

DE HERVORMING VAN HET APPARTEMENTSRECHT (WET VAN 18 JUNI 2018): EEN KRITISCHE ANALYSE VANUIT NOTARIEEL PERSPECTIEF

Aantal woorden: 36.071

Charlotte Waes

Studentennummer: 01304348

Promotor: Prof. dr. Annelies Wylleman

Commissaris: Mevrouw Charlotte Willemot

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in het notariaat

Academiejaar: 2018 - 2019



Dankwoord

Bij deze zou ik graag, alvorens over te gaan tot de bespreking van het nieuwe appartementsrecht, de tijd nemen om een aantal mensen te bedanken. Vooreerst zou ik mijn promotor prof. Dr. Annelies Wylleman willen bedanken, die mij de kans heeft gegeven mij te verdiepen in de hervorming van het appartementsrecht. Reeds tijdens de lessen omtrent dit onderwerp werden mij boeiende inzichten en een kritische kijk op de appartementswetgeving bijgebracht. Daarenboven zou ik ook graag mijn commissaris mevrouw Charlotte Willemot willen bedanken, die steeds met veel enthousiasme klaar stond om mij wegwijs te maken door deze nieuwe wetgeving.

Uiteraard kan ook een woord van dank aan mijn ouders, lieve zus en vriend niet ontbreken. Zij hebben mij steeds aangemoedigd en op elke mogelijke manier gesteund, zowel tijdens dit bijkomend jaar notariaat, als in de voorgaande jaren van mijn rechtenstudie.

Tot slot bedank ik met veel liefde alle vrienden die ik dit jaar heb mogen leren kennen en met wie ik een onvergetelijk jaar heb beleefd. Met hen, mijn familie en trouwe vrienden aan mijn zijde ben ik dankbaar om in het notariaat mijn studententijd te mogen afsluiten.

15 mei 2019

Charlotte Waes

Inhoudsopgave

Dankwoord	1
I. Inleiding	1
I. Essentiële aanpassingen bij Wet van 18 juni 2018	4
§1. Flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen.....	4
§2. Optimalisering van de efficiëntie binnen de vereniging van mede-eigenaars	5
§3. Herbalancering binnen de mede-eigendom	7
§4. Enkele verduidelijkingen voor de mede-eigenaars.....	7
II. Kritische analyse van de belangrijkste wijzigingen voor de notariële praktijk anno 2018	9
§1. Toepassingsgebied van de Appartementswet	9
A. Toepassingsvoorwaarden	9
B. Wijzigingen aan de uitsluiting van het toepassingsgebied van de Appartementswet	10
C. Scherpere toepassingsvoorwaarden voor deelverenigingen van mede-eigenaars.....	15
§2. Algemene wijzigingen betreffende de inhoud van de statuten.....	25
A. Afslanking van de statuten	25
B. Bepaling en wijziging van de verdeling van de aandelen: gemotiveerd verslag.....	32
C. Mogelijkheid tot eenzijdige wijziging van de splitsingsakte door de projectontwikkelaar	33
D. Exclusieve gebruiksrechten op gemene delen: vermoeden van erfdiensbaarheid.....	42
E. Verplichte opname schadebedingen in het reglement van mede-eigendom	43
§3. De organisatie van de appartementsmede-eigendom: belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk.....	45
A. Wijzigingen in verband met het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars: invoering van een (quasi-)verplicht reservekapitaal.....	45
B. De organen van de vereniging van mede-eigenaars: wijzigingen betreffende de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars	49
§6. Overdracht van een private kavel.....	60
A. Algemeen.....	60
B. Informatieplichten.....	61
C. Bijzondere regeling voor achterstallige kosten	66
III. Conclusie	76
IV. Bibliografie	85
§1. Wetgeving.....	85
§2. Wetgevingsdocumentatie.....	85
§3. Rechtspraak	86
§4. Rechtsleer.....	86
A. Boeken	86
B. Bijdragen in verzamelwerken	87

C.	Tijdschriften.....	88
D.	Doctoraatsproefschriften, masterproeven, scripties	91
E.	Online bronnen.....	91

I. Inleiding

1. Het appartementsrecht is vandaag relevanter dan ooit. Circa 185.000 gebouwen zijn aan appartementsmede-eigendom onderworpen en ongeveer drie tot vierenhalf miljoen Vlamingen bewonen een appartement.¹ Bovendien zal dat aantal in de toekomst enkel nog oplopen, gezien de verstedelijking en de toename van het aantal inwoners op steeds kleinere oppervlakten. Kanttekening daarbij is echter dat bijna de helft van de appartementen gebouwd is vóór 1970.² Bijgevolg voldoen een groot aantal van deze oude gebouwen frequent niet meer aan de kwaliteitsvereisten die men vandaag aan een appartementsgebouw stelt. Het is voornamelijk deze vaststelling die de wetgever er in 2018 toe heeft aangezet tot een hervorming van het appartementsrecht over te gaan.

2. Sinds het “ontstaan” van de appartementsmede-eigendom met de wet van 8 juli 1924 zijn reeds veel veranderingen doorgevoerd.³ Het dualistisch concept dat de wetgever toen in het leven heeft geroepen, vormt vandaag wel nog steeds de grondgedachte van de Appartementswet: de privéoppervlakten zijn hoofdzaak, de gemene delen bijzaak.⁴ Elke mede-eigenaar bezit zodus het exclusieve eigendomsrecht over zijn privatieve delen, en een mede-eigendomsrecht op de gemeenschappelijke delen.⁵

¹ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementswetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 582; B. MAESCHAELCK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 187.

² J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 232-233.

³ Wet 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924.

⁴ Daaruit volgt dat de grond bijzaak wordt; M. VILLEYN, “Appartementsrecht en mede-eigendom”, *TPR* 1983, (13) 28.

⁵ Door natrekking bij de hoofdzaak hoort bij elk privaatief een aandeel in de gemeenschappelijke delen; dit vormt een uitzondering op de algemene regels inzake natrekking (art. 553 BW: grond als hoofdzaak bij uitstrek trekt alles naar zich toe, zodat de eigenaar van de grond ook automatisch eigenaar wordt van wat er op gebouwd wordt); M.E. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht): syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, 2013, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-appartementsrecht.pdf>, 8.

Met de wet van 30 juni 1994 werd een eerste grondige wijziging doorgevoerd, met henummering van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.⁶ Relatief recent vond uiteindelijk nog een tweede hervorming plaats door de wet van 2 juni 2010 en zijn drie reparatiewetten van 13 augustus 2011, 15 mei 2012 en 17 augustus 2013.⁷ Alle wijzigingen hadden steeds tot doel de appartementswetgeving te moderniseren en transparanter te maken.⁸

3. Hoewel de wet van 2 juni 2010 transparantie beoogde, bleef echter nog veel verwarring en onduidelijkheid bestaan. Reeds in het regeerakkoord van 9 oktober 2014 stelde de Belgische regering een analyse van de recente wetswijzigingen inzake het appartementsrecht voorop en een daaropvolgende hervorming.⁹ Een ministeriële werkgroep werd in het leven geroepen door de Minister van Justitie onder leiding van de professoren Vincent Sagaert en Pascale Lecocq.¹⁰ Zij stelden in maart 2017 hun beleidsaanbevelingen voor,¹¹ waarna op 20 juli 2017 het voorontwerp werd goedgekeurd door de Ministerraad en op 31 mei 2018 uiteindelijk de definitieve tekst van de nieuwe Appartementswet werd aangenomen¹². Aangezien in 1994 en 2010 al diepgaande hervormingen in de wet op de mede-eigendom werden aangebracht, is de werkgroep uitgegaan van een minimale aanpak.¹³ Naast de krachtlijnen van flexibilisering, efficiëntie en herbalancering binnen de mede-

⁶ Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, *BS* 26 juli 1994.

⁷ 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, *BS* 28 juni 2010; Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, *BS* 29 augustus 2011; 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, *BS* 8 juni 2012; Wet van 17 augustus 2013 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, *BS* 22 augustus 2013.

⁸ 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 2017-18, nr. 54-2919/006, 9 (hierna: *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006).

⁹ C. MICHEL, Regeerakkoord 9 oktober 2014, 128, <https://www.premier.be/nl/regeerakkoord>; K. MEERT en T. VAN STIPHOUT, “De hervormde appartementswet – Overzicht van enkele belangrijke wijzigingen”, *Notariaat* 2018, afl. 13, (1) 1.

¹⁰ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 9; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 1-2.

¹¹ FOD Justitie, Hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (Beleidsaanbeveling), 2018, https://cdn.nimbu.io/s/1jn2gqe/assets/Mede-eigendom_beleidsaanbeveling_NL_Spreads.pdf.

¹² Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *BS* 2 juli 2018; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 1.

¹³ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 9.

eigendom was een concrete doelstelling het elimineren van onduidelijkheden die onder de wet van 2010 waren blijven bestaan of zelfs daardoor waren gecreëerd.¹⁴

De wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing voert een rechtstreekse wijziging door van de artikelen 577-2 e.v. BW inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen en is op 1 januari 2019 in werking getreden, mits inachtneming van een beperkt aantal overgangsmaatregelen.¹⁵ In deze masterproef worden de hervormingen (kritisch) geanalyseerd die voornamelijk voor de notariële praktijk van belang zijn. Het is de bedoeling om de doeltreffendheid van de nieuwe wetsbepalingen te toetsen alsook de knelpunten voor de gebruikers van het appartementsrecht en de wetgever te detecteren.

4. Gelet op de toespitsing van deze masterproef op het notariaat zullen een aantal hervormingen niet (uitgebreid) besproken worden. Blijven onder meer buiten beschouwing van deze bijdrage: procedurele nieuwigheden, wijzigingen met betrekking tot de bijeenroeping en werking van de algemene vergadering, het vernieuwde cascadesysteem betreffende de kennisgeving van beslissingen van de algemene vergadering en de wijzigingen aan het reglement van interne orde, de syndicus, de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen, de voorlopige bewindvoerder en de installatie van kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten in of op gemene delen door individuele mede-eigenaars of nutsoperatoren.¹⁶

¹⁴ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 1.

¹⁵ Art. 179 van de Wet van 18 juni 2018; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 1-2.

¹⁶ Zie voor een uitgebreide bespreking van het nieuwe appartementsrecht: N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 289 p. en I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Brussel, La Chartre, 2018, 294 p.

I. Essentiële aanpassingen bij Wet van 18 juni 2018

§1. Flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen

5. De besluitvorming verloopt in heel wat appartementsgebouwen stroef. Niet zelden leidt deze gebrekkige besluitvorming tot een blokkering en daar is de toenemende veroudering van de appartementsgebouwen niet vreemd aan.¹⁷ Om hieraan te verhelpen worden, ten eerste, de gekwalificeerde meerderheden in de algemene vergadering versoepeld en gerationaliseerd. Zo is onder meer de drie/vierde meerderheid die in bepaalde situaties vereist werd, vervangen door een twee/derde meerderheid.¹⁸ Bovendien werd het eenparigheidsvereiste in het algemeen geflexibiliseerd en in de situatie van afbraak en wederopbouw van een gebouw onder strenge voorwaarden versoepeld tot een vier/vijfde meerderheid.¹⁹ Dergelijke hervormingen bleken noodzakelijk om de vergadering doeltreffender te maken en moeten een oplossing bieden voor de talrijke gebouwen waarin een gebrek aan eenparigheid tot een volstreekte immobilisatie dreigt te leiden.²⁰

6. Om een totale blokkering in de algemene vergadering te voorkomen, was het versoepelen van bepaalde gekwalificeerde meerderheden niet voldoende. De wetgever heeft dan ook de kans benut om de figuur van de voorlopige bewindvoerder, die zich in de plaats kan stellen van de algemene vergadering, in de appartementsmede-eigendom te introduceren.²¹ Het is namelijk niet ondenkbaar dat de verstandhouding tussen mede-eigenaars dermate vertroebeld is dat elke beslissing *de facto* onmogelijk wordt. Om een totale impasse, die tot ernstige financiële en technische problemen zou kunnen leiden, te vermijden, heeft de wetgever er goed aan gedaan deze noodprocedure in de wet te verankeren.²²

¹⁷ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-1929/006, 101.

¹⁸ Artikel 577-7, §1, 1° BW.

¹⁹ Artikel 577-7, §1, 2°, h) BW.

²⁰ FOD Justitie, Hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (Beleidsaanbeveling), 2018, https://cdn.nimbu.io/s/1jn2gqe/assets/Mede-eigendom_beleidsaanbeveling_NL_Spreads.pdf, 1; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 32; C. WILLEMOT, "Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter", *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

²¹ Vordering tot aanstelling kan uitgaan van syndicus of één of meer mede-eigenaars die (samen) meer dan 1/5 van de aandelen in de gemene delen bezit(ten) (artikel 577-9, §1/1 BW); C. WILLEMOT, "Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter", *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

²² V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 581.

7. Bovendien heeft de wetgever ook voor een flexibilisering gezorgd in de bouwfase door aan de projectontwikkelaar dan wel aan andere partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend de mogelijkheid te bieden, onder strikte voorwaarden, wijzigingen aan te brengen aan de statuten.²³ Dit was voordien strijdig met de dwingende bepalingen van het appartementsrecht en werd veelal nietig verklaard door de rechtspraak.²⁴ In bepaalde omstandigheden was het nochtans duidelijk dat het legitiem kan zijn, hetzij om technische redenen, hetzij om commerciële redenen, om de bouwpromotor toe te laten eenzijdig enkele aanpassingen aan de statuten door te voeren.²⁵ Aan deze praktische bekommernis is de wetgever nu tegemoet gekomen.

§2. Optimalisering van de efficiëntie binnen de vereniging van mede-eigenaars

8. Met de nieuwe Appartementswet is ook meer nadruk op efficiëntie gelegd. Dit heeft de wetgever onder meer beoogd door het aantal verplichte vermeldingen in de statuten te verminderen en deze een nieuwe plaats te geven in het onderhands reglement van interne orde. Enerzijds zal dit leiden tot een verminderde tussenkomst van de notaris. Anderzijds biedt deze wijziging een grotere stabiliteit aan de statuten, doordat niet meer na elke wetswijziging of beslissing van de algemene vergadering een aanpassing bij notariële akte moet worden doorgevoerd.²⁶

9. Ook in het financiële beheer wordt efficiëntie nagestreefd, door de verplichting een reservekapitaal op te bouwen.²⁷ De vereniging van mede-eigenaars is sinds 1 januari 2019

²³ Nieuw artikel 577-4, §1/1 BW; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht *anno* 2018”, *RW* 2018-19, (562) 566.

²⁴ Rb. West-Vlaanderen 8 december 2016, *T.App.* 2017/2, 41; Rb. Mechelen 27 februari 2012, *T.App.* 2012/2, 48; Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012/2, 43; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 8; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 568-569; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 23.

²⁵ Denk bijvoorbeeld aan aanpassingen die vereist zijn door de brandweer; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 15.

