "Model basisakte" in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmede-eigendom, referatenbundel van de studienamiddag, K.U. Leuven 4 november 1994*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 142.

WILLEMOT, C., "Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht. Overzicht van de rechtspraak sinds 1 september 2010" in WYLLEMAN, A., *Rechtskroniek voor het notariaat* nr. 23, Brugge, Die Keure, 2013, 46.

WOLFCARIUS, V., "La participation aux charges de la copropriété" in P. DEHAN, *La copropriété*, Brussel, Bruylant, 1985, 118.

WYLLEMAN, A., DE SCHRIJVER, L., WILLEMOT, C., "Rechtskroniek voor het notariaat", Brugge, Die Keure, 2013, 42-44.

WYLLEMAN, A., "Het appartementsrecht tussen zakenrecht en verbintenissenrecht en op weg naar het rechtspersonenrecht" in A. MICHELENS, E. ALOFS, K. BYTTEBIER, A-L. VERBEKE, *Liber amicorum Hélène Casman*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 530.

WYLLEMAN, A., "De syndicus: bevoegdheden, verplichtingen en contractuele vrijheid" in CARETTE, N., SAGAERT, V., *Appartementsrecht II: de appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 93-96.

WYLLEMAN, A., *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 73.

3.2 Tijdschriften

ALLEMEERSCH, B., "Bemiddeling en verzoening in het burgerlijk proces", *T.P.R.* 2003, 429.

BOSLY, T., "Vers un nouveau régime de la copropriété", *Rev. not. b.* 1992, 518.

BOULY, S., "Time flies ... ook voor de syndicus bij het invorderen van schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten van mede-eigendom", *R.W.* 2011-12, 685.

CAUSIN, E., "Le nouveau droit comptable des copropriétés", *T.App.* 2013/3, 4.

CORNELIS, L., "Lief zijn voor het verbintenissenrecht over het virtuele strafbeding", *T.B.H.* 2000, 7-11.

CUYPERS, A., "De hypotheek voor toekomstige schuldvorderingen", *T. Not.* 1995, 360-361.

DE CLERCQ, M. en CALLAERTS, C., "Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten", *T.B.O.* 2011, 11-12.

- DEFRAITEUR, V., “Le commissaire aux comptes dans les copropriétés”, *T.App.* 2012/3, 7.
- DEL CORRAL, J., “De bescherming van artikel 577-11/1 BW: een lege huls?”, *T.App.* 2016/4, 21.
- DELAEY, S., “Appartementsrecht en het recht op privacy”, *J. Falc.* 2001-02, nr. 4, 577-622.
- DELESIE, K., “Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw”, *R.W.* 1996-97, 132.
- DELNOY, P., “Sur le concept de l’indivision”, *Rev.B.* 2010, 542.
- DE LOOSE, H., “Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde”, *T.G.R.-T.W.V.R.* 2013, afl. 3, 185-186.
- DE VROE, J., “Mede-eigendom in appartementsgebouw. Waarheen met de achterstand van de insolvable mede-eigenaar?”, *T. Not.* 1984, 210-211.
- EECKHOUT, D., “Mede-eigendomsrecht. De wijziging van de aandelen en de verdeling van de lasten – enkele kritische bedenkingen”, *T. Vred.* 2000, 337-339.
- EVERS, F., “Verzoenen: kostenbesparend conflicten beëindigen”, *T.Vred.* 2007, afl. 9-10, 369-370.
- HEURTERRE, P., “De minnelijke schikking”, *T.P.R.* 1980, 195.
- KADANER, M., en PLESSERS, M., “La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété”, *J.T.* 1995, 400.
- KNOCKAERT, M., “Het voorrecht van de kosten tot behoud van de zaak”, *J. falc.* 1995-1996, nr 2, 211-233.
- KOKELENBERG, J., “Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkanders lasten”, *T.B.B.R.* 1990, 340.
- KOKELENBERG, J., SAGAERT, V., VAN SINAY, H. en JANSEN, R., “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008”, *T.P.R.* 2009, 1310.
- LECLER, J., “Le syndic new generation”, *T.App.* 2011, nr. 8, 12.
- LECOCQ, P., “Des obligations de l’usufruitier et du nu-propriétaire face aux charges de la copropriété forcée d’immeubles bâtis”, *T. Vred.* 2000, 400.
- LEROY, D., “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *J. Falc.* 2006-2007, nr. 3, 401-414.
- LEUNEN, C-A, “Over solidariteitsbedingen”, *T. Not.* 1997, 121.