²⁶ K. MEERT en T. VAN STIPHOUT, “De hervormde appartementswet – Overzicht van enkele belangrijke wijzigingen”, *Notariaat* 2018, (1) 3; C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

²⁷ Een *opt-out* is echter met een vier/vijfde meerderheid mogelijk (art. 577-5, §3, 4^e lid BW).

namelijk gehouden om een reservekapitaal aan te leggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.²⁸ Dit dient om niet-periodieke uitgaven te dekken en draagt bij tot een lange termijnvisie, zodat mede-eigenaars niet voor verrassingen komen te staan door plotse en aanzienlijke uitgaven. Bovendien worden grote kosten op die manier gegradualiseerd en wordt bij de overdracht van een kavel ook een grotere financiële transparantie gecreëerd.²⁹

10. Voorts heeft ook de syndicus meer mogelijkheden verkregen om de efficiëntie van zijn werking te optimaliseren. In dat opzicht heeft de syndicus meer wapens verkregen tegen wanbetalers. Zo kan hij alle (buiten)gerechtelijke maatregelen nemen voor invordering van de lasten en zal hij zowel de vruchtgebruiker als blote eigenaar – in het geval een kavel belast is met vruchtgebruik – hoofdelijk kunnen aanspreken.³⁰

11. Tot slot is door de wet van 2018 aan de vereniging van mede-eigenaars een wettelijk voorrecht toegekend voor betaling van de achterstallige bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar (art. 27, 7° Hyp.W.). Hierdoor wordt de vereniging van mede-eigenaars zowel bij de vrijwillige verkoop van een kavel als bij de executoriale verkoop in het kader van samenloop een bevoorrecht schuldeiser op het onroerend goed van de schuldenaar in mede-eigendom.³¹

²⁸ Getrapte inwerkingtreding (zie *infra*); I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 11; C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

²⁹ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 577-578; G. GROUWELS en B. BAESKENS, “Minder kopzorgen voor mede-eigenaars én syndicus dankzij nieuw appartementsrecht”, *Monard Law*, 2018, https://www.monardlaw.com/nl/web/guest/publications/-/asset_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/minder-kopzorgen-voor-mede-eigenaars-en-syndicus-dankzij-nieuw-appartementsrecht/maximized.

³⁰ C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, (3) 3; G. GROUWELS en B. BAESKENS, “Minder kopzorgen voor mede-eigenaars én syndicus dankzij nieuw appartementsrecht”, *Monard Law*, 2018, https://www.monardlaw.com/nl/web/guest/publications/-/asset_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/minder-kopzorgen-voor-mede-eigenaars-en-syndicus-dankzij-nieuw-appartementsrecht/maximized; P. DE ROUCK, “Nieuwe regels moeten ruzies in appartement vermijden”, *De Tijd*, 2018, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Nieuwe-regels-moeten-ruzies-in-appartement-vermijden/9983732?ckc=1&ts=1522321052>.

³¹ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 579; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 26-28.

§3. Herbalancering binnen de mede-eigendom

12. Met het oog op de herbalancering binnen de mede-eigendom wordt een stap gezet in de richting van het “betaler beslist”-principe.³² Hierdoor wordt het stemrecht van elke mede-eigenaar nauwer verbonden met diens bijdrageplicht, zodat – ruim geformuleerd – enkel degene die bijdraagt aan de lasten in de gemene delen, mag meestemmen over die gemene delen.³³

13. In datzelfde opzicht worden de verplichtingen en verantwoordelijkheden van de bewoners verscherpt, in die zin dat elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, de verantwoordelijkheid draagt om zijn huurder op de hoogte te brengen van de beslissingen die door de algemene vergadering van het gebouw genomen worden.³⁴

14. Tenslotte situeert de herbalancering zich ook in de verhouding tussen de mede-eigenaars en de syndicus. Zo is in artikel 577-8, §1, tweede lid BW de plicht voor de syndicus opgenomen om in zijn schriftelijke overeenkomst met de vereniging van mede-eigenaars (ook wel afgekort tot “VME”) een lijst van forfaitaire prestaties en een lijst van aanvullende prestaties op te nemen, met de daaraan verbonden vergoedingen. De bedoeling van de wetgever lijkt meteen ook uit te sluiten dat de syndicus op niet-contractuele grondslag een vergoeding zou kunnen vorderen en biedt rechtszekerheid en transparantie aan de VME.³⁵

§4. Enkele verduidelijkingen voor de mede-eigenaars

15. Op enkele vlakken bleef ook na de hervorming in 2010 nog rechtsonzekerheid bestaan. Daarom heeft de wet van 18 juni 2018 een aantal wijzigingen doorgevoerd om die bestaande onduidelijkheden weg te werken. Zo is onder meer opgehelderd dat het toepassingsgebied

³² Ook wel aangeduid als het “gebruiker betaalt”-principe.

³³ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 43; C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

³⁴ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 43; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 576.

³⁵ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 44; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 579; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 603-604.

van de wet ook geldt voor ongebouwde privatieve kavels en dat van datzelfde toepassingsgebied kan worden afgeweken, maar enkel als de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt en zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.³⁶ Bovendien wordt expliciet in de wet ingeschreven dat een exclusief gebruiksrecht op de gemene delen als een erfdienstbaarheid moet beschouwd worden, behoudens andersluidende bepaling.³⁷ Tot slot is een einde gemaakt aan een aantal controverses met betrekking tot de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid door de materiële voorwaarden daaromtrent op punt te stellen, terwijl de figuur van de deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid werd afgeschaft.³⁸

³⁶ Artikel 577-3, eerste lid BW; C. WILLEMOT, "Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter", *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

³⁷ Artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° BW; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 24-25.

³⁸ I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 10; C. WILLEMOT, "Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter", *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

II. Kritische analyse van de belangrijkste wijzigingen voor de notariële praktijk anno 2018

§1. Toepassingsgebied van de Appartementswet

A. Toepassingsvoorwaarden

16. Om onder het toepassingsgebied van de (nieuwe) Appartementswet te vallen moet aan drie voorwaarden worden voldaan. Ten eerste moet er sprake zijn van een onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht. Ten tweede moet er een fysieke opsplitsing zijn van de onderdelen van deze gebouwen of dit gebouw tussen meerdere eigenaars. Ten derde moet elke eigenaar een privatieve kavel alsook een aandeel in de gemeenschappelijke delen bezitten.³⁹

17. Bij de nieuwe wetshervorming is uitsluitend aan de eerste voorwaarde een wijziging aangebracht. Onder het regime van 1994 was de Appartementswet namelijk geformuleerd als van toepassing op *“ieder gebouw of groep van gebouwen [...] die elk een gebouw privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten”*.⁴⁰ Door het gebruik van de woorden “ieder gebouw of groep van gebouwen” en het woord “gebouwd” ontstond discussie in de rechtsleer omtrent de vraag of hieronder ook onbebouwde gronden konden worden begrepen.⁴¹ De rechtsleer was quasi unaniem een voorstander van een soepele interpretatie van dit vereiste, wat uiteindelijk in 2018 ook door de wetgever is gevolgd. Het is met name voldoende dat het geheel – dus niet elk privatief gedeelte – moet worden gebouwd of op zijn minst moet kunnen worden gebouwd.⁴² Zo worden binnen dit toepassingsgebied gebouwen in oprichting alsook gebouwen die enkel op plan bestaan aan dezelfde regels onderworpen als afgewerkte gebouwen.

³⁹ Artikel 577-3, 1^e lid BW.

⁴⁰ Oud artikel 577-3 BW.

⁴¹ V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 315-316; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 399; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer* 2017-18, nr. 54-2919/001, 200; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 2-3; *Parl.St. Kamer* 2017-18, nr. 54-2919/006, 106.

⁴² Hierdoor zal het statuut van appartementsmede-eigendom dan ook niet meer kunnen veranderen als een of meerdere privatieve gedeeltes later niet bebouwd worden of zelfs onbebouwbaar blijken; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer* 2017-18, nr. 54-2919/001, 200.

Door deze aanpassing wordt niet enkel een oplossing geboden voor complexen waarvan niet alle kavels zijn of worden bebouwd, maar wordt ook een einde gemaakt aan de opvatting van sommige auteurs dat statuten niet zouden kunnen worden opgemaakt vooraleer een gebouw wordt opgericht.⁴³

B. Wijzigingen aan de uitsluiting van het toepassingsgebied van de Appartementswet

18. Aangezien het appartementsrecht van dwingend recht is, geldt de wet zodra de drie bovenstaande voorwaarden vervuld zijn. Toch is door de wetgever een mogelijkheid tot afwijking voorzien, die echter lange tijd onduidelijkheid teweegbracht.⁴⁴

19. Sinds 1994 kunnen partijen namelijk beslissen om het dwingendrechtelijk regime niet toe te passen indien enerzijds de aard van de goederen dit niet rechtvaardigt en anderzijds alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking. Hierdoor valt het gebouw onder het gemeenrechtelijk regime van gedwongen mede-eigendom en niet langer onder het appartementsrecht.⁴⁵

In de praktijk bleek het echter moeilijk om de gevallen te identificeren waarin kan worden afgeweken van de dwingende wet. Volgens sommigen diende het aantal kavels in aanmerking genomen te worden, maar volgens anderen moest dan weer worden gekeken naar het vereenvoudigde beheer van de gemeenschappelijke onroerende onderdelen.⁴⁶

⁴³ Opvatting R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 73-74; Door een wisselwerking tussen de Appartementswet en artikel 7, d van de Wet Breyne moeten de statuten al worden opgemaakt vooraleer het gebouw wordt opgericht, namelijk wanneer de commercialisatie van het project een aanvang neemt vooraleer het gebouw opgericht wordt (dan moet met name een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom als bijlage worden toegevoegd); V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 563; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 2-3.

⁴⁴ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 564-565.

⁴⁵ Artikel 577-2, §§9-10 BW; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 563; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 4.

⁴⁶ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 200-201; 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 Faculté de droit, 1994, 32; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 319-320.

20. De wet van 2018 past beide voorwaarden aan, zodat artikel 577-3, lid 1, *in fine* BW nu bepaalt dat van de Appartementswet kan worden afgeweken indien *de aard van de gemene delen* dat rechtvaardigt, *zolang* alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld.⁴⁷

Ten eerste wordt een einde gesteld aan de heersende discussie door te bepalen dat de aard van de gemeenschappelijke gedeelten de afwijking kan rechtvaardigen. In de Memorie van Toelichting wordt daarenboven uitdrukkelijk verduidelijkt dat het aantal kavels op zich een dergelijke afwijking van het toepassingsgebied niet kan rechtvaardigen.⁴⁸ De vraag is echter of de “aard van de gemene delen” een voldoende onderscheidend en duidelijk criterium is, nu de wetgever niet *in concreto* aangeeft wat hieronder verstaan moet worden. Zo vraagt TIMMERMANS zich af of de beperkte oppervlakte van het grondperceel of het gelimiteerde aantal etages van een gebouw van die aard zijn dat de Appartementswet kan worden uitgesloten.⁴⁹ Naar zijn mening zal deze wetswijziging geen enkele toegevoegde waarde bijbrengen, omwille van het gebrek aan een afgebakend criterium. Een groot deel van de rechtsleer echter interpreteert dit soepel als bijvoorbeeld gemeenschappelijke delen die weinig beslissingen en administratie vergen.⁵⁰ Zo zal een beperkt aantal gemene delen, in tegenstelling tot een beperkt aantal kavels, na de hervorming tot een geldige uitsluiting kunnen leiden.⁵¹

⁴⁷ Eigen cursivering; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 5.

⁴⁸ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 201.

⁴⁹ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 565.

⁵⁰ Zo stellen MEERT en VAN STIPHOUT dat een uitsluiting van de Appartementswet wellicht ook zal kunnen voor een gebouw waar uitsluitend de binnenplaats of parking gemeenschappelijk is; K. MEERT en T. VAN STIPHOUT, “De hervormde appartementswet – Overzicht van enkele belangrijke wijzigingen”, *Notariaat* 2018, (1) 4; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 6.

⁵¹ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht *anno* 2018”, *RW* 2018-19, (562) 563; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 5.

Over het criterium “aard van de gemene delen” is naar mijn mening reeds zodanig veel inkt gevloeid dat de rechtsleer het zelf van een voldoende afgebakende inhoud heeft voorzien.⁵² Voorts zal het aan de rechtspraak toekomen deze norm verder uit te diepen en te trachten een zekere mate van rechtszekerheid tot stand te brengen. Bovendien is een zekere mate van vrije beoordeling niet steeds nefast en betreft dit een criterium dat het best geval per geval kan worden ingevuld.

Ten tweede wordt veruitwendigd dat de afwijking van het dwingendrechtelijk regime slechts geldt *zolang* alle mede-eigenaars instemmen met de afwijking.⁵³ Dit houdt met andere woorden in dat zodra één van de mede-eigenaars niet meer akkoord gaat, de afwijking opnieuw ter discussie kan worden gesteld door dat geschil bij de vrederechter aanhangig te maken.⁵⁴ Bovendien kunnen de andere mede-eigenaars zich daar niet tegen verzetten, behoudens in het geval van rechtsmisbruik.⁵⁵ Wordt zodus de Appartementswet (opnieuw) van toepassing op de mede-eigendom, dan moet een wijzigende basisakte worden opgemaakt met een reglement van mede-eigendom, evenals een reglement van interne orde.

De *ratio legis* dienaangaande kan zeker worden bijgetreden: mede-eigenaars veranderen en nieuwkomers moeten het zodus stellen zonder een meer gedetailleerd en beschermend dwingend regime, hoewel zij daar niet zelf voor gekozen hebben.⁵⁶ Des te meer is het verbazingwekkend dat de wetgever er voor geopteerd heeft deze bescherming van nieuwe of

⁵² 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 Faculté de droit, 1994, 32-33; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 144-146; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 3.

⁵³ Dit is een beslissing die niet wordt genomen in de algemene vergadering. Alle mede-eigenaars dienen unaniem in de splitsingsakte in te stemmen met de afwijking; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 6; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 5.

⁵⁴ Een eis tegen alle andere mede-eigenaars voor de vrederechter zal uiteraard enkel vereist zijn als voorafgaand geen overeenstemming kan worden bereikt; Dit kan zowel door een mede-eigenaar die oorspronkelijk wel zijn akkoord heeft gegeven, als door een mede-eigenaar die pas nadien een private kavel heeft verworven; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 563; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 201; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 7.

⁵⁵ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 6.

⁵⁶ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 106.

van gedachten veranderde mede-eigenaars niet door te trekken naar uitsluitingen van het toepassingsgebied waartoe reeds besloten is vóór de inwerkingtreding van het nieuwe appartementsrecht. Artikel 179, derde lid van het overgangsrecht bepaalt namelijk dat uitsluitingen die tot stand zijn gekomen vóór 1 januari 2019 blijven ressorteren onder het oude artikel 577-3 BW. Enerzijds blijft hierdoor rechtsonzekerheid heersen in die gevallen dat de uitsluiting nog gerechtvaardigd was vanuit het beperkt aantal kavels. Anderzijds kan een mede-eigenaar in dit geval niet eisen om de Appartementswet alsnog van toepassing te maken. Dit kan naar mijn gevoel een ongeoorloofd verschil in behandeling teweegbrengen; zo kunnen mede-eigenaars die onder een uitsluiting van de Appartementswet ressorteren waartoe besloten is vóór 1 januari 2019, deze Appartementswet enkel alsnog toepasselijk maken als een akkoord wordt bereikt tussen alle mede-eigenaars, terwijl mede-eigenaars die onder een uitsluiting ressorteren waartoe besloten is na 1 januari 2019, de toepassing van de Appartementswet kunnen eisen voor de vrederechter. Een gelijke behandeling van alle mede-eigenaars op dit punt lijkt mij eerder aangewezen.

Bovendien heeft de wetgever niet verduidelijkt of dit verzoek tot (her-)invoering van de Appartementswet ook kan worden ingediend door beperkt zakelijk gerechtigden, zoals de vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder. Ik volg hierbij de opinie van CARETTE en SNAET dat de wet enigszins restrictief dient te worden geïnterpreteerd en dit verzoek zodus enkel van een eigenaar van een private kavel kan uitgaan.⁵⁷

21. Sinds de hervorming is daarenboven het verlijden van een “vereenvoudigde basisakte” vereist met het oog op het instellen van afzonderlijke private delen.⁵⁸ Dit maakt een einde aan de voordien heersende onzekerheid dat door een letterlijke lezing van de wet het recht van natrekking zou gelden, waardoor de opsplitsing van het gebouw niet zou kunnen worden gerealiseerd.⁵⁹

⁵⁷ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 6-7.

⁵⁸ Alles wat niet als afzonderlijke privatieve delen wordt beschreven, wordt een gemeenschappelijk deel; in de *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 106 verduidelijkt SAGAERT dat uiteraard én de private én de gemeenschappelijke delen moeten worden opgenomen; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 564.

⁵⁹ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 564; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V.

Voor de tegenwerpelijkheid aan derden moet de onttrekking aan de Appartementswet bovendien worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie conform artikel 1 Hypotheekwet. Zodoende moet door de notaris deze “vereenvoudigde basisakte” in een authentieke akte worden opgenomen.⁶⁰ Omtrent een reglement waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars in hun onderlinge verhoudingen worden geregeld, bepaalt de wetgever niets. Er is in deze hypothese dus geen verplichting tot het opstellen van een reglement van mede-eigendom of een reglement van interne orde. Bijgevolg zal deze vrijheid door de partijen en de notaris moeten worden ingevuld, waarbij de notaris kan aanbevelen een alternatief reglement voor de gemene delen overeen te komen betreffende onder meer het operationele en financiële beheer, het onderhoud, enz.⁶¹ Hierbij dient de notaris er ook op te wijzen dat dit mogelijk is in een authentieke akte alsook onderhands.⁶² Aangezien in dit geval de tegenwerpbaarheidsregels van akten van appartementsmede-eigendom niet van toepassing zijn, zal men via een kettingbeding het document verbindend moeten maken ten aanzien van bijzondere rechtsopvolgers en titularissen van een zakelijk of persoonlijk genotsrecht.⁶³

SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 6.

⁶⁰ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 5; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 564.

⁶¹ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 5; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 565.

⁶² V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 564; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 5.

⁶³ Een kettingbeding houdt in dat bedongen is dat het document steeds wordt meegedeeld (bv. bij de verkoop van een kavel) en de rechtsopvolger of degene aan wie een persoonlijk of zakelijk gebruiksrecht is toegestaan zich op zijn beurt tot naleving van het document verbindt; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 5-6; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 7.

C. Scherpere toepassingsvoorwaarden voor deelverenigingen van mede-eigenaars

22. Zoals reeds beschreven heeft de wetgever in 2010, als antwoord op andersluidende cassatierechtspraak⁶⁴, de mogelijkheid gecreëerd om in de basisakte deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten. Hiervoor moet aan drie cumulatieve vereisten worden voldaan:⁶⁵

- *Numeriek vereiste*: de hoofdvereniging telt 20 kavels of meer.⁶⁶ Elke zelfstandige kavel komt hiervoor in aanmerking (bv. ook een garage of berging);
- *Fysiek vereiste*: een deelvereniging kan enkel worden opgericht voor een gebouw of een fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel van een gebouw;⁶⁷
- *Formeel vereiste*: de deelverenigingen moeten in de (hoofd)basisakte worden voorzien, hetzij *ab initio*, hetzij door een latere statutenwijziging mits vier/vijfde-meerderheid.⁶⁸

In de notariële basisakte wordt aldus een onderscheid gemaakt tussen algemeen gemeenschappelijke delen, waarvoor de overkoepelende hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft, en particulier gemeenschappelijke delen, waarvoor elke deelvereniging exclusief bevoegd is.⁶⁹ Bovendien worden voor elke deelvereniging afzonderlijke statuten opgemaakt, zodat het over een eigen rechtspersoonlijkheid, eigen ondernemingsnummer, eigen vermogen en eigen organen beschikt.

23. De wet van 2018 voert geen existente wijzigingen door, maar brengt wel een aantal verduidelijkingen aan waar er voorheen rechtsonzekerheid heerste. Door het nieuwe regime

⁶⁴ Cass. (1^e k.) AR C.01.0507.N, 3 juni 2004 (Kunststadbouwbedrijf/Imstad e.a.), *T.App.* 2004, 18.

⁶⁵ Artikel 577-3, lid 4 BW; N. CARETTE en M. LERNOUT, "Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (35) 41.

⁶⁶ Let op: voor een deelvereniging volstaan minstens twee kavels; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 19.

⁶⁷ Omtrent de betekenis van "fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel van een gebouw" bestaat discussie, die door de wetgever niet is beslecht (zie *infra* randnr. 28)

⁶⁸ Artikel 577-7, §1, 2^o, f) BW; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 19.

⁶⁹ V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 20; R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht", *T.App.* 2019, (3) 4.

zal de regeling inzake deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid echter wel indirect aan draagkracht inboeten.

24. Tot slot dient te worden opgemerkt dat de mogelijkheid om (feitelijke) deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten, omwille van een beperkte meerwaarde is afgeschaft, hoewel dat pas bij wet van 2010 wettelijk was verankerd.⁷⁰

1. *Aantal verduidelijkingen aan het toepassingsgebied van en de mogelijkheden tot oprichting van deelverenigingen*

1.1. *Moeten er evenveel deelverenigingen zijn als gebouwen of fysiek duidelijk te onderscheiden delen van een gebouw?*

25. Om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid die door de rechtsleer gecreëerd werd omtrent de vraag of er evenveel deelverenigingen moeten zijn als er gebouwen zijn in een groep van gebouwen of duidelijk onderscheiden onderdelen in een gebouw, is artikel 577-3, vierde lid BW als volgt aangepast: *“Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen, en indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen”*.⁷¹

Op deze manier is een duidelijk einde gemaakt aan de controverse. Het is aldus perfect mogelijk dat er slechts één deelvereniging en één hoofdvereniging wordt ingericht, ongeacht het aantal onderscheiden onderdelen in een gebouw en ongeacht het aantal gebouwen in een

⁷⁰ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 209; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 10; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 20.

⁷¹ V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 17.

groep van gebouwen.⁷² Zodus kan voor één gebouw van een groep van gebouwen wel een deelvereniging worden opgericht, terwijl dat niet het geval is voor een ander gebouw.⁷³

26. Alle drie de hierna besproken kwesties met betrekking tot deelverenigingen, zoals de sub-deelvereniging en de asymmetrische ondersplitsing, zijn een logisch gevolg van deze verduidelijking in het nieuwe artikel 577-3, vierde lid BW. De notaris dient bij de opmaak van de basisakte te weten dat zulke doorgedreven ondersplitsingen voortaan onbetwist mogelijk zijn.

1.2. Kan een deelvereniging worden opgericht voor een deel van een gebouw indien de basisakte een groep van gebouwen omvat?

27. Door de wetwijziging van 2018 wordt verduidelijkt dat ook bij een groep van gebouwen één of meer deelverenigingen kan/kunnen worden opgericht binnen een gebouw, voor zover dit een fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel is.⁷⁴ Hiermee wordt de voorheen bestaande meerderheidsopvatting bevestigd.⁷⁵

28. Minpunt is echter dat de wetgever de discussie over wat onder “fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel” dient begrepen te worden, niet beslecht.

In de rechtsleer bestaan hierover twee onderscheiden opvattingen.⁷⁶ De (beperkende) *conceptuele* benadering is de meer restrictieve benadering en houdt vast aan de idee dat deelverenigingen enkel kunnen bestaan voor een onderdeel van een gebouw dat fysieke

⁷² V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht *anno* 2018”, *RW* 2018-19, (562) 567.

⁷³ Dit wordt door CARETTE en SNAET ook wel een niet-consequente ondersplitsing genaamd; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 22; P. DE ROUCK, “Nieuwe regels moeten ruzies in appartement vermijden”, *De Tijd*, 2018, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Nieuwe-regels-moeten-ruzies-in-appartement-vermijden/9983732?ckc=1&ts=1522321052>.

⁷⁴ Indien niet elk fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel ressorteert onder een deelvereniging, spreken N. CARETTE en S. SNAET ook wel over de “asymmetrische” deelvereniging; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 22.

⁷⁵ N. CARETTE en M. LERNOUT, “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum” in N. CARETTE en V. SAGAERT, (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (35) 48-50; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, (21) 37.

⁷⁶ V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 323-324.

autonomie heeft. Fysieke autonomie houdt hier in dat het betrokken onderdeel minstens van buitenuit autonoom toegankelijk is.⁷⁷ De (ruimere) *functionele* benadering, echter, bepleit de mogelijkheid om deelverenigingen op te richten voor onderdelen van een gebouw met een verschillende functionaliteit, zoals een deelvereniging voor het residentiële gedeelte, een deelvereniging voor het commerciële gedeelte en een deelvereniging voor het parkinggedeelte.⁷⁸

De drie argumenten die SAGAERT aandraagt ten voordele van de *conceptuele* benadering kunnen naar mijn mening het meest overtuigen.⁷⁹ Ten eerste sluit deze benadering beter aan bij de transparantie naar derden toe, met het oog op hun bescherming tegen onverwachte deelverenigingen. Ten tweede vindt ze steun in de parlementaire voorbereiding van de hervormingswet van 2010, waar niet zozeer de fysieke autonomie nader wordt toegelicht, maar waar wel gewag wordt gemaakt van “voldoende onderscheiden particuliere gemeenschappelijke delen die de oprichting van de rechtspersoon verantwoorden, en dit met het oog op een beter bestuur van de mede-eigendom”.⁸⁰ En tenslotte vormt dit een stabiel criterium dan een zuiver functioneel criterium. Bovendien spreekt de wet zelf uitdrukkelijk van een *fysiek* te onderscheiden deel. Hieruit volgt logischerwijze dat een louter functionele

⁷⁷ Ook over de invulling van de fysieke autonomie bestaat overigens discussie; in de rechtsleer zijn met name de *footprint*-theorie en de *ad hoc*-benadering te onderscheiden. Voor een uitgebreide bespreking zie: N. CARETTE en M. LERNOUT, “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (35) 45; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 18.

⁷⁸ V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 18.

⁷⁹ V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 18 (vn. 71).

⁸⁰ In de parlementaire voorbereiding werd bovendien benadrukt dat het niet de bedoeling is dat de oprichting van deelverenigingen op een zuiver conventioneel criterium zou steunen en dat één deelvereniging per twee kavels of zelfs per verdieping zou worden opgericht; Amendement nr.54 (VANDENBERGHE), *Parl.St.* Senaat 2009-10, nr. 4-1409/006, 3-4, https://www.senate.be/www/?Mlval=/index_senate&MENUID=22101&LANG=nl; Wetsontwerp *Parl.St.* Senaat 2009-10, nr. 4-1409/10, 93-95; 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, (237) 239; V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe Appartementswet” in V. SAGAERT en A. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, (5) 9-10.

scheiding, zoals het aanwezig zijn van verschillende bestemmingen binnen één gebouw, niet volstaat om deelverenigingen op te richten.⁸¹

De wetgever heeft hier inderdaad een kans gemist om op dit vlak volledige rechtszekerheid te bewerkstelligen, maar toch dient dit te worden gerelativeerd. Deze discussie heeft namelijk tot nu toe tot geen enkel geval in de rechtspraak aanleiding gegeven, zodat ze voornamelijk vanuit theoretisch oogpunt belang wekt.

1.3. Zijn sub-deelverenigingen van mede-eigenaars toegestaan?

29. Het is en blijft bovendien mogelijk om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid in een verdere graad op te richten. Zo zou men voor drie gebouwen die elk uit twee vleugels met een eigen ingang bestaan, per gebouw een deelvereniging kunnen inrichten. Die deelvereniging geldt dan als hoofdvereniging ten opzichte van de sub-deelverenigingen, die elk één vleugel van het gebouw omvatten.⁸²

30. De Memorie van Toelichting wenst zoveel mogelijk flexibiliteit te brengen in de structuur van vastgoedprojecten, maar waarschuwt tegelijk dat steeds moet worden nagegaan of dergelijke structuren wel opportuun zijn, aangezien zij kunnen uitmonden in een weinig coherente bevoegdheidspiramide die onevenwichtig, moeilijk werkbaar en vooral buitensporig duur voor de mede-eigenaars kan worden.⁸³

31. Het invoeren van deelverenigingen is inderdaad in de wet ingeschreven met het oog op onder meer het houden van efficiëntere algemene vergaderingen en het vereenvoudigen van het beheer van de kavels, zodat naar mijn mening deze flexibiliteit en efficiëntie in het achterhoofd moeten worden gehouden en men zich er voor moet behoeden in complexe

⁸¹ N. CARETTE en M. LERNOUT, “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (35) 44.

⁸² V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 568; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 23; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 18.

⁸³ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 202.

verweven constructies terecht te komen. Door de invoering van het “betaler beslist-”principe neemt het risico op dergelijke complexe structuren alvast indirect af.⁸⁴

1.4. Is een asymmetrische ondersplitsing mogelijk?

32. Gezien de doorgevoerde flexibilisering wordt nu ook verduidelijkt dat het gebruik van de asymmetrische deelvereniging van mede-eigenaars is toegelaten. Dit houdt in dat in een groep van gebouwen niet noodzakelijk alle gebouwen onder het regime van een deelvereniging van mede-eigenaars moeten worden ondergebracht, maar dat de deelvereniging zich mag beperken tot een of tot enkele gebouwen.⁸⁵ Zo kan men bijvoorbeeld besluiten om in een groep van twee appartementsgebouwen en een achterliggend garagegebouw de deelvereniging te beperken tot de particulier gemeenschappelijke delen van de flatgebouwen, maar de particulier gemeenschappelijke delen van het garagegebouw te laten beheren door de hoofdvereniging van mede-eigenaars.⁸⁶ Zo is het denkbaar dat bepaalde kavels wel en andere kavels geen deel uitmaken van een deelvereniging.