- LOOSEN, F., "L'application de l'article 2277 du Code civil au recouvrement des charges de copropriété : commentaire de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 janvier 2011", *T.App.* 2011/4, 19.
- MERCHIEERS, Y., "De nieuwe huurwet – De huurprijs – De kosten en lasten – De terugbetaling – De borgstelling en procedure", *R.W.* 1983-1984, 2156-2158.
- MOSTIN, C., "La loi du 30 juin 1994: un nouveau visage de la copropriété", *D.C.C.R.* 1995, 226.
- MOSTIN, C., "La consultation des comptes de l'association des copropriétaires: par qui et comment?", *T.App.* 2008, 16.
- MOSTIN, C., "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *J.T.* 2011, 20.
- SAGAERT, V., "De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid" (noot onder Cass. 3 april 2009), *R.W.* 2009-10, 802.
- SAGAERT, V., "De hervorming van het appartementsrecht van 2 juni 2010", *R.W.* 2010-11, 182-183.
- SAGAERT, V., "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk.", *T.Not.* 2016, nr. 9, 620-630.
- SCHRAEYEN, J., "Het gemeenrechtelijk strafbeding getoetst", *J. Falc.* 2000, 525.
- TIMMERMANS, R., "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland", *W.P.N.R.* 2003, 503.
- TIMMERMANS, R., "De aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars wegens onderhoudsverzuim", *R.W.* 2009, afl. 2, 4.
- TIMMERMANS, R., "Wijziging verdeling lasten appartements-eigendom" (noot onder Cass. 3 april 2009), *N.J.W.* 2009, 453-454.
- TIMMERMANS, R., "Vernieuwde appartementswet. Een eerste verkenning", *N.J.W.* 2010, 438 en 447.
- TIMMERMANS, R., "De vernieuwde Appartementswet en de gevolgen voor het notariaat.", *T.Not.* 2010, nr. 9, 436.
- TIMMERMANS, R., "Kroniek appartementsmede-eigendom", *R.W.* 2009, 1038.
- TIMMERMANS, R., "Nieuwe ontwikkelingen bij appartements-eigendom: enkele aandachtspunten voor de notaris.", *T.Not.* 2012, nr. 12, 645-648.

TIMMERMANS, R., "Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?", *T.App.* 2012/1, 13.

TIMMERMANS, R., "Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013", *R.W.* 2013-14, 1003-1025.

VAN DAMME, B., "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000, nr. 16, 427-435.

VAN DEN BERGH, B., "De syndicus als proces- partij: een orgaan is geen (gewone) lasthebber", *R.W.* 2012-13, 502.

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, afl. 9, 241-260.

VANHAUWERE, L., "Converteerbare obligaties", *J. Falc.* 2011-12, nr. 4, 612.

VAN NEVEL, S., "De tegenwerpelijheid van solidariteitsbedingen", *J. Falc.* 2008-09, nr. 1, 29-47.

VAN OEVELEN, A., "De bijdrage van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991-1992, 274 en 282.

VERHENNEMAN, G., "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *J. Falc.* 2006-07, 275-277.

WAHL, M., "Le lot en usufruit", *T. App.* 2006, afl. 4, 8.

WAUTERS, M., "De hypotheek "voor alle sommen". Een kritische analyse", *J. Falc.* 1996-1997, nr 4, 691.

WILLEMOT, C., "Gedwongen mede-eigendom - beheer - syndicus - bevoegdheden - rechtsvorderingen i.v.m. gedwongen mede-eigendom - dringende en noodzakelijke werken", *T.Not.* 2017, nr. 9, 724.

Hoofdstuk 2. FRANKRIJK

1. Wetgeving en voorbereidende werken

Wet van 10 juli 1965, n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *hierna*: Wet van 10 juli 1965.

Decreet van 17 maart 1967, n°67-223 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *hierna*: Decreet van 17 maart 1967.

Loi 21 juli 1994 relative à l'habitat, n° 94-624.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, *hierna*: decret van 14 maart 2005.

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Loi 24 maart 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, n° 2014-366.

Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Code de la construction et de l'habitation, version consolidée au 1 février 2018.

2. Rechtspraak

Cass. 26 oktober 1983, n° 1983-702270.

3^e civ. 14 octobre 1987, D. 1988.229, note ATIAS.

Cass. 3 mei 1990, n° 88-18.877.

Paris 14 décembre 1990, *Dalloz* 1991 IR, 15.

Civ. 3^e, 11 juin 1992, *R.D.I.* 1992, 541.

Cass., 24 februari 1993, n° 91-14.808.

Parijs (19^e k. B), 26 maart 1993, n° 1993- 020949.

Aix-en-Provence (4^e k. A) 30 maart 1995, n° 1995-041569.

Parijs (23^e k. A), 15 november 1995, n° 1995-023560.

Civ. 3^e, 18 déc. 1996, n° 94-17.620.

Cour d'appel de Paris 22 novembre 2001, "Conditions de la restitution du fonds de prévoyance au copropriétaire vendeur", *A.J.D.I.* 2002, 309.

Cour d'appel Paris 9 avril 2008, "Comment circonscrire les travaux de maintenance pouvant être inclus dans le budget prévisionnel?", *A.J.D.I.* 2008, 776.

3. Rechtsleer

3.1 Boeken

ARNAUD, L., BOYEURE, J-R., *Milliemes et charges de copropriété: calcul, repartition, revision*, Parijs, Actualité Juridique, 265-266.

ATIAS, C., *La copropriété des immeubles bâtis*, Parijs, Sirey, 1989, 75.

DENIS, F., *La copropriété des immeubles bâtis. Suivie d'une formule de règlement de copropriété*, Parijs, Librairie du journal des notaires et des avocats, 1967, 43.

KISCHINEWSKY, E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Parijs, Litec, 1989, 50.

LAFOND, J., STEMMER, B., *Code de la copropriété*, Parijs, Litec, 2003, 370-377.

VIGNERON, G., *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2014, 55

3.2 Tijdschriften

ATIAS, C., "Copropriété des immeubles bâtis", *Dalloz* 2014, 916.

BERGEL, J.-L., BRUSCHI, M. en CIMAMONTI, S., "Traité de droit civil – Les biens", Parijs, *L.G.D.J.* 2010, nr. 542, 614.

BOLARD, G., "Administration provisoire et mandat ad hoc: du fait au droit", *J.C.P.* 1995, 3882.

BOULANGER, D., "Copropriété: allègement du régime de la communication de documents et d'informations aux acquéreurs d'un lot", *J.C.P.* 2015, 839.

BOUSSAGEON, B., "Copropriété et sociétés de construction", *A.D.J.I.* 1993, 27.

CAPOULADE, P., GIVERDON, C., "Copropriété. Provisions, Décret 17 mars 1967, Art. 35, Sommes dues, Intérêts, Décr. 17 mars 1967, Art. 36, Interprétation", *R.D.I.* 1992, 541.

CAPOULADE, P., "Le syndic ne peut agir en justice, au nom du syndicat, sans autorisation de l'assemblée générale", *R.D.I.* 1994, 07

CAPOULADE, P., "Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité", *Dalloz* 2012, 34.

COHET-CORDEY, F., "L'achat d'un bien immeuble en l'état : privilégier la phase précontractuelle", *A.J.D.I.* 2004, 615.

DE CREVOISIER DE VOMECOURT, A., "La protection de l'acquéreur de copropriété", *A.J.D.I.* 2018, 21.

GALIMARD, M., "Le contrôle a priori par le conseil syndical des règlements financiers de la copropriété", *Journ. not.* 1991, 857.

GARCIA, F., "La responsabilité civile du rédacteur d'actes. Eléments de recherche du régime juridique, in Mélanges en l'honneur du professeur R. Le Guidec", *LexisNexis* 2014, 641.

GELINET, J.-M., "Copropriété - Charges impayées. - Intérêts. - Taux légal. - Point de départ. - Mise en demeure", *A.J.D.I.* 1993, 617.

GIALLI, P., "Comptabilité des copropriétés: les nouvelles règles", *A.J.D.I.* 2005, 454.

JAFFUEL, D.-C., "Fasc. 10: Copropriété – Historique et généralités", *JurisClasseur Civ.* 2009, nr. 13, 43.

JAFFUEL, D.-C., "Copropriété . – copropriétaires . – devoirs des copropriétaires. charges", *Jurisclasseur Civ.* 2010, Fasc. 31-1, 10.

- KUHLMANN, J.M.H., "Koop en levering van onroerend goed in Frankrijk", *J.B.N.* 1993, 25.
- LAFOND, J., "Vente d'un lot de copropriété, actes préparatoires à la vente, promesses de vente", *J.C.P.* 2015, 216.
- LAPORTE, J., "Comptabilité du syndicat et transparence", *A.J.D.I.* 2015, 829.
- LAPORTE, J., "Fonds de travaux en copropriété: chronique d'une naissance annoncée", *A.J.D.I.* 2016, 19.
- LECOURT, B., "Administrateur provisoire", *Répertoire sociétés* 2010, 56.
- LE MASSON, J.-M., "La nouvelle comptabilité dus syndicat de copropriétaires", *A.J.D.I.* 2002, 103.
- MALINVAUD, P., "Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée?", *A.J.D.I.* 2015, 727.
- MAZEAUD, D., "L'exécution forcée en nature dans la réforme du droit des contrats", *Dalloz* 2016, 2477.
- ROUX, J.-M. "Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété: entre liberté contractuelle et ordre public", *LexisNexis JurisClasseur* 2007, 8-12.
- ROUQUET, Y., "Copropriété: contenu de la fiche synthétique", *Dalloz* 2017, 15.
- LE RUDULIER, N., "Mutation de lot de copropriété: étendu de l'obligation d'information dus sundoc, du notaire en du vendeur", *A.J.D.I.* 2014, 705.
- SIZAIRE, D., "Division et volumes", *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* 1998, afl. 11, nr. 3, 389.
- TOMASIN, D., "Un nouveau prélèvement sur les copropriétaires pour sécuriser le paiement des travaux", *A.J.D.I.* 2014, 597.
- TOMASIN, D., "La copropriété après la loi ALUR", *A.J.D.I.* 2014, 414.
- VIGNERON, G., "Charges communes. - Classification", *JC Constr.- Urb.* 2014, Fasc. 92-10, 54.-59.
- VIGNERON, G., "Charges communes. - Règles de répartition", *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20, 71-83.