2. (Chronologische) verhouding tussen hoofd- en deelvereniging(en)

33. Om tot een geldige ondersplitsing te komen,⁸⁷ dient aan dezelfde voorwaarden te worden voldaan als deze die gelden voor de splitsing van een gewone vereniging van mede-eigenaars. Met name verkrijgt een deelvereniging slechts rechtspersoonlijkheid na de vervulling van twee voorwaarden: minstens één kavel moet zijn overgedragen of toegekend (1) en de statuten dienen te worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (2).⁸⁸

⁸⁴ Zie *infra* randnr. 36 e.v.

⁸⁵ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 567-568.

⁸⁶ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 568.

⁸⁷ Een deelvereniging is namelijk een ondersplitsing: met name wordt een grotere eenheid van een gebouw of van een groep van gebouwen opgesplitst in kleinere gemeenschappen, waardoor deze op zich een deelvereniging van mede-eigenaars vormen; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 566; R. TIMMERMANS, “Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht”, *T.App.* 2019, (3) 4.

⁸⁸ Artikel 577-5, §1 BW; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 566.

34. In artikel 577-5, §2 BW van de vernieuwde Appartementswet wordt nu echter een bijkomende voorwaarde toegevoegd: *“De deilverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het moment dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt”*.

Dit volgt uit de logica zelve. Aangezien een deilvereniging een ondersplitsing is, moet er eerst worden (hoofd)gesplitst. Dus de kleinste eenheid – de deilvereniging van mede-eigenaars – kan niet geïdentificeerd worden zonder dat voorafgaand de samenstelling van het groter geheel in een notariële akte is vastgelegd.⁸⁹ Zodus is het niet mogelijk om alvast statuten op te stellen van de deilverenigingen van drie appartementsblokken, om pas tezamen met de statuten van de vierde vereniging de hoofdstatuten op te stellen.⁹⁰

35. Bovendien moet uit deze voorwaarde worden afgeleid dat de beslissing tot ontbinding van de hoofdvereniging van rechtswege ook de ontbinding van de deilvereniging tot gevolg zou hebben. Een oplossing zou er dan in kunnen bestaan dat de algemene vergadering van de deilvereniging beslist zich om te vormen tot hoofdvereniging.⁹¹

3. Opportuniteit van deilverenigingen met rechtspersoonlijkheid taant: introductie “betaler beslist”-principe⁹²

36. Door een deilvereniging op te richten, kunnen mede-eigenaars in één gebouw autonoom beslissen over alle zaken die louter dat gebouw aanbelangen, zoals de inkom en het dak, zonder dat de mede-eigenaars van het andere gebouw of de andere fysiek duidelijk

⁸⁹ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 567.

⁹⁰ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 23.

⁹¹ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 568; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 21.

⁹² Ook wel het “gebruiker betaalt”-principe genoemd.

onderscheiden onderdelen, hun toestemming moeten geven.⁹³ Met invoering van de nieuwe Appartementswet heeft de wetgever echter een nieuw mechanisme ingevoerd dat met betrekking tot de lasten tot hetzelfde resultaat leidt, waardoor de deelverenigingen sterk aan belang zullen inboeten.

37. In principe stemt het stemrecht van elke mede-eigenaar overeen met diens aandeel in de gemeenschappelijke delen, mits de beperking dat men niet kan stemmen met meer stemmen dan het totaal van de stemmen van de andere aanwezige en vertegenwoordigde stemgerechtigden.⁹⁴ Als er geen sprake is van een ondersplitsing, betekende dit dat alle mede-eigenaars op de algemene vergadering over alle agendapunten hun stemmen konden uitbrengen. Dit leidde er vaak toe dat mede-eigenaars bij de stemming veeleer (subjectieve) voorkeuren uitdrukten. Zo kwam het bijvoorbeeld voor dat mede-eigenaars van de lagere verdiepingen zich verzetten tegen de renovatie van een lekkend dak omdat zij van het niet-uitvoeren van de werken geen rechtstreeks nadeel ondervinden.⁹⁵

Vanaf 1 januari 2019 wijzigt dit principe echter drastisch indien de lasten niet voor alle mede-eigenaars zijn. Dan zullen namelijk enkel de mede-eigenaars die moeten betalen, kunnen beslissen. Zo wordt, zonder de invoering van deelverenigingen, een rechtvaardigere stemming binnen de algemene vergadering bekomen. De mede-eigenaars die noch belang noch betrokkenheid hebben bij een bepaald gemeenschappelijk deel, worden uit de stemming geweerd.⁹⁶

38. Er moet dus in het bijzonder worden gekeken naar het reglement van mede-eigendom en indien daar de lasten van een gemeenschappelijk deel slechts ten laste worden gelegd van bepaalde mede-eigenaars, dan zijn enkel die mede-eigenaars stemgerechtigd. Elk van hen stemt in dat geval over het desbetreffende agendapunt met een aantal stemmen naar

⁹³ P. DE ROUCK, "Nieuwe regels moeten ruzies in appartement vermijden", *De Tijd*, 2018, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Nieuwe-regels-moeten-ruzies-in-appartement-vermijden/9983732?ckc=1&ts=1522321052>.

⁹⁴ Artikel 577-6, §6 en artikel 577-6, §7, lid 4 BW.

⁹⁵ R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 566; R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht", *T.App.* 2019, (3) 5.

⁹⁶ R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 566; R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht", *T.App.* 2019, (3) 5.

evenredigheid van zijn aandeel in de bedoelde lasten.⁹⁷ Heel belangrijk voor ogen te houden is dat het stemgewicht hier wordt bepaald op basis van het aandeel in de lasten, hetgeen kan afwijken van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.⁹⁸

Bovendien geldt het “betaler beslist”-principe niet indien bepaalde mede-eigenaars volgens de statuten (slechts) minder bijdragen in een bepaald gemeen deel dan voor de andere gemene delen.⁹⁹ De speciale stemrechten gelden immers enkel indien niet alle mede-eigenaars in de lasten bijdragen. Als bijvoorbeeld één mede-eigenaar een exclusief gebruiksrecht heeft op de tuin, met de last om de kosten van onderhoud te betalen, maar niet de kosten van bijvoorbeeld heraanleg, dan draagt die mede-eigenaar slechts sommige lasten en betekent dit dat de andere mede-eigenaren ook bijdragen in de lasten van de tuin, zij het niet alle lasten. In dat geval zal het “betaler beslist”-principe dus niet gelden. Het principe zou wel gelden als alle kosten met betrekking tot die tuin ten laste van de titularis van het exclusief gebruiksrecht zouden worden gelegd.¹⁰⁰

39. Uit artikel 577-6, §6, tweede lid BW blijkt uitdrukkelijk dat een uitzondering wordt gemaakt voor de beslissingen die betrekking hebben op het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Over die beslissingen moet namelijk elke mede-eigenaar zich kunnen uitspreken.¹⁰¹

Onder “gemeenschappelijk beheer” dient volgens de Memorie van Toelichting hetzelfde verstaan te worden als het criterium dat gehanteerd wordt voor de verdeling van de

⁹⁷ Artikel 577-6, §6, nieuw tweede lid BW; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 59.

⁹⁸ Het aandeel in de gemeenschappelijke delen wordt bepaald aan de hand van de waarde van het privaatief (dat bepaald wordt door de netto-vloeroppervlakte, bestemming van het privaatief en ligging van het privaatief), terwijl men voor de bijdrage in de lasten de keuze heeft tussen drie criteria, met name de waarde van het privaatief (dan strookt dit met het aandeel in gemene delen), het nut dat de gemene delen voor dat privaatief hebben of een combinatie van waarde en nut (artikel 577-2, §9, derde lid BW); N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 20.

⁹⁹ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 20-21; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 572.

¹⁰⁰ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 21.

¹⁰¹ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 102-103; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 573.

bevoegdheden van de hoofdvereniging en die van de deelvereniging.¹⁰² Het zou gaan om standing, esthetische samenhang, veiligheid, bestemming van het gebouw, heropbouw of afbraak, hygiëne, Het betreft met andere woorden voornamelijk de eenheid en coherentie van het geheel. Zo zullen alle mede-eigenaars kunnen meestemmen indien de beslissing een effectieve impact heeft op privatieve kavels die niet moeten bijdragen tot de lasten, bijvoorbeeld als de beslissing een impact heeft op de esthetiek van het gehele gebouw.¹⁰³

40. Het enige punt van kritiek dat op dit nieuwe principe zou kunnen worden gegeven, is de gefragmenteerde uitwerking ervan in enerzijds het reglement van mede-eigendom en anderzijds het reglement van interne orde. Zo verwijst artikel 577-6, §6, tweede lid BW voor de bestaanbaarheid van de speciale stemrechten naar het reglement van mede-eigendom. Daar worden de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de lasten in opgenomen. Hierbij lijkt de wetgever echter wel te zijn vergeten dat de bepalingen betreffende de wijze van de uitoefening van de stemrechten door de nieuwe wet zopas zijn overgeheveld naar het reglement van interne orde.¹⁰⁴ Op zich vormt dit geen probleem, ware het niet dat het reglement van mede-eigendom onder de redactiebevoegdheid van de notaris valt, terwijl het de syndicus is die zich bekommert om het reglement van interne orde.¹⁰⁵ Zo komen er met betrekking tot de nieuw ingevoerde speciale stemrechten onmiddellijk twee verschillende auteurs aan te pas, wat aanleiding zou kunnen zijn tot miscommunicatie.¹⁰⁶ Op zich geen onoverkomelijk probleem voor professionele beroepsactoren, maar voor de introductie van een nieuw beginsel had de wetgever best niets aan het toeval overgelaten.

¹⁰² In de zin van artikel 577-3, vierde lid BW; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 211; N. CARETTE en M. LERNOUT, "Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (35) 61.

¹⁰³ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 211; M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 59.

¹⁰⁴ De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering (zie *infra*).

¹⁰⁵ De invoering van het principe zal bovendien voor de syndicus een extra taak met zich meebrengen, die er rekening mee zal moeten houden dat op een aantal agendapunten afwijkende verdeelsleutels voor de gemene lasten gelden; R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementswetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 595; R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht", *T.App.* 2019, (3) 12.

¹⁰⁶ R. TIMMERMANS, "Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht", *T.App.* 2019, (3) 13-14.

41. Met deze hervorming verkrijgen de desbetreffende mede-eigenaars, die op enige wijze bijdragen in bepaalde gemeenschappelijke delen – na herhaalde pogingen daartoe van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en op vraag van de mede-eigenaars zelf¹⁰⁷ – daaromtrent een exclusieve beslissingsautonomie, die vergelijkbaar is met een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid. Aangezien deze specifieke stemrechten niet de zware last van ont dubbeling van statuten en organen met zich meebrengen, zal de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid – zeker binnen kleinere complexen – veel minder vaak aan bod komen.¹⁰⁸

§2. Algemene wijzigingen betreffende de inhoud van de statuten

A. Afslanking van de statuten

1. Algemeen

42. Opdat het appartementsrecht van toepassing zou zijn, moeten eerst bij notariële akte door de notaris de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen worden opgemaakt. Pas als deze statuten zijn opgemaakt en zodra één privaatieve kavel werd overgedragen of toebedeeld, ontstaat de bijzondere rechtstoestand van de appartementsmede-eigendom.¹⁰⁹

Deze statuten bestaan sinds de wet van 30 juni 1994 uit twee delen die verplicht bij authentieke akte dienen te worden opgemaakt: de basisakte¹¹⁰ en het reglement van mede-eigendom.¹¹¹ Deze authentieke akte moet bovendien overeenkomstig artikel 1 Hypotheekwet worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de

¹⁰⁷ Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 210; M. BOGAERT en J. VANSPEYBROUCK, “Nieuw appartementsrecht in werking vanaf 1 januari 2019”, 2018, <https://speyk.be/nieuw-appartementsrecht-in-werking-vanaf-1-januari-2019/>.

¹⁰⁸ Bovendien is ook een combinatie van deelverenigingen met het “betaler beslist”-principe mogelijk; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 22.

¹⁰⁹ Zonder statuten worden de privaatieve kavels juridisch niet gecreëerd; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 3-4; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, (21) 23.

¹¹⁰ Zakenrechtelijk luik van de statuten van het gebouw, dat dwingend bevat: (1) de beschrijving van het gehele onroerend goed, (2) de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten, (3) de bepaling van het aandeel van de gemene delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is (artikel 577-4, §1 BW).

¹¹¹ Artikel 577-4, §1 BW.

Patrimoniumdocumentatie, opdat het tegenwerpelijk zou zijn aan derden die een persoonlijk of zakelijk recht hebben op het gebouw.¹¹² Voorts geldt het vereiste van authentieke akte en overschrijving op het bevoegde kantoor voor iedere wijziging van de statuten.¹¹³

43. De wetgever heeft dit principe behouden. Vanaf 1 januari 2019 moet echter verplicht nog een derde document worden opgemaakt: het reglement van interne orde. Parallel hiermee wordt de verplichte inhoud van het reglement van mede-eigendom afgeslankt.¹¹⁴

2. Afslanking reglement van mede-eigendom

44. Het reglement van mede-eigendom bevat zowel bepalingen van zakenrechtelijke als van organisatorische aard. De inhoud ervan is opgenomen in artikel 577-4, §1, vierde lid BW.

De wet van 18 juni 2018 slankt enerzijds de inhoud van het reglement van mede-eigendom af en voorziet anderzijds twee nieuwe inhoudelijke elementen, namelijk de opname van schadebedingen en het vermoeden van kwalificatie als erfdienstbaarheid van een exclusief gebruiksrecht.¹¹⁵

45. Door de afslanking moeten vanaf 1 januari 2019 een heel aantal bepalingen niet meer dwingend worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom. Deze bepalingen, die sowieso van dwingend recht zijn en dus weinig contractuele vrijheid laten, worden voortaan opgenomen in het reglement van interne orde.¹¹⁶

¹¹² Artikel 577-10, §1 BW.

¹¹³ Iedere statutenwijziging vereist een notariële tussenkomst (art. 577-4, §1, lid 1 BW).

¹¹⁴ I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 4.

¹¹⁵ Zie *infra*.

¹¹⁶ V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 564; M. VAN MOLLE, "La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d'ordre intérieur" in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 28; R. TIMMERMANS, "Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartementseigendom?", *T.App.* 2018, (3) 4.

Slechts twee vermeldingen dienen voortaan verplicht in het reglement van mede-eigendom te worden opgenomen:

- (1) beschrijving van de rechten en plichten van ieder mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten;¹¹⁷
- (2) de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.¹¹⁸

46. Bij de opstelling van nieuwe splitsingsakten vanaf 1 januari 2019 zal de notaris zodus geconfronteerd worden met een verstrekkende afslanking van het reglement van mede-eigendom. Binnen de notariële praktijk moet men er zich zodoende van bewust zijn dat het organisatorische gedeelte van de vereniging van mede-eigenaars nu buiten het reglement van mede-eigendom valt.

3. Vernieuwde reglement van interne orde

47. Bij wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever de opmaak van het reglement van interne orde verplicht gesteld, waar het voorheen slechts facultatief was. Hiertoe is geen authentieke, maar een onderhandse akte vereist.

De verplichte vermeldingen die weggenomen zijn uit het reglement van mede-eigendom, dienen voortaan verplicht te worden opgenomen in het reglement van interne orde¹¹⁹:

- (1) regels met betrekking tot de bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, §1, 1°, c);
- (2) de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

¹¹⁷ Hier moeten voortaan ook eventuele exclusieve gebruiksrechten worden opgenomen (zie *infra* randnr. 69).

¹¹⁸ Hier moeten voortaan ook eventuele schadebedingen in worden opgenomen met betrekking tot de niet-betaling van de lasten (zie *infra* randnr. 71); Bovendien is sinds 1 januari 2019 ook de aanhechting van een gemotiveerd verslag vereist (zie *infra* randnr. 53).

¹¹⁹ Artikel 577-4, §2 BW.

- (3) de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Er dient echter te worden bekritiseerd dat dit lijstje vreemd genoeg niet volledig is. Zo blijkt een vergetelheid van de wetgever te zijn dat artikel 577-8/2 BW, met betrekking tot de commissaris(sen) van de rekeningen, bepaalt dat diens bevoegdheden en plichten bij het reglement van interne orde worden bepaald. Hierover is echter niets terug te vinden in artikel 577-4, §2 BW, dat de inhoud van het reglement van interne orde betreft.¹²⁰

Voorts blijft het reglement van interne orde, zoals voorheen, het aangewezen document om een aantal praktische voorschriften over het dagelijks leven van de bewoners van een appartementsgebouw in op te nemen, zoals bepalingen over het gebruik van de gemeenschappelijke delen, het verbod van overmatig geluid, de netheid van de ruimten, de vuilnisverwerking, etc.¹²¹

48. De *ratio legis* van bovengenoemde verplaatsing van het reglement van mede-eigendom naar het onderhandse reglement van interne orde komt neer op een flexibilisering van iedere wijziging van de statuten. Zowel bij een wetswijziging¹²² als bij wijziging van de statuten door een beslissing van de algemene vergadering was voorheen steeds een authentieke akte vereist, wat kosten met zich meebrengt en tot vertraging leidt.¹²³ Bovendien komt het niet zelden voor dat de algemene vergadering een beslissing neemt die de statuten wijzigt, zonder dat er wordt overgegaan tot een wijzigende akte ervan, wat uiteraard tot incoherentie en ondoorzichtigheid leidt.¹²⁴

¹²⁰ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 10.

¹²¹ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 29; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 42.

¹²² Voornamelijk in het geval er geopteerd was voor zogenaamde “maxi-statuten”, waarin de voor de mede-eigendom geldende bepalingen van de Appartementswet zoveel als mogelijk worden overgenomen. Dit kwam zeer vaak neer op een letterlijke weergave van nochtans dwingende wetgeving, zodat elke wetswijziging ook een statutenwijziging afdwong; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 204; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 8.

¹²³ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 564.

¹²⁴ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 205.

Vanaf 1 januari 2019 is het echter de taak van de syndicus om dit reglement van interne orde te actualiseren, telkens als de algemene vergadering beslist dit reglement te wijzigen en telkens als de toepasselijke wettelijke regels wijzigen.¹²⁵

Zo wordt efficiëntie en transparantie gecreëerd doordat men kan vermijden dat voor de kleinste aanpassing de notaris moet worden geraadpleegd. Een notariële tussenkomst zal in de toekomst enkel nog verplicht zijn als de basisakte of het reglement van mede-eigendom wordt gewijzigd ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.¹²⁶

Zodoende wordt aan de syndicus een grote verantwoordelijkheid gegeven. Opdat het reglement van interne orde rechtszekerheid zou verschaffen, moet het namelijk diligent worden geactualiseerd.¹²⁷ De vraag is maar of iedere syndicus – ook de niet-professionele syndicus – in staat zal zijn een degelijk reglement van interne orde op te stellen of te hervormen. De syndicus zal bij de overhevelingen namelijk niet enkel de vormelijke bepalingen erin moeten opnemen, maar er ook de nadere inhoudelijk invulling aan geven. Zo zal hij deze bepalingen moeten afstemmen op de samenstelling van het appartementencomplex (een gebouw of een groep van gebouwen), op de bestemming *in concreto* (een woongebouw, garage, kantoor, ...) en op de wijze van organisatie van de algemene vergadering (al dan niet met ondersplitsing).¹²⁸ Syndici zouden dit ook kunnen toevertrouwen aan derden, zoals advocaten of notarissen, maar dan zal dat in de meeste

¹²⁵ Op straffe van aansprakelijkheid van de syndicus. Bijvoorbeeld als een nieuwe eigenaar door nalatigheid van de syndicus niet op de hoogte is van de correcte inhoud van het reglement van interne orde en daardoor schade lijdt; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 224; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 9; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 10; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 41.

¹²⁶ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 10.

¹²⁷ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW 2018-19*, (562) 565; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 9.

¹²⁸ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 583-584; R. TIMMERMANS, “Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartements-eigendom?”, *T.App.* 2018, (3) 7.

gevallen even duur uitvallen als het verlijden van een authentieke akte.¹²⁹ Er kan dus niet omheen dat de bevoegdheid van de syndici aanzienlijk zal uitdijen en dat hen een verantwoordelijke rol in dit kader wordt toebedeeld.

49. Tot slot kan worden opgemerkt dat de notaris niet verplicht is het reglement van interne orde op te stellen tezamen met de statuten voor een nieuw appartementsgebouw, aangezien dit slechts een onderhandse akte vereist.¹³⁰ Echter, zoals CARETTE voorspelt, ben ook ik geneigd ervan uit te gaan dat, gelet op het verplicht karakter van het reglement van interne orde en de verwevenheid ervan met de statuten, het *de facto* zo zal zijn dat de notaris in samenspraak met de oprichter van het appartementsgebouw samen met de statuten ook het reglement van interne orde zal opstellen.¹³¹

4. Overgangsrecht

50. De Appartementswet is van dwingend recht en het gewijzigde artikel 577-14 BW bepaalt uitdrukkelijk dat statutaire bepalingen en bepalingen van het reglement van interne orde die niet stroken met de vigerende wetgeving van rechtswege worden vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.¹³²

¹²⁹ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 124.

¹³⁰ Artikel 577-3, tweede lid BW stipuleert echter dat een reglement van interne orde bij onderhandse akte *kan* worden opgemaakt. Hieruit kan, *a contrario*, worden afgeleid dat het reglement van interne orde ook bij authentieke akte kan worden opgemaakt, zelfs in dezelfde authentieke akte als de statuten (dit zou geen afbreuk doen aan de intentie tot flexibiliteit, aangezien er geen principe bestaat dat een authentieke akte slechts door een latere authentieke akte kan worden aangepast, zodat de syndicus bij latere onderhandse akte wijzigingen zou kunnen aanbrengen). Evengoed zal het reglement van interne orde bij onderhandse akte – al dan niet door de notaris opgemaakt – aan de authentieke statuten kunnen worden aangehecht; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 40-41.

¹³¹ Vanaf 1 januari 2019 zal er, alvorens een kavel kan worden verkocht en de mede-eigendom zal ontstaan, sowieso ook een reglement van interne orde moeten zijn. Wordt dit niet door de notaris opgesteld, dan zal de oprichter van de appartementsmede-eigendom daartoe moeten overgaan (aangezien er op dat ogenblik nog geen syndicus zal zijn); N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 29.

¹³² N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 30; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 29.

51. In tegenstelling tot de Appartementswet van 2 juni 2010 legt de nieuwe Appartementswet geen verplichting op aan de syndicus om de bestaande statuten aan te passen conform de nieuwe regelgeving.¹³³

De punten 1°, 2° en 3° van het nieuwe artikel 577-4, §2 BW die bij de inwerkingtreding van de nieuwe Appartementswet nog opgenomen zijn in het bestaande reglement van mede-eigendom, worden vanaf 1 januari 2019 geacht deel uit te maken van het reglement van interne orde.¹³⁴ Er is dan ook geen notariële tussenkomst vereist om de bestaande statuten in overeenstemming te brengen met de nieuwe wetgeving, zodat onnodige kosten worden vermeden. Bij een volgende statutenwijziging zouden de naar het reglement van interne orde overgehevelde elementen dan uit het reglement van mede-eigendom kunnen worden verwijderd.¹³⁵

Op het eerste zicht zullen de bestaande statuten dus blijven zoals ze nu zijn, maar het reglement van interne orde, dat de syndicus vanaf 1 januari 2019 verplicht zal moeten opstellen met de vereiste minimuminhoud¹³⁶, zal volgens de wet primeren. Hierdoor kan chaos en ondoorzichtigheid ontstaan. Qua transparantie en rechtszekerheid was het waarschijnlijk beter geweest een daadwerkelijke wijziging door te voeren. In veel statuten zal nu immers – op zijn minst tot een eerstvolgende statutenwijziging – een concurrentie blijken tussen het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde. Bovendien zullen de mede-eigenaars zich in een schemerpositie bevinden gedurende de periode dat de syndicus werk maakt van een ontwerp van een reglement van interne orde.¹³⁷

¹³³ De ervaring van 2010 leerde namelijk dat vele mede-eigendommen hun statuten niet hebben gecoördineerd of op een te oppervlakkige of incoherente wijze; *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 10; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 205; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 564; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 40.

¹³⁴ Artikel 156, zesde lid van de overgangsbepalingen van het wetsontwerp.

¹³⁵ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 30.

¹³⁶ Bestaat er binnen de mede-eigendom reeds een reglement van interne orde, dan zullen de wettelijk verplichte elementen daaraan worden toegevoegd; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 31.

¹³⁷ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 583; R. TIMMERMANS, “Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartements-eigendom?”, *T.App.* 2018, (3) 6.

52. Al bij al kan het reglement van interne orde naar mijn gevoel wel tegemoet komen aan de doelstellingen van de wetgever. Ondanks de kritiek van sommige auteurs¹³⁸ dat ten opzichte van een simpel A4-blad zeer hoge verwachtingen worden gesteld, kan een vernieuwde *mindset* het reglement van interne orde naar een hoger niveau tillen. Het reglement stond inderdaad tot nu toe helemaal achteraan in de hiërarchie. Zolang de syndicus het echter diligent actualiseert, zullen de intenties van de wetgever tot uitdrukking komen en zal er voldoende transparantie zijn – in het slechtste geval pas na een eerstvolgende statutenwijziging waarbij de concurrentie tussen het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde wordt weggewerkt –, zonder dat elke aanpassing de kosten en besloemingen van een notariële akte met zich meebrengt.

Het voornaamste zwakke punt in mijn ogen is dat de figuur van de syndicus volledig op zijn eentje de efficiëntie van het reglement van interne orde kan maken of kraken.¹³⁹

B. Bepaling en wijziging van de verdeling van de aandelen: gemotiveerd verslag

53. Bij wet van 2 juni 2010 is bepaald dat de verdeling van de aandelen tussen de private kavels verantwoord moet worden vanuit de respectieve waarde van de private delen. Deze respectieve waarde wordt bepaald aan de hand van drie criteria¹⁴⁰: (1) de nettovloeroppervlakte, (2) de bestemming en (3) de ligging van de private kavel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.¹⁴¹

¹³⁸ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 583; R. TIMMERMANS, “Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartementseigendom?”, *T.App.* 2018, (3) 6-7.

¹³⁹ Bovendien moet de syndicus het reglement van interne orde zelfs niet ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering, maar pas meedelen aan de eerstvolgende algemene vergadering; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 584; R. TIMMERMANS, “Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartementseigendom?”, *T.App.* 2018, (3) 7; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 41.

¹⁴⁰ Hoewel tijdens de parlementaire voorbereiding werd voorgesteld de criteria nader te omschrijven, is hier niet op ingegaan; *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 125.

¹⁴¹ Artikel 577-4, §1, tweede lid BW; V. SAGAERT, “Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 24-25; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*,

De wetgever heeft toen bepaald dat deze verplichting van een gemotiveerd verslag enkel verplicht gesteld wordt voor de (groepen van) gebouwen waarvan de verdeling van het eigendomsrecht op de privaatieve kavels pas gebeurde na 1 september 2010, om een al te kostelijke terugwerkende kracht van bijwerking te voorkomen.¹⁴²

54. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan ook – dus buiten de initiële basisakte – beslissen om de verdeling van de aandelen of quotiteiten die elke private kavel in de gemene delen heeft, te wijzigen.¹⁴³ Thans heeft de wetgever van 2018 de verplichting tot het opstellen van een gemotiveerd verslag voortaan ook opgelegd voor de wijziging van de aandelen na 1 januari 2019 in gebouwen waar de oorspronkelijke basisakte geen gemotiveerd verslag bevatte omdat het dateerde van vóór 1 september 2010.¹⁴⁴ Indien de wetgever dit had nagelaten te bedingen, dan zou dat tot gevolg gehad hebben dat de reeds in 2010 bestaande gebouwen eeuwig aan die wettelijke bepaling zouden ontsnappen.¹⁴⁵

C. Mogelijkheid tot eenzijdige wijziging van de splitsingsakte door de projectontwikkelaar

1. Achtergrond

55. Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever een bijzondere regeling ingevoerd om te verhelpen aan de impasse na 2010, wat betreft de aanpassing van de statuten van een appartementsgebouw in de oprichtingsfase. Het komt met name soms voor dat als de

Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 12; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 27; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 79-80.

¹⁴² V. SAGAERT, “Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (1) 25; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW 2018-19*, (562) 565.

¹⁴³ Bij eenparigheid (art. 577-7, §3 BW); N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 34.

¹⁴⁴ Artikel 577-7, §3 BW; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 217; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 13; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 34.

¹⁴⁵ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW 2018-19*, (562) 565.

statuten zijn opgemaakt van een gebouw in oprichting, de bouwheer achteraf tot de constatacie komt dat er nog een wijziging aan die statuten nodig is, hetzij om tegemoet te komen aan de wensen van kandidaat-kopers, hetzij omdat blijkt dat de plannen op papier niet in overeenstemming kunnen worden gebracht met de praktijk.¹⁴⁶ Een klassiek voorbeeld hiervan is een te krappe bocht in een manoeuvreerruimte van een ondergronds garagecomplex waaraan kan worden verholpen door één garage op te offeren.¹⁴⁷

56. Tot en met 31 december 2018 gold dat, zodra een privaatieve kavel was overgedragen – ook in de oprichtingsfase – de vereniging van mede-eigenaars in de algemene vergadering diende te beslissen over wijzigingen aan de gemene delen. Heel wat omzeilingen werden uitprobeerde om aan de bouwpromotor toe te laten zelf over die wijzigingen te beslissen. Zo werd in heel wat statuten, alsook in verkoopcontracten, gestipuleerd dat de bouwheer die de statuten laat opmaken en verlijden, de bevoegdheid kreeg om deze te wijzigen omwille van technische redenen. Daarbij werd door de mede-eigenaars die al een privaatieve kavel hadden gekocht, een volmacht gegeven aan de initiële ondertekenaar van de statuten om tot de wijzigingen te beslissen. Zo'n bedingen waren door de wet echter niet toegelaten.¹⁴⁸ Enerzijds doordat de volmachtenregeling in het appartementsrecht dwingend beperkt wordt tot drie volmachten of 10% van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. Bovendien zou dit ook een schending uitmaken van de stemrechtbeperking van

¹⁴⁶ S. SNAET en M. VREVEN, "Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen" in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (149) 155.