Bijlagen

Bijlage 1: Beperkte vragenlijst

1. Bent U een professionele syndicus? Zoja, van hoeveel gebouwen doet U het beheer?
2. Hoe ervaart U het probleem van betalingsachterstand? (aantal gevallen, grote en percentage betalingsachterstand,...)
3. Zijn er volgens U preventieve actiemogelijkheden om betalingsproblemen te vermijden? (voorschotten, betalingsfaciliteiten,...)
4. Wat vindt U van de geboden middelen in de wet om betalingsachterstand af te dwingen?
5. Reiken Uw bevoegdheden ver genoeg om actie te ondernemen? Vindt U dat er nieuwe organen nodig zijn?
6. Hoe gaat U zelf om met betalingsmoeilijkheden wanneer U hiermee geconfronteerd wordt in een gebouw? (aanmaningen, ...)
7. Vindt U dat de expertise van de syndicus voldoende wordt geapprecieerd? Verklaar.

Bijlage 2: Antwoorden respondenten vragenlijst

1. Anke Van den Berghe, TRIGON BVBA

1. Trigon bvba beheert ongeveer 200 gebouwen
2. Binnen ons kantoor valt dit best mee maar we hebben dan ook een strenge invorderingspolitiek. Dit zal minder dan een halve procent zijn op alle klanten.
3. Ten eerste doen wij aan zeer korte opvolging, dit gebeurt deels geautomatiseerd in ons boekhoudprogramma. Ten tweede werken wij met een systeem van domiciliëring waarbij het bedrag dan werd goedgekeurd in de begroting automatisch iedere maand in mindering wordt gebracht van hun rekening. Op die manier kan de klant niet meer “vergeten” om te betalen. Dit is echter geen verplichting. Wie niet werkt met een domiciliëring betaalt op onze vraag per kwartaal of per semester. Door voorschotten op te vragen voor een langere periode kan er ook veel sneller worden ingegrepen bij wanbetaling.

In grotere gebouwen wordt soms een verzekering afgesloten om de VME te beschermen tegen wanbetalers (oa via Atradius). Dit is vooral nuttig als er eigenaars zijn waar de schuld niet kan bij ingevorderd worden (bv. failliet, waarde onroerend goed dekt niet de totale schuld waardoor bij verkoop alles naar de bevoorrechte schuldeisers gaat, schuldbemiddeling waarbij de wanbetaler beschermd is). De verzekeringsmaatschappij neemt dan de betalingsverplichting over en vordert zelf in bij de eigenaar. Het bedrag van de raming wordt vermenigvuldigd $\times 1,4\% + 3,3$ euro per eigenaar als vaste kost om de premie te berekenen. (Dit is voor een gebouw met 100 entiteiten). De percentages worden bepaald in functie van een bonus-malussysteem.

4. De VME zou ook een bevoorrechte schuldeiser moeten worden. Nu halen we meestal een positief vonnis maar als dit niet uit te voeren is, zijn de andere eigenaars daar niets mee. Zij blijven trouwens hoofdelijk gehouden om de niet invorderbare schuld in te passen verdeeld volgens hun aandelen in de VME. Het is van zeer grote belang dat een syndicus actief bezig is met invordering en deze geen jaar laat aanslepen waardoor de schuld dikwijls hoog oplopen.

5. Binnen mijn bevoegdheid haal ik een vonnis. Probleem blijft soms uit voering van het vonnis. Een nieuw orgaan zal dit niet oplossen.

6. Wij volgen volgende procedure:

1^{ste} = herinnering (zonder kosten)

2^{de} = aangetekende brief (met kosten)

3^{de} = 2^{de} aangetekende brief (met kosten)

4^{de} = dossier overmaken aan advocaat

In sommige gevallen sturen we de eerste herinnering ook per mail of per SMS, deze meer persoonlijke aanpak werkt bij sommigen beter dan een brief.

7. Onze klanten zijn zeer tevreden over onze houding ten opzichte van wanbetaling. Dit heeft hen al veel geld bespaard.

2. Christiaan Louwagie, ATRIMMO

1. Ja, een dertigtal.

2. meestal alle betalingen op tijd. Indien achterstallen: altijd dezelfde eigenaars, maar als ze toch uiteindelijk betalen hou je daar rekening mee.

Als je grote opvragingen heb voor belangrijke investeringen (bvb gevelrenovaties), dan kunnen die bedragen oplopen tot duizenden euro's voor een enkele eigenaar.

3. Als de voorschotten niet betaald worden sta je even ver. Betalingsfaciliteiten zijn uit de boze: dit vergt veel opvolgings en is arbeidsintensief.

4. Onbestaande, niet werkbaar.

5. Absoluut niet, maar je kan wel beslag leggen op huurgelden. Indien niet, dan moet je je toevlucht nemen tot een incassodienst. In al mijn gebouwen is dit bij unanieme goedkeuring op AV opgenomen.

6. Eerst een aantal brieven, dan aangetekende zendingen en vanaf de derde aanmaning inschakelen van een incassodienst. Onverbiddelijk zeer kort op de bal spelen.

7. Absoluut niet. De syndicus wordt ervaren als een incapabele bedrieger die niets doet voor het gebouw en zijn geld veel te gemakkelijk verdient.

Dat de job fenomenaal arbeidsintensief is wordt niet erkend, is niet geweten en/of wordt niet geapprecieerd.