¹⁴⁷ I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 8.

¹⁴⁸ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 204; Rechtspraak: Rb. West-Vlaanderen 8 december 2016, *T.App.* 2017/2, 41; Rb. Mechelen 27 februari 2012, *T.App.* 2012/2, 48; Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012/2, 43; Rechtsleer: S. SNAET en M. VREVEN, "Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen" in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (149) 156-157; A. SALVE en P.-Y. ERNEUX, "Examen critique des clauses de facilitation de l'action des promoteurs dans la pratique, en particulier au regard du droit de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis de lege lata et de lege ferenda" in P.-Y. ERNEUX (red.), *Actualités notariales de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2015, (71) 75-77; V. SAGAERT, "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk", *T.Not.* 2016, (600) 604-605; I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 8; V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 24.

artikel 577-6, §7 BW.¹⁴⁹ Anderzijds, doordat op dat ogenblik reeds een kavel is overgedragen, is er sprake van rechtspersoonlijkheid en een vereniging van mede-eigenaars, zodat het enige bevoegde orgaan om dergelijke beslissingen te nemen, de algemene vergadering is.¹⁵⁰

Ook voor de notaris leidde dit vaak tot ongemakkelijke situaties. Hoezeer zo'n clausules in de praktijk ook nodig en nuttig bleken, de notaris mocht geen akte verlijden waarbij hij aan de projectontwikkelaar toeliet alle andere mede-eigenaars te vertegenwoordigen op basis van volmachtsclausules die strijdig waren met het dwingend appartementsrecht, op straffe van nietigheid van de wijzigende basisakte en op straffe van aansprakelijkheid.¹⁵¹

57. Vanaf 1 januari 2019 wordt aan deze impasse verholpen door de invoering van het nieuwe artikel 577-4, §1/1 BW.¹⁵² Aan de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, wordt met name het recht verleend om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen.¹⁵³

2. Titularis van het eenzijdig wijzigingsrecht

58. Dit recht tot eenzijdige wijziging wordt, binnen een strak kader, volgens artikel 577-4, §1/1 BW toegekend aan "de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend". *De facto* betreft dit de projectontwikkelaar of zijn rechtsopvolger onder algemene of

¹⁴⁹ Art. 577-6, §7 BW: "Niemand mag aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber of lastgever, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken".

¹⁵⁰ Wordt de gewijzigde basisakte echter verleden voordat de eerste kavel is verkocht, dan kan de bouwpromotor hiertoe wel alleen beslissen; S. SNAET en M. VREVEN, "Appartementsmede-eigendom: nieuwbouwprojecten en renovatie van appartementsgebouwen" in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (149) 158; V. SAGAERT, "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk", *T.Not.* 2016, (600) 605; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 566.

¹⁵¹ V. SAGAERT, "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk", *T.Not.* 2016, (600) 607-608; V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 25-26.

¹⁵² Het betreft eigenlijk slechts een gedeeltelijke impasse, aangezien het nog steeds zo is dat als tijdens het bouwproces een wijziging van de statuten noodzakelijk zou zijn die niet voldoet aan de hierna besproken voorwaarden van artikel 577-4, §1, lid 1/1 BW, de statuten nog steeds gewijzigd kunnen worden door een beslissing van de algemene vergadering, maar dan moeten wel alle regels betreffende bijeenroeping, werking en meerderheid worden nageleefd; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 18.

¹⁵³ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 204.

bijzondere titel en meer algemeen de comparanten bij de authentieke akte tot vaststelling van de oorspronkelijke statuten.¹⁵⁴ Het moet worden aanzien als een kwalitatief recht dat aan de niet-verkochte kavels verbonden blijft.¹⁵⁵

Dit recht tot eenzijdige wijziging kan door de oorspronkelijke ondertekenaars niet worden overdragen.¹⁵⁶ Wel is het niet verboden te werken met volmachten die aan een promotor, die de statuten niet of niet alleen heeft ondertekend, het recht tot eenzijdige wijziging toekennen. De gevolmachtigde zou dan in naam van de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten wijzigingen aan deze statuten kunnen aanbrengen. De notaris neemt dergelijke volmacht het best meteen op in de oorspronkelijke statuten, en wijst de partijen op het feit dat dergelijke constructie niet suboptimaal is.¹⁵⁷

3. Materiële voorwaarden voor een eenzijdige wijziging

59. Om de mede-eigenaars en kopers te beschermen zijn aan deze mogelijkheid voor de bouwpromotor om de statuten eenzijdig te wijzigen, een aantal cumulatieve, maar beperkende voorwaarden verbonden:¹⁵⁸

- (1) de wijziging moet door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars zijn ingegeven;
- (2) de wijziging mag niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatieve kavel;
- (3) de wijziging mag de verplichtingen van één of meer mede-eigenaars niet verzwaren.

¹⁵⁴ Dit kan eventueel ook de grondeigenaar zijn; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 213; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 13.

¹⁵⁵ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 566 (vn. 40).

¹⁵⁶ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 13.

¹⁵⁷ Zo zal de volmacht immers ook een regeling moeten voorzien met betrekking tot de kosten van de wijzigende basisakte, en een regeling indien een mede-eigenaar zich zou verzetten tegen de wijziging; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 13-14.

¹⁵⁸ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 101; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 204; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 33.

60. Wat de eerste voorwaarde betreft, kunnen onder rechtmatige belangen soms ook commerciële belangen verstaan worden. Hierbij kan gedacht worden aan een gelijkvloers dat moeilijk verkocht geraakt en dat men een andere bestemming wilt geven dan woongelegenheden. Technische omstandigheden kunnen dan weer bouwkundige moeilijkheden zijn die opduiken waardoor bijvoorbeeld plannen moeten worden hertekend in functie van de stabiliteit van het gebouw.¹⁵⁹

61. Doordat de tweede voorwaarde is geformuleerd in de zin dat niet aan de rechten van de mede-eigenaars op hun *privatief gedeelte* mag worden geraakt, leiden bepaalde auteurs hieruit af dat wel aan de kavel¹⁶⁰ kan worden geraakt en dat een wijziging van de quotiteiten in de gemene delen gerechtvaardigd kan zijn. De vraag rijst of dit wel de bedoeling van de wetgever weergeeft en geen te letterlijke, tekstuele interpretatie is. Als gevolg van een eenzijdige wijziging van de statuten zou een individuele mede-eigenaar immers aandelen in de gemene delen kunnen verliezen, wat hoogstwaarschijnlijk niet in overeenstemming zal zijn met de fundamentele regels tot bescherming van het eigendomsrecht, en in het bijzonder met artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM.¹⁶¹

Verkrijgt de projectontwikkelaar evenwel toestemming van de betrokken mede-eigenaars, dan kan een eventuele verzwaring van privatieve gedeelten wel gerechtvaardigd zijn.

62. Tot slot mag de wijziging zoals gezegd de verplichtingen van één of meer mede-eigenaars niet verzwaren. Als het al de bedoeling van de wetgever zou zijn dat de aandelen in

¹⁵⁹ Het is aangewezen dat de notaris met betrekking tot deze technische omstandigheden beschikt over een materieel document dat deze technische omstandigheden duidt (bv. van een architect); R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 570-571; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 16; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 566.

¹⁶⁰ Een kavel is het privatieve gedeelte en de quotiteiten in de gemene delen; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 566.

¹⁶¹ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 15.

de gemene delen mogen wijzigen, betekent dit dus nog niet dat de bijdrageverplichting in de gemene lasten ook mag wijzigen.¹⁶²

Dit is de materiële voorwaarde die naar mijn gevoel het moeilijkst te verwezenlijken zal zijn. Als bijvoorbeeld het aantal kavels om bouwtechnische redenen verminderd wordt, dan moet het gedeelte van de lasten dat aan de niet-gerealiseerde private kavel(s) verbonden was door iemand ten laste worden genomen, maar de wetgever heeft niet geëxpliciteerd wie hij hiervoor in gedachten had.

Verschillende oplossingen worden in de rechtsleer besproken. Zo opperen sommige auteurs dat die lasten door de bouwpromotor zelf ten laste moeten worden genomen.¹⁶³ Dit is volgens CARETTE echter niet wenselijk, omdat bepaalde lasten verbonden worden aan een persoon en niet aan een kavel, zodat de syndicus tot de eeuwigheid de promotor zou moeten achtervolgen.¹⁶⁴ Een andere oplossing die naar voren wordt geschoven, is het toewijzen van die lasten, in overeenstemming met artikel 577-2, §9 BW, aan een nog niet verkochte kavel. Ook deze oplossing is niet sluitend, aangezien de desbetreffende koper/mede-eigenaar op grond van artikel 577-9, §6 BW aan de rechter kan vragen de aandelen in de gemene delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

De oplossing die uiteindelijk het meest voor de hand ligt, maar daarom niet de meest gewenste is, is het omslaan van de lasten verbonden aan de opgeheven kavel naar alle andere kavels en daarbij de schriftelijke toestemming te vragen aan de betrokken mede-eigenaars.¹⁶⁵

¹⁶² Het aandeel in de gemene lasten stemt niet altijd overeen met het aandeel in de gemene delen, dus of een wijziging van het ene ook een wijziging van het andere impliceert, is geval per geval te bekijken (art. 577-2, §9 BW); V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 566.

¹⁶³ V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 566.

¹⁶⁴ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 16 (vn. 69).

¹⁶⁵ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 16 (vn. 69).

Kan de bouwpromotor een weerslag op reeds verkochte privatieve gedeelten niet weerhouden of wordt de bijdrageplicht van bepaalde mede-eigenaars toch verhoogd, dan is daarvoor de toestemming van de getroffen eigenaars nodig.¹⁶⁶

63. Er kunnen in principe uit de tekst van artikel 577-4, §1/1 BW nog twee bijkomende materiële voorwaarden worden afgeleid. Ten eerste kan de promotor geen gebruik meer maken van het eenzijdig wijzigingsrecht zodra de voorlopige oplevering van de gemene delen is geschied. Het is de vereniging van mede-eigenaars die in een door de syndicus bijeengeroepen algemene vergadering tot de voorlopige oplevering van deze gemene delen beslist. De syndicus zal dan namens de vereniging van mede-eigenaars het proces-verbaal van oplevering aftekenen.¹⁶⁷ Ten tweede dragen enkel de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, de kosten van deze wijziging. Het is onvermijdelijk dat de bouwpromotoren zullen trachten deze kosten zoveel mogelijk onrechtstreeks door te rekenen aan de kopers van de appartementen, maar het rechtstreeks doorrekenen van deze kost aan kopers die reeds een appartement hebben gekocht of aan toekomstige kopers is absoluut ongeldig.¹⁶⁸

64. De bouwpromotor dient zodus aan een hele reeks dwingende, materiële voorwaarden te voldoen opdat hij van dit recht zou kunnen genieten. De praktijk zal moeten uitwijzen of deze condities niet al te beperkend zullen zijn en de situatie tegenover vroeger, toen de promotor nog geen gerechtigde wijzigingen kon doorvoeren, bijgevolg weldegelijk een verandering zal ondergaan.

¹⁶⁶ De instemming van de betrokken mede-eigenaar wordt dan wel best opgenomen in de notariële akte houdende de wijziging van de statuten; M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 70.

¹⁶⁷ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 14.

¹⁶⁸ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 16.

4. Formele voorwaarden en te volgen procedure

65. Is aan de drie materiële voorwaarden voldaan, dan betreft het een vast recht voor de projectontwikkelaar.¹⁶⁹ De wetgever heeft echter ook een bijzondere verzetsprocedure uitgewerkt, voor mede-eigenaars die willen betwisten dat aan de voorwaarden is voldaan.

66. Formeel is aan de projectontwikkelaar de verplichting opgelegd om minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte aangetekend aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten te zenden, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld.¹⁷⁰

67. Vervolgens, op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar¹⁷¹ binnen twee maanden na ontvangst van de zending verzet aantekenen via aangetekende brief aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

Er is echter discussie ontstaan over de zinsnede “*en, in voorkomend geval, in rechte treden*” uit artikel 577-4, §1/1, tweede lid BW. Volgens de meerderheid in de rechtsleer betekent dit dat de verzetdoende mede-eigenaar binnen die twee maanden zowel een aangetekende brief moet hebben verstuurd naar de notaris, alsook een dagvaarding moet hebben ingeleid bij de vrederechter, gericht tegen de personen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend.¹⁷² Volgens enkele auteurs echter, moet de notaris eerst trachten te verzoenen

¹⁶⁹ Nergens is de vereiste van een beding opgenomen, zodat dit recht – indien aan de voorwaarden is voldaan – dwingendrechtelijk geldt voor de promotor, ook al wordt in de statuten deze bepaling niet opgenomen; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 12.

¹⁷⁰ Artikel 577-4, §1/1, tweede lid BW; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 27.

¹⁷¹ Hieronder dient enkel elke individuele mede-eigenaar begrepen te worden, en niet de vereniging van mede-eigenaars, huurder, beperkt zakelijk gerechtigde (erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker) of de syndicus; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 27.

¹⁷² I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 8; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 27; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 17; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-

en slechts voor zover die bemiddeling mislukt, kan de mede-eigenaar het verzet in een gerechtelijke procedure verderzetten.¹⁷³

Ook de meerderheid die van mening is dat beide rechtshandelingen dienen gesteld te worden binnen twee maanden, stelt zich hier echter vragen bij.¹⁷⁴ Het zal immers in heel wat hypothesen niet realistisch zijn om binnen de termijn van twee maanden de nodige handelingen te kunnen stellen. Zo kan het dat men de aangetekende zending pas laattijdig verkrijgt door bijvoorbeeld een vakantieperiode, waarna de mede-eigenaar eventueel nog een notaris en advocaat wenst te raadplegen voor advies omtrent diens reactiemogelijkheden. Bovendien wordt zo aan de notaris geen enkele mogelijkheid tot eventuele bemiddeling gelaten, wat naar mijn gevoel als een gemiste kans moet worden aanzien. Ongetwijfeld was het meer aangewezen om tussen de aangetekende zending van de mede-eigenaar aan de notaris en het verplicht opstarten van een procedure – als dit al niet de bedoeling van de wetgever was – enige termijn te laten.¹⁷⁵ Bovendien was misschien ook een langere termijn van bijvoorbeeld vier maanden eerder op zijn plaats geweest, voornamelijk met het oog op de zeer strenge sanctie van het verval van recht.¹⁷⁶

68. Onder meer gelet op de bescherming van de mede-eigenaars speelt de notaris een belangrijke rol om de rechten van de verschillende mede-eigenaars te waarborgen.¹⁷⁷ De notaris zal absoluut geen medewerking mogen verlenen aan de procedure van artikel 577-4,

eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 70.

¹⁷³ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 572-573; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 34; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018 : modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (51) 83.

¹⁷⁴ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 17-18.

¹⁷⁵ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 17.

¹⁷⁶ Volgens CARETTE zou een verval van recht in voornoemde hypothesen eventueel strijdig kunnen zijn met de fundamentele regels tot bescherming van het eigendomsrecht, en met name met art. 1 Eerste Protocol EVRM; Zie CARETTE in N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 18; M. VAN MOLLE, “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (21) 34.

¹⁷⁷ Door de wetgever werd de notaris uitgekozen als degene die de uiteenlopende belangen zou kunnen duiden of verzoenen; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 204.

§1/1, tweede lid BW indien niet aan alle bovengenoemde voorwaarden is voldaan, op straffe van aansprakelijkheid.¹⁷⁸

Tot slot dient de notaris ook te adviseren dat het aangewezen zal zijn om de aangetekende zending met bewijs van ontvangst te verrichten en de notariële akte pas te verlijden nadat de termijn van twee maanden is verstreken.¹⁷⁹

D. Exclusieve gebruiksrechten op gemene delen: vermoeden van erfdienstbaarheid

69. Een nieuw element dat in het hervormde reglement van mede-eigendom moet worden opgenomen, wordt door artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° BW als volgt geformuleerd: *“De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule”*.

Zo'n exclusief gebruiksrecht laat toe om het gebruik van bepaalde gemeenschappelijke gedeelten voor te behouden aan de eigenaar van een bepaalde kavel,¹⁸⁰ die de lasten en het onderhoud ervan alleen op zich neemt, terwijl de belangen van de mede-eigendom behouden blijven.¹⁸¹ Dit vormt vanzelfsprekend een uitzondering op het algemeen principe van het proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen door iedere mede-eigenaar.¹⁸²

¹⁷⁸ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 18.

¹⁷⁹ Als verzet is aangetekend binnen twee maanden, dan kan de wijzigende basisakte eventueel toch al worden verleden, als het duidelijk is dat het verzet elke rechtsgrond mist. De projectontwikkelaar moet daarbij wel gewaarschuwd worden dat de statutenwijziging toch retroactief door een rechtbank kan worden vernietigd als het verzet toch gegrond en rechtsgeldig wordt bevonden; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 18.

¹⁸⁰ Deze titularis van het exclusieve gebruiksrecht is géén eigenaar van dit gemene deel waarop het gebruiksrecht in zijn voordeel rust; V. SAGAERT, “De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk”, *T.Not.* 2016, (600) 630-631.

¹⁸¹ Bijvoorbeeld het toekennen van een exclusief gebruiksrecht op de tuin aan het gelijkvloersappartement; Cass. (1^e k.) 5 maart 2015, *T.App.* 2015, 20; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 203; N. CARETTE, “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2017, (44) 44-45; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 6.

¹⁸² Artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° BW; S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2008, (325) 338; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 6; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 569.

70. De juridische kwalificatie van het exclusief gebruiksrecht was vaak omstreden.¹⁸³ Met de hervormde Appartementswet sluit de wetgever zich aan bij de meerderheidsopinie en de rechtspraak van het Hof van Cassatie¹⁸⁴ en wordt een exclusief gebruiksrecht voortaan gekwalificeerd als erfdienstbaarheid (behoudens andersluidend beding). Dit heeft tot gevolg dat het gebruiksrecht een zakelijk en eeuwigdurend¹⁸⁵ karakter verkrijgt, en bovendien aan de kavel en niet aan de persoon verbonden is.¹⁸⁶

Wenst men zodus een andere kwalificatie toe te kennen aan het exclusief gebruiksrecht met betrekking tot een gemeenschappelijk deel dan een erfdienstbaarheid, dan moet deze andere kwalificatie verplicht door de notaris in het reglement van mede-eigendom worden opgenomen.¹⁸⁷

E. Verplichte opname schadebedingen in het reglement van mede-eigendom

71. Evenals met de bovenstaand besproken exclusieve gebruiksrechten wordt het nieuwe reglement van mede-eigendom ook aangedikt met de opname van schadebedingen. Het

¹⁸³ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 203; M. TORDOIR, “Quelques réflexions sur le droit de jouissance exclusive attribué sur des parties communes”, *T.App.* 2008, (8) 8-11; V. SAGAERT, “De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk”, *T.Not.* 2016, (600) 631; N. CARETTE, “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2017, (44) 44-45; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 569-570.

¹⁸⁴ Cass. (1^e k.) 30 januari 2014, *T.Not.* 2014, 754: “het Hof heeft niet geoordeeld dat het steeds om een zakenrechtelijke last gaat, maar wel dat een dergelijke clausule geldig zou zijn”; V. SAGAERT, “De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk”, *T.Not.* 2016, (600) 632; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 577-578; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 570.

¹⁸⁵ Dit dient genuanceerd te worden, aangezien er uitdrukkelijk in de mogelijkheid is voorzien voor de algemene vergadering om, onder strikte voorwaarden, dit exclusief gebruiksrecht te wijzigen. De algemene vergadering moet haar beslissing tot intrekking onder meer motiveren in het licht van het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars. Bovendien zal de vereniging van mede-eigenaars de eventuele schade van de getroffen mede-eigenaar ten laste moeten nemen (art. 577-7, §1, 2^o, e) BW); Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 214-215; *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 103; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 571; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 578-579.

¹⁸⁶ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 203 en 214.

¹⁸⁷ Een andere kwalificatie zou bijvoorbeeld een louter persoonlijk recht kunnen zijn; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 571; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 25.

gewijzigde artikel 577-4, §1, vierde lid, 2° BW bepaalt namelijk dat het reglement van mede-eigendom voortaan de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten moet bevatten, *evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van die lasten*.¹⁸⁸

Nu zijn schadebedingen meestal opgenomen in hetzij beslissingen van de algemene vergadering, hetzij in het reglement van interne orde.¹⁸⁹ In het verlengde van de algemene *ratio legis* van transparantie en doelmatigheid bepaalt de wetgever van 2018 dat de bedingen van niet-betaling van financiële lasten aan de vereniging van mede-eigenaars voortaan worden opgenomen in de statuten, ofwel van bij de initiële basisakte, ofwel naar aanleiding van een beslissing van de algemene vergadering, die dan in een statutenwijziging moet worden geformaliseerd.¹⁹⁰

Uit artikel 577-4, §1, vierde lid, 2° BW kan echter geen verplichting worden afgeleid om effectief een schadebeding op te nemen in de statuten en/of om zo'n schadebeding in te voeren.¹⁹¹

72. De aandacht dient hier in het bijzonder op de regeling in het overgangsrecht te worden gevestigd.¹⁹² Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de schadebedingen die bij de inwerkingtreding van de hervormde Appartementswet nog in het reglement van interne orde staan, hun volledige uitwerking behouden overeenkomstig artikel 577-10, §4, tweede lid

¹⁸⁸ Eigen cursivering; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 26.

¹⁸⁹ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 203.

¹⁹⁰ Schadebedingen die dateren van na 1 januari 2019 en die niet geformaliseerd zijn in de statuten, zijn niet afdwingbaar. De notaris zal dus bij het opstellen van de nieuwe statuten aan de ondertekenaars moeten vragen of deze een schadebeding in de statuten wensen op te nemen met betrekking tot het niet of niet tijdig betalen van gemeenschappelijke lasten. De notaris dient er dan wel op te letten dat hij het beding niet formuleert in de zin van een strafbeding; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 203; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 571-572; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 26; V. SAGAERT, "Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 37; M. VAN MOLLE, "La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d'ordre intérieur" in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, (21) 32.

¹⁹¹ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 26.

¹⁹² Artikel 179 van de Wet van 18 juni 2018.

BW.¹⁹³ Het is dus niet nodig dat de verenigingen van mede-eigenaars, die reeds zulke schadebedingen hebben opgenomen in hun reglement van interne orde, een statutenverandering doorvoeren om zich in de regel te stellen.¹⁹⁴ Dit is een te begrijpen beslissing – enerzijds met het oog op kostenbesparing en ontlasting van de syndicus, anderzijds gezien de ervaring van 2010¹⁹⁵ – die echter wel tot (tijdelijke) chaos en concurrentie tussen het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde kan leiden.¹⁹⁶ Vreemd genoeg heeft de wetgever evenmin de verplichting opgelegd om bij de eerstvolgende statutenwijziging deze aanpassing in het reglement van mede-eigendom door te voeren. Nochtans is dit vanuit efficiëntie-overwegingen zeker te verkiezen, aangezien in dat geval, zonder extra kost, de invoering van de schadebedingen in het reglement van mede-eigendom kunnen worden doorgevoerd.¹⁹⁷ Dergelijke beleidskeuze valt dan ook te betreuren.

§3. De organisatie van de appartementsmede-eigendom: belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk

- A. Wijzigingen in verband met het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars: invoering van een (quasi-)verplicht reservekapitaal

73. De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een afgescheiden, specifiek vermogen, dat uitsluitend roerend is.¹⁹⁸ Dit impliceert dat de vereniging alle roerende goederen mag bezitten nodig voor de realisatie van haar doel (o.a. banktegoeden op rekeningen, beleggingen, ...) en haar administratieve taken (o.a. kantoormeubelen, computers, stofzuiger, ...).

De financiële tegoeden worden op twee onderscheiden rekeningen geplaatst.¹⁹⁹ Enerzijds is er het werkkapitaal, dat bestaat uit alle voorschotten die door de mede-eigenaars betaald

¹⁹³ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 363.

¹⁹⁴ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 572.

¹⁹⁵ Zie *supra* voetnoot 133.

¹⁹⁶ Zoals hierboven ook al is bevonden met betrekking tot de afslanking van het reglement van mede-eigendom en de overheveling van enkele bepalingen naar het reglement van interne orde (zie *supra* randnr. 51).

¹⁹⁷ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 572.

¹⁹⁸ Artikel 577-5, §3 BW.

¹⁹⁹ Dit onderscheid heeft zijn belang bij de overdracht van een privatieve kavel aan een nieuwe eigenaar; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 223.

worden als voorziening voor periodieke uitgaven.²⁰⁰ Anderzijds is er het reservekapitaal, dat gevormd wordt door de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.²⁰¹ Tot 31 december 2018 was het niet verplicht een reservekapitaal aan te leggen, maar met de bedoeling een zekere langetermijnvisie in het appartementsrecht te introduceren heeft de wetgever daar verandering in gebracht.²⁰²

74. Vanaf 1 januari 2019 zal de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van een periode van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal moeten aanleggen.²⁰³ De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Van de plicht tot het aanleggen van een reservekapitaal kan de vereniging van mede-eigenaars echter afwijken indien in de algemene vergadering een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen beslist om dit reservekapitaal niet aan te leggen.²⁰⁴

75. De verplichting van artikel 577-5, §3 BW geldt vanaf de inwerkingtreding ervan met onmiddellijke ingang voor de volledige boekjaren die na de inwerkingtreding van de wet vallen, alsook op de gebouwen waarvan de gemene delen op datum van 1 januari 2019 sinds minstens vijf jaar voorlopig opgeleverd zijn.²⁰⁵

76. Verschillende kanttekeningen dienen aan de verplichte invoering van het reservekapitaal te worden aangebracht.

²⁰⁰ Dit zijn lasten die telkens weerkeren, zoals de kost van elektriciteit van de gemene delen, kosten van poetsdienst voor de gemene delen, onderhoud van de lift, uitgaven voor de huisbewaarder, ...

²⁰¹ Onder meer uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, herstelling van de lift, het leggen van een nieuw dak, ...

²⁰² Zeker met het oog op de vele verouderde appartementsgebouwen die dateren uit de jaren '70, was een ingrijpen door de wetgever, onder meer om financiële moeilijkheden tot een minimum te beperken, vereist. De mogelijkheid tot *opt-out* valt in dat opzicht misschien ook te betreuren; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 113.

²⁰³ Dit is niet verplicht tijdens de eerste vijf jaar, omdat er dan in principe nog geen grote kosten zijn. Uiteraard kan een reservekapitaal gedurende die eerste vijf jaar op vrijwillige basis worden aangelegd.

²⁰⁴ Artikel 577-5, §3, vierde lid BW; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 7; I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 11.

²⁰⁵ Artikel 179, zevende lid Wet 8 juni 2018; Als bijvoorbeeld de voorlopige oplevering in mei 2015 is gebeurd en de algemene vergadering komt elk jaar in april samen, dan is de VME ertoe gehouden om in de algemene vergadering van april 2021 een reservekapitaal aan te leggen; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 577.

Ten eerste schuilt de bedoeling van de wetgever erin mede-eigenaars te stimuleren progressief te sparen, opdat zij niet voor verrassingen zouden komen te staan door plotse en aanzienlijke uitgaven.²⁰⁶ De (genuanceerde) wettelijke verplichting om een reservekapitaal op te richten is hiertoe een grote stap in de goede richting, maar de mede-eigenaars dienen zich er terdege van bewust te zijn dat het jaarlijkse percentage van 5% op de gewone gemeenschappelijke lasten onvoldoende zal zijn om de noodzakelijke renovatie- en herstellingswerken te bekostigen.²⁰⁷ Het staat de vereniging van mede-eigenaars dan ook vrij om een hogere bijdrage overeen te komen, als zij een zekere bescherming op lange termijn verkiezen boven een “doekje tegen het bloeden”.²⁰⁸

Ten tweede kunnen er eventueel problemen optreden met betrekking tot de termijn. Artikel 577-5, §3, vierde lid BW stipuleert namelijk dat uiterlijk na een periode van vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen het reservekapitaal moet worden aangelegd. De voorlopige oplevering vindt men echter exclusief terug bij appartementsgebouwen, opgericht onder toepassing van de Woningbouwwet, waarbij er een dubbele – voorlopige en definitieve – oplevering is betreffende de gemene delen.²⁰⁹ Zodoende heeft de wetgever hier helemaal geen rekening gehouden met gebouwen waar geen voorlopige oplevering van de gemene delen heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Denk bijvoorbeeld aan een gebouw dat de eerste jaren eigendom van één persoon was, en pas later is omgevormd tot een appartementsgebouw dat onder de gedwongen mede-eigendom ressorteert. Ook appartementen die pas verkocht worden wanneer het gehele gebouw gereed is – de

²⁰⁶ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 209 en 217.

²⁰⁷ *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 113; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 225.

²⁰⁸ De VME dient dan wel een goed evenwicht te vinden bij de bepaling van de minimumbijdrage. Enerzijds moet de uitvoering van toekomstige renovatie- en herstellingswerken zoveel als mogelijk gegarandeerd worden door het aangelegde reservefonds, maar anderzijds zal een te hoge periodieke bijdrage aanleiding kunnen geven tot betalingsproblemen en eventueel ook tot een vier/vijfde-meerderheid die een *opt-out* verkiest; *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 113-114.