Wel is het zo dat de meeste syndici niet over de nodige expertise beschikken. Veel kantoren "gebruiken" het syndicschap enkel maar om hun algemene onkosten te dekken.

De UVS heeft o.a. als nobel doel de kwaliteit van de service via een verbeterde knowhow bij syndici (ook occasionele) op te krikken om het imago van de syndicus te verbeteren.

3. Bart Vandemoortele, HENRI HOMES

1. Henri Homes Beheer is een professioneel syndicus kantoor met 120 residenties in beheer (+/- 4.000 klanten). De residenties zijn voornamelijk gecentreerd rond Blankenberge-Wenduine met uitlopers tot in Wingene en Zeebrugge.

2. Iedere residentie gaat in zijn levenscyclus door een fase waar de kosten gestaag kunnen oplopen. Meestal gaat dit gepaard met ingrijpende structurele werken veroorzaakt door slijtage (ouderdom) of belangrijke herstellingen (vernieuwen leidingen, lift enz).

Betalingsachterstand bij mede-eigenaars heeft meestal 2 grote redenen.

a. **Moelijkheden bij het betalen van de gewone weerkerende jaarlijkse kosten** – de financiële gezondheid van een mede-eigenaar is in die mate aangetast dat de minste uitgaven quasi teveel zijn. Wanneer dit 2^{de} verblijven zijn volgt een te koopstelling dikwijls vrij snel hierop. Moeilijker ligt het bij vaste bewoners die hun bijdragen in de gemeenschappelijke delen niet kunnen betalen. De liquiditeitsproblemen kunnen van tijdelijke aard zijn of structureel van aard zijn. Beide vragen een andere aanpak. Zie verder. Wij hebben in ons klantenbestand ongeveer 2% recurrente moeilijke betalers.

b. **Betalingsproblemen bij grote investeringen.** We spreken hier over structurele uitgaven die op korte termijn moeten gebeuren en die geregeld in de duizenden euro's per appartement kunnen oplopen. Voorbeelden zijn herstelling van daken, gevelrenovaties, vernieuwen of moderniseren van de liften, vernieuwen van collectieve verwarmingsinstallaties, enz. Dergelijke investeringen worden bij voorkeur 6 tot 12 maanden op voorhand aangekondigd via een algemene vergadering (AV) behalve bij hoogdringendheid. Naast de probleemgevallen besproken in pt.1 gebeurt het dat voor sommige mede-eigenaars de investeringen te veel vergen van hun cash flow waardoor zij eveneens genoodzaakt zijn te verkopen.

Wij hebben in ons bestand ongeveer 3% klanten die hun investeringsbijdragen niet of moeilijk kunnen volbrengen.

Dit brengt het totaal moeilijke betalers op ongeveer 5% van ons klantenbestand.

3. Er zijn verschillende preventieve maatregelen waar wij als professionele syndicus kunnen mee spelen. Enkele heb ik hier opgesomd:

a. **Reservefonds:** het pensioensparen voor de residentie – een oorlogskas die voorkomt dat moeilijke beslissingen voor structurele werken nog meer bemoeilijkt worden door ernstige liquiditeitsproblemen in de VME (vereniging van mede-eigenaars). Iedere mede-eigenaar spaart op die manier al een stuk voor latere uitgaven;

b. **Wanbetalingsprocedure:** een duidelijke afspraak wat gebeurt bij niet of laattijdige betaling;

c. Het proactief opmaken van een **masterplan** per residentie: een draaiboek waar de toekomst van de residentie in is beschreven op het vlak van vernieuwingen, herstellingen en investeringen (wat, wanneer en budget).

Op deze basis kan een reservefonds vervolgens als spaaractieplan worden naar voren geschoven;

- d. Mensen met betalingsmoeilijkheden proberen wij zoveel mogelijk te helpen door een **gespreid betalingsplan** overeen te komen. Dit kan gebeuren door een maandelijkse aflossing te regelen voor de jaarlijkse bijdrage in de gemeenschappelijke kosten. Bij zwaardere investeringen kunnen we meer ademruimte geven door de tijdspanne van betaling wat flexibeler op te stellen. Dit laatste is eerder de uitzondering dan de regel. Als syndicus dienen we er steeds over te waken dat de VME zijn verplichtingen naar leveranciers en aannemers kan nakomen.
- e. Financieringsmogelijkheden bij belangrijke investeringen – enkele banken (waaronder KBC) hebben recentelijk een kredietformule ontwikkeld voor VME's waar in theorie de mogelijkheid bestaat voor mede-eigenaars afzonderlijk in te tekenen op een lening waarvan de titularis de VME is. Voordeel is dat individuele gespreide betalingen kunnen, geen rekening wordt gehouden met de individuele schuldratio én dat de andere mede-eigenaars niet aansprakelijk kunnen gehouden worden voor het niet betalen van een lening. Op papier een interessante formule maar de meeste mede-eigenaars - klant bij ons - staan voorlopig nog weigerachtig tegenover het idee andere mede-eigenaars hiermee uit de nood te helpen.

4. De syndicus is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gevoerde financiële beleid van de VME. De enige mogelijkheid bij wet aangeboden is de oproep bij verzoening of dagvaarding voor de vrederechter voor de achterstallige bedragen. Enkele bedenkingen bij dergelijke procedures:

- a. Telkens een procedure wordt ingeleid zal dit de VME geld kosten. De RPV is in vele gevallen ontoereikend om de advocaatkosten voor de VME te dekken. Dit zorgt ook voor onnodige spanningen binnen de VME tegenover de syndicus. *Hij had maar beter moeten voorkomen...* Daarnaast ontstaat de verwarrende situatie dat de mede-eigenaar/beklaagde ook nog betaalt voor zijn advocaat én deze van de mede-eigendom.
- b. De VME is geen prerogatieve schuldeiser wat betekent dat bij faillissement van een vennootschap die mede-eigenaar is van een appartement, de VME de terugbetaling van de verschuldigde bedragen niet noodzakelijk zal krijgen. Het saldo niet gerecupereerde schulden wordt doorgeschoven naar de VME. Beter zou zijn de status van een VME op te waarderen waardoor de kans op recuperatie van de gelden verbetert. Desnoods vindt men een verhouding aan te rekenen aan de nieuwe koper/VME.
- c. Recidivisten zijn bij de rechtbank als het op betalingsachterstand aankomt, niet gekend. In sommige residenties dienen we bijna jaarlijks te procederen om centen te krijgen. De rechter houdt geen rekening met de voorgaande jaren. Ieder geval is apart.

5. Wij als syndicus kunnen hooguit vaststellen, aanmanen en dagvaarden. Andere maatregelen zijn bij wet niet voorhanden. Een rekencommissaris heeft tot taak de syndicus te controleren op zijn financieel beheer maar draagt geen enkele aansprakelijkheid noch verantwoordelijkheid.

Het verplicht opleggen van een reservefonds gekoppeld aan een masterplan of een door een financiële instelling verstrekt waarborgfonds zijn mogelijkheden. Het waarborgfonds zou bijvoorbeeld kunnen fungeren als *een lender of last resort* die de verplichtingen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar overneemt.

6. We hebben een wanbetalingsprocedure per residentie. Een kopie vind je in bijlage.
De bedoeling is een vangnet te hebben voor de malafide wanbetalers. De meeste mensen zijn nonchalant in betalen. De procedure helpt met beiden om te gaan.

7. De syndicus is de pispaal van vastgoed. Wij hebben hierover een interessant artikel gepubliceerd in ons vakantiemagazine van 2017. Kijkt u even op pagina 51. https://issuu.com/kliekcreatievecommunicatie/docs/immo_marina_2017

4. Gert Lommers, EXCLUSIEF BEHEER

1. Ik ben professioneel syndicus en ik beheer een 300-tal gebouwen
2. Er zijn maandelijks problemen met wanbetalingen van bijdragen. Ik stuur gemiddeld per gewone rappel 100-tal aanmaningen per maand. De bedragen schommelen rond € 400 - € 600 afhankelijk van het budget en de grootte van het appartementsgebouw.
3. Wij werken reeds met trimestriële voorschotten om zo de jaarafrekening tot een minimum te beperken.
4. Onvoldoende!
5. Neen, er zouden dringende verregaandere bevoegdheden moeten komen.
6. Wij werken volgens een strikt betalingsplan zijnde :
 - Opvraging = 30 dagen betalingstermijn
 - Gewone aanmaning = 15 dagen betalingstermijn
 - Ingebrekestelling = 15 dagen betalingstermijn
 - Raadsman
7. Het werk van een syndicus is zeer divers. We dienen over een hele reeks aan capaciteiten te beschikken om onze taak tot een goed einde te brengen. We worden echter vaak aangesproken indien we elke onderdeelje van onze bevoegdheid niet met het nodige specialisme hebben aangepakt.

5. Paul-Eric Vandoren, AGENCE DUCOQ

1. Wij zijn inderdaad professionele syndicus en beheren een 50-tal gebouwen.
2. Het aantal betalingsachterstanden is bij ons redelijk beperkt. Ong. 2 à 3%. Er zijn 2 soorten betalingsachterstanden:
 1. Meestal zijn het mede-eigenaars die wel goed betalen maar soms eens een overschrijving vergeten en bij de 1e herinnering onmiddellijk betalen.
 2. Een kleine groep (<1%) betaalt systematisch te laat en vaak pas na een aangetekende ingebrekestelling.
3. De verschillende voorschotten die gedurende een boekjaar opgevraagd zullen worden, worden door ons bij aanvang van het boekjaar reeds gecommuniceerd naar de mede-eigenaars. Er kan dus perfect met Memo-datum gewerkt worden. Bijkomende betalingsfaciliteiten zoals bijvoorbeeld integreren met Zoom-it of andere aanpassingen zien wij niet onmiddellijk als een oplossing, daar de structurele achterstanden (groep 2) hiermee niet zullen opgelost worden. Individueel aanrekenen van rappelkosten en consequent aanrekenen van interesten die voldoende hoog zijn, hebben ons inziens wel effect.
4. Wij moeten tot nu toe zelden juridische stappen ondernemen, maar als ze ondernomen worden, dan hebben ze wel effect. Echter is de doorlooptijd om betalingsachterstanden af te dwingen vaak aanzienlijk lang (>6 maanden), waardoor er soms cashflow problemen kunnen zijn. Als syndicus is dit zeker een punt waar wij dienen over te waken.
5. Geen idee.
6. Na 1 maand wordt een vriendelijke 1e herinnering gestuurd. Na 2 maand een aangetekende rappel met verzoek te betalen binnen de 8 dagen. Na 3 maand een aangetekende ingebrekestelling met bericht dat dit zal doorgegeven worden aan een raadsman. Na 3,5 maanden wordt dan ook effectief een raadsman aangesteld om verdere stappen te ondernemen. In sommige gevallen (systematische late of slechte betalingsachterstanden) durven wij soms al bij de 2e rappel een aangetekende ingebrekestelling te sturen. Indien wij sneller zouden overgaan tot aangetekend ingebrekestelling, zou dit kwaad bloed zetten.
7. Aangezien het overgrote merendeel van onze mede-eigenaars tijdig betalen, appreciëren zij ook dat wij de enkelingen die niet tijdig betalen strikt opvolgen. Hierdoor vermijden we dat de andere mede-eigenaars, die wel goed betalen, ook zouden beginnen wachten met betalen. Aangezien wij voldoende tijd laten om te betalen, hebben wij hier vaak weinig problemen mee en wordt door iedereen aanvaard als een zeer redelijke termijn. Wij merken ook dat commissarissen bij het controleren van de rekeningen meer en meer de tijdige betaling van mede-eigenaars opvolgen en hierover ook rapporteren op de algemene vergadering. Vaak is dit nog de meest efficiënte manier (groepsdruk). Mocht er dus een bijkomende middel dienen gegeven te worden aan de syndicus, zou het misschien nuttig zijn dat de commissaris van de rekeningen ook moet rapporteren over de tijdige betaling van mede-eigenaars.

6. Florence Job, IMANEX

1. ja, ik ben professionele syndicus en doe het beheer van 75 gebouwen
2. Het is een normale fenomeen, maar die beperkt blijft. Het zijn altijd dezelfde die achter zijn door slechte organisatie, gebrek aan kennis of financiële problemen.
3. Om misverstanden te vermijden wordt er ieder jaar op de vergadering opnieuw de uitleg gegeven over het betalen van de provisies : hoeveel en wanneer. Ook het principe van de kosten bij een rappel wordt herhaald.
4. Voldoende
5. Bevoegdheden reiken ver genoeg. Er zijn geen nieuwe organen nodig.
6. we straten met het opsturen van rappels nadat de afrekening vervallen is, dan dient de achterstand binnen de 14dagen betaald worden en worden er 15 € privaat aangerekend. Is het na 2 weken niet betaald, dan wordt er een 2^{de} rappel aangetekend verstuurd en wordt er 25 € privaat aangerekend. Is de achterstand na 14 dagen nog niet betaald, wordt de betrokken eigenaar in gebreke gesteld en wordt er 25 € privaat aangerekend. Komt er geen betaling binnen, wordt het dossier doorgegeven aan een advocaat. In uitzonderlijke gevallen gaat men tot de gedongen verkoop. Soms op vraag van de eigenaar kan na de tweede rappel een afbetalingsplan afgeproken worden, en dan kan de betaling over enkele maanden verspreid worden. we rekenen geen kosten voor het opvolgen van het afbetalingsplan. Aangezien we de eigenaars goed kennen, kan het zijn dat er ergens een vergetelheid is. In dit geval sturen we een email. Als er niet gereageerd wordt binnen de week , dan starten we de rappelprocedure.
7. In het algemeen wordt de expertise onvoldoende geapprecieerd. Omdat nog veel eigenaars niet weten wat de taak van de syndicus is en weten niet wat ze moeten verwachten. Nog veel te vaak verwachten ze om geholpen te worden voor privaatieve problemen.

7. Jacques Wollaert, APPELMANS BEHEER

1. Ik liet 5 jaar geleden mijn kantoor over (6 medewerkers en 120 gebouwen. Ik ben nog steeds docent mede-eigendom in diverse vastgoedopleidingen (Vivo, SF 323, Syntra) en nog steeds voorzitter van de Stuurgroep Vastgoedbeheerders CIB Vlaanderen
2. In het Vlaamse binnenland waren de slechte betalers eerder beperkt. In +Brussel (Jette) beheerde ik een gebouw van 435 appartementen. Daar waren er bij elke kwartaalopvraging 70 1° rappens, 45 2° rappals en permanent een 25 dossiers bij de advocaat waarvan 10 aanhangig bij de rechtbank
3. Ik werkte met 4 (niet gelijke) kwartaalopvragingen. En rekende rappelkosten aan op vervaldagen (10 euro 1° rappel, 25 euro 2° rappel en 100 euro doorgeven dossier aan de advocaat
4. De rechtspraak laat toe dat de syndicus geen machtiging van de alg.vergadering nodig heeft om achterstallig gerechtelijk te vorderen. De deontologie beschouwt niet optreden binnen de 3 maand van vervallen sommen als een deontologische fout
5. Gezien bovenstaande zijn onze bevoegdheden voldoende
6. Rappelvoering – zie hoger
7. Ja indien hij beschikt over de nodige kennis, ook op vlak van gerechtelijke procedures en hij er de eigenaars op wijst wat de exacte kosten zijn en het geringe slaagpercentage bij discussie over vaststaande, door de alg.verg.goedgekeurde opvragingen.
8. Afbetalingsmogelijkheden : ja bij trimesterbijdragen wegens moeilijke familiale situatie (werkverlies, ziekte) doch mits het respecteren van een afbetalingsplan. Dit om de liquiditeiten van het gebouw niet in het gedrang te brengen. Bij de betaling van grote investeringswerken zijn afbetalingsplannen quasi onmogelijk. De sommen, welke dan door de andere eigenaars dienen voorgeschoten te worden, zijn dan te groot. Er zal dan niet anders overblijven dan de openbare gerechtelijke verkoop van het kavel te vorderen.

8. Guido Neukermans, NEUKERMANS BEHEER

1. Ja, ik ben een professionele syndicus en heb momenteel 28 gebouwen in beheer als ik ook de enkele garagecomplexen in rekening breng.

2. Wanneer spreekt u van betalingsachterstand? Wanneer iemand niet betaalt binnen de gestelde periode of wanneer iemand systematisch niet betaalt en de achterstal van geldoproepen laat cumuleren? Het gebeurt dat mensen vergeten te betalen en mits korte herinnering zonder probleem betalen. Anderen reageren zelfs niet op aangetekende brieven. Ook zijn er mensen die bepaalde sommen niet betalen omdat ze niet akkoord gaan met bepaalde zaken. Voor mij is er een betalingsachterstal wanneer twee opeenvolgende geldoproepen niet betaald werden. En in elk geval wanneer een jaarafrekening niet betaald wordt.

Het aantal gevallen is vrij beperkt en eerder occasioneel; dit verschilt ook van gebouw tot gebouw. Een percentage is daar moeilijk over te geven maar ik vermoed dat men globaal gezien mag spreken over een tien procent, al is dit een louter intuïtief aanvoelen.

3. Echte betalingsproblemen zijn er wanneer eigenaars niet kunnen betalen wegens tekort aan middelen. Meestal gaat het dan over geldopvragingen voor grote werken. Spreiding van betalen of afbetalingsplannen zijn dan wel nuttig. En uiteraard voorschotten opvragen lang vóór de werken uitgevoerd worden.

4. Als u de wet op de mede-eigendom bedoelt dan staat daar bitter weinig in over het afdwingen van betaling. Best is een te volgen procedure ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering zodat daar duidelijke afspraken over bestaan.

5. De bevoegdheid van de syndicus reikt maar zover hij de toelating heeft van de Algemene Vergadering om te handelen. Als er kosten moeten gemaakt worden moet in principe de Algemene Vergadering vooraf zijn akkoord geven. Nieuwe organen zijn hiervoor niet nodig.

6. Uiteraard een aangetekende aanmaning en desnoods in gebreke stelling wanneer na een eerste of tweede aanmaning geen reactie komt. Als de Algemene Vergadering toestemming geeft kan ook gedagvaard worden wat dan altijd kosten met zich mee brengt omwille van de tussenkomst van een advocaat. Dit kan zeer ver gaan, tot beslaglegging en overgaan tot verkoop van het appartement.

7. Expertise op welk vlak? In veel gevallen wordt de syndicus nog altijd gezien als het 'manusje van alles' of als conciërge. Het gros van de mede-eigenaars beseft niet dat een syndicus enkel bevoegd is voor de gemeenschappelijke delen. Een syndicus dient op meerdere vlakken een expert te zijn om zijn taak goed te kunnen vervullen. Het merendeel van de mede-eigenaars beseft dit niet met als gevolg dat die expertise over het algemeen te weinig of niet geapprecieerd wordt.

9. Kristof Boel, RENTIBO

1. 95 residenties

2. In bepaalde residenties zijn er steeds dezelfde mede-eigenaars die laattijdig betalen. Doch zonder problematisch gevolg. Dit betreft zo'n 10%.

Op 900 mede-eigenaars zijn er 2 wel problematisch waar een tussenkomst van de vrederechter noodzakelijk is.

3. Het verplichten van een permanent werkkapitaal op de zichtrekening.

Dit zou de notaris mee kunnen opnemen in de akte waarbij de betaling dient te gebeuren door de koper vooraleer de akte kan verleden worden.

4. Voldoende doch te algemeen.

5. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Er zou een uniforme manier van aanmanen dienen voorzien worden in de wet. Zo kan de syndicus verwijzen naar de wet bij eventuele problemen.

6.

1° aanmaning via mail.

2° aanmaning via aangetekend schrijven.

3° aanmaning via deurwaarder

7. Niet echt. Weinig mede-eigenaars zijn zich bewust van de veelzijdige taken van de syndicus.

Als syndicus wordt men na verloop van jaren een ervaringsdeskundige die toch wel een meerwaarde betekent bij schadegevallen, technische oplossingen enz.