²⁰⁹ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementswetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 590.

zogenaamde verkoop “sleutel op de deur” – vallen buiten de letterlijke bedoeling van de wettekst.²¹⁰

Ten derde bleek al uit de parlementaire voorbereiding dat heel wat professionals de *opt out*-mogelijkheid betreuren.²¹¹ Dit holt niet enkel de vooruitstrevende bedoelingen van de wetgever gedeeltelijk uit, maar haalt ook de eenvoud en toepasbaarheid van de Appartementswet onderuit.²¹² Een betaalbare financiering van renovatieprojecten was op die manier een stuk beter gewaarborgd geweest. Zoals JASSOGNE voorspelt zullen bovendien een aantal mede-eigenaars ongetwijfeld trachten van de *opt-out*regeling gebruik te maken, opdat alle kosten hopelijk naar hun rechtsopvolgers verschoven worden. Deze worden daarvan dan voor een stuk het slachtoffer, zoals ook de syndicus voor een lastig parket komt te staan als hij later op zoek dient te gaan naar een haalbare combinatie van financieringsmogelijkheden.²¹³ Zoals zo vaak het geval in wettelijke aangelegenheden heeft ook hier, door een politiek compromis, de meest efficiënte en voor de hand liggende uitwerking van het beginsel geen doorgang gevonden.

77. Desondanks mogen de voordelen van deze overschakeling van een *opt-in* naar een *opt-out* niet geminimaliseerd worden. Enerzijds wordt zoals gezegd de efficiëntie op financieel vlak verhoogd, aangezien op die manier grote kosten meer in de tijd gespreid worden. Anderzijds zal het bovendien ook de financiële transparantie bij de overdracht van een kavel ten goede komen.²¹⁴

²¹⁰ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 590.

²¹¹ JAN JASSOGNE (afgevaardigd bestuurder van CIB Vlaanderen), *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 113; LUC VANDER MEEREN (vertegenwoordiger van de vzw Unie Vlaamse Syndici); *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 115.

²¹² J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 224-225; C. DE COCK, “Eerste beschouwingen vanuit het perspectief van de mede-eigenaars over de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (249) 259-260.

²¹³ J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 225.

²¹⁴ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 43; *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 105.

- B. De organen van de vereniging van mede-eigenaars: wijzigingen betreffende de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars

1. Algemeen

78. Met betrekking tot de algemene vergadering heeft de wet van 18 juni 2018 heel wat wijzigingen doorgevoerd. Veel van die aanpassingen hebben ook raakpunten met andere materies binnen het Appartementsrecht. Zo zijn de speciale stemrechten – “betaler beslist”-principe – (*§1. Toepassingsgebied van de Appartementswet*), de mogelijkheid voor de algemene vergadering om met vier/vijfde meerderheid tot een *opt-out* betreffende het reservekapitaal te besluiten (*§3. De organisatie van de appartementsmede-eigendom: belangrijkste wijzigingen voor de notariële praktijk*) alsook het verplicht plan van een deskundige bij wijziging van de verdeling van de aandelen (*§2. Algemene wijzigingen betreffende de inhoud van de statuten*), reeds besproken.

Binnen het bestek van deze op het notariaat toegespitste masterproef vallen echter ook heel wat wijzigingen uit de boot. Zo wordt niet verder ingegaan op de mogelijkheid van bijstand op de algemene vergadering (art. 577-6, §1, eerste lid BW), de verruimde bijeenroepingsmogelijkheden bij afwezigheid van de syndicus (art. 577-6, §2, vierde lid BW), de toelating tot hergebruik van een volmacht op een tweede algemene vergadering (art. 577-6, §7, derde lid BW) en de aanscherping van de stemkrachtbeperking (art. 577-6, §7, vierde lid BW). Ook niet alle wijzigingen betreffende de meerderheden zullen aan bod komen.

79. Hierna worden zodus grotendeels de wijzigingen betreffende de algemene vergadering die relevant zijn voor de notariële praktijk verder behandeld.

2. Wijzigingen betreffende de meerderheden in de algemene vergadering

2.1. Reductie van 3/4 meerderheid naar 2/3 meerderheid

80. Tot 31 december 2018 bestonden twee dwingende gekwalificeerde meerderheden: een drie/vierde meerderheid en een vier/vijfde meerderheid.²¹⁵ Thans is die drie/vierde meerderheid teruggebracht naar een twee/derde meerderheid, om meer flexibiliteit binnen de besluitvorming te bekomen.²¹⁶ Naast het feit dat beide gekwalificeerde meerderheden onder het oude regime slechts 5% uit elkaar lagen,²¹⁷ gaf de drie/vierde meerderheid in de praktijk bovendien aanleiding tot impasses, met name met betrekking tot de werken aan de gemeenschappelijke gedeelten waarover moet worden beslist, maar ook met betrekking tot de statutaire wijzigingen die enkel het gebruik of het genot van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen.²¹⁸

2.2. Twee meerderheden voor uitvoering van werken

81. In het vernieuwde artikel 577-7, 1°, b) BW is bepaald dat de algemene vergadering bevoegd is om met twee/derde van de stemmen te beslissen over alle werken betreffende de gemene delen.²¹⁹ Dit is een rechtstreeks gevolg van de reductie van de drie/vierde meerderheid naar een twee/derde meerderheid.

²¹⁵ Oud artikel 577-7, §1, 1° en 2° BW.

²¹⁶ Gewijzigd artikel 577-7, §1, 1° BW; M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 67; J. JASSOGNE, "Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 229-230.

²¹⁷ Vroeger 75% en 80% van de stemmen en vanaf 1 januari 2019 66,67% en 80% van de stemmen; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 212.

²¹⁸ Zodus zou deze aanpassing de kans moeten verkleinen dat nuttige renovaties of herstellingen zouden worden geblokkeerd door onwillige eigenaars; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 212; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW 2018-19*, (562) 573; M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 67; A. SALVE, "Loi du 18 juin 2018 : modifications impactant l'assemblée générale et les clauses "promoteur"" in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (51) 64.

²¹⁹ R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not. 2018*, (560) 597.

In bijzondere gevallen kan door de algemene vergadering ook beslist worden met een gewone meerderheid (50 + 1 van de stemmen). Dat is ten eerste het geval voor de werken tot behoud en daden van voorlopig beheer.²²⁰ Hiermee worden spoedeisende maatregelen bedoeld, die niet kunnen worden uitgesteld. Tot de uitvoering van deze werken kan op drie manieren worden besloten: (1) met een gewone meerderheid binnen de algemene vergadering, (2) door de syndicus met toepassing van artikel 577-8, §4, 4° BW of (3) door elke mede-eigenaar die de rechter vat om een vervangende machtiging te bekomen tot uitvoering van werken die “dringend en noodzakelijk”²²¹ zijn.²²²

Ten tweede, ingevolge de nieuwe Appartementswet, volstaat een gewone meerderheid nu ook om tot wettelijk opgelegde werken te beslissen.²²³ Hieronder dienen volgens de Memorie van Toelichting te worden verstaan: de werken voor de aanpassing ten aanzien van de brandveiligheid en de werken voor de aanpassing van liftinstallaties.²²⁴ Ook werken inzake woningkwaliteitseisen, werken inzake dakisolatie en alle werken in het licht van nieuwe veiligheidsnormen kunnen hieronder ressorteren.²²⁵ Op die manier wordt de kans kleiner dat door bepaalde mede-eigenaars, die weigeren kosten te maken, een besluit van

²²⁰ C. WILLEMOT, “Hoogdringende, dringende en minder urgente werken aan de gemeenschappelijke delen”, *T.Not.* 2017, (719) 721-722; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 71.

²²¹ Artikel 577-9, §4, eerste lid BW; Cass. (1^e k.) 12 mei 2016, *T.Not.* 2017, 716, noot C. WILLEMOT.

²²² Op deze manier wordt ook een einde gemaakt aan de discussie of dergelijke werken nu exclusief door de syndicus konden worden uitgevoerd, dan wel dat voormalig artikel 577-7, §1, 1°, b) BW louter doelde op de uitsluiting van de vereiste van gekwalificeerde meerderheid; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 71; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018: modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, (51) 65-66.

²²³ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 598; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 573; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 71-72; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018: modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, (51) 66.

²²⁴ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 213-214; *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/006, 10.

²²⁵ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 598; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 573; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 232.

onbewoonbaarheid wordt afgevaardigd met betrekking tot het appartementsgebouw, omdat bepaalde werkzaamheden niet zijn uitgevoerd.²²⁶

2.3. Wijziging exclusieve (zakelijke) gebruiksrechten

82. Zoals hoger reeds besproken kan het reglement van mede-eigendom een clausule bevatten die een exclusief gebruiksrecht op gemene delen toekent aan een mede-eigenaar en wordt dit gebruiksrecht, behoudens andersluidend beding, gekwalificeerd als een erfdiensbaarheid.²²⁷

De wetgever wijkt echter af van het eeuwigdurende karakter van erfdiensbaarheden en kent aan de algemene vergadering de mogelijkheid toe om onder twee strikte voorwaarden²²⁸ het exclusieve gebruik in te trekken: (1) de beslissing moet met een vier/vijfde meerderheid worden genomen en (2) de intrekking moet gemotiveerd worden door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars.²²⁹ Bovendien moet de vereniging van mede-eigenaars er zich van bewust zijn dat de getroffen mede-eigenaar zich tot de vrederechter kan wenden, die in voorkomend geval de vereniging van mede-eigenaars kan veroordelen tot de betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die de intrekking zou veroorzaken.²³⁰

²²⁶ Zulke werken zullen bovendien ook steeds vaker vereist worden, gelet op de vele gebouwen in mede-eigendom die dateren van vóór 1970 en derhalve ingrijpende renovatiewerkzaamheden vereisen; *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/006, 108.

²²⁷ Zie *supra* randnr. 69 e.v.; Art. 577-7, §1, 2°, e) BW.

²²⁸ Om gevallen van rechtsmisbruik te voorkomen; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 74.

²²⁹ Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 214-215; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW 2018-19*, (562) 571; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 17.

²³⁰ Het valt aan te nemen dat een vergoeding in eerste instantie door de algemene vergadering kan worden vastgelegd; Memorie van Toelichting, *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/001, 215; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 74; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW 2018-19*, (562) 571; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 229.

2.4. Samenvoegen en splitsen van kavels

83. In artikel 577-7, §1, 2°, g) BW wordt de mogelijkheid om te beslissen over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels voortaan onderworpen aan een vier/vijfde meerderheid.²³¹

Het komt in de praktijk namelijk wel vaker voor dat een eigenaar van een appartement dit wil opdelen in kleinere eenheden of enkele eenheden wil samenvoegen tot een groter geheel.²³² Vroeger bestond geregeld discussie of dit toegelaten was zonder bijkomende formaliteiten. SAGAERT was reeds voor de wetwijziging al van mening dat een beslissing van de algemene vergadering vereist was om hiertoe over te gaan, gelet op de zwaarwichtigheid van enkele gevolgen.²³³ Zo is een scheidingsmuur toch een structureel element van het gebouw en bijgevolg een gemeenschappelijk deel, waardoor het verwijderen ervan met het oog op het samenvoegen van kavels de goedkeuring van de algemene vergadering vereist. Ook grijpt de samenvoeging of splitsing van kavels in op de aanwezigheids- en stemquora in de algemene vergadering, aangezien er één mede-eigenaar minder of meer zal zijn, waardoor het quorum wordt beïnvloed.²³⁴ De nieuwe bepaling die nu een vier/vijfde meerderheid oplegt, zal volgens de Memorie van Toelichting een wettelijke en evenwichtige oplossing inhouden voor de onduidelijkheden die zulke splitsing en/of samenvoeging met zich meebrachten.²³⁵

84. Gelet op het dwingende karakter van artikel 577-7 BW, kan een statutaire clause die een eenzijdig recht verleent om kavels samen te voegen of te splitsen geen uitwerking hebben indien ofwel gemene delen (bv. scheidingsmuur) moeten worden afgebroken of gewijzigd, ofwel de quotiteiten van andere mede-eigenaars worden geaffecteerd. Dit zou dan impliceren

²³¹ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 215.

²³² R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 599.

²³³ V. SAGAERT, "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk", *T.Not.* 2016, (600) 628-629;

²³⁴ V. SAGAERT, "De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeldclausules voor de notariële praktijk", *T.Not.* 2016, (600) 628-629.

²³⁵ Ook de nieuwe verdeling van de aandelen van mede-eigendom die een (logisch) gevolg is van de splitsing of samenvoeging van meerdere kavels zal voortaan eveneens moeten worden goedgekeurd met een vier/vijfde meerderheid (art. 577-7, §3, tweede lid BW); Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 215; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 33.

dat ook de projectontwikkelaar die tijdens het bouwproces kavels wenst te splitsen of samen te voegen in voornoemde gevallen geen gebruik kan maken van zijn eenzijdig wijzigingsrecht en er sowieso een vier/vijfde meerderheid binnen de algemene vergadering moet bekomen worden.²³⁶

2.5. Versoepeling van de vereiste van eenparigheid

85. Als de algemene vergadering bij toepassing van artikel 577-6, §5 BW met eenparigheid van de stemmen moet beslissen, dan betekent dit dat alle mede-eigenaars voor de beslissing moeten stemmen. Het was echter betwist of dit inhoudt dat alle op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars unaniem moeten instemmen, dan wel alle mede-eigenaars *tout court*.²³⁷

86. Bij wetswijziging van 18 juni 2018 wordt nu verduidelijkt dat onder de eenparigheid in principe alle mede-eigenaars *tout court* moet worden verstaan. Om echter uit de impasses te geraken die ontstaan door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars wanneer eenparigheid is vereist, voorziet de wetgever in een nuance. Artikel 577-7, §4 BW bepaalt voortaan dat indien de eenparigheid niet kan worden bereikt door de afwezigheid van de mede-eigenaars, of sommigen onder hen, een tweede algemene vergadering zal kunnen worden bijeengeroepen na een termijn van minstens 30 dagen.²³⁸ Die tweede algemene

²³⁶ Dit in het geval van afbraak of andere daden van beschikking van gemeenschappelijke delen; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 215; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 573-574; V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 16; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 33-34; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 75.

²³⁷ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 35; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 15; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 80.

²³⁸ Dit betreft een afwijking van de termijn van 15 dagen die geldt voor alle andere vergaderingen waarin het quorum niet bereikt werd (zie art. 577-6, §5, vierde lid BW). De tijdens de eerste algemene vergadering afwezige mede-eigenaars worden zo extra beschermd; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 13; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001,

vergadering kan dan overgaan tot het aannemen van de beslissing die vereist is met eenparigheid van stemmen, in welk geval die eenparigheid slechts moet bekomen worden onder alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.²³⁹ Deze maatregel zal ertoe strekken dat enerzijds alle mede-eigenaars geresponsabiliseerd worden²⁴⁰ en anderzijds de vraag of er sprake is van rechtsmisbruik van minderheid eenvoudiger kan worden beantwoord.²⁴¹ Door diens afwezigheid zal een mede-eigenaar een beslissing niet langer eeuwig kunnen blokkeren.²⁴²

87. Vanaf 1 januari 2019 is eenparigheid onder de mede-eigenaars enkel nog vereist voor twee beslissingen. Enerzijds wat betreft een wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.²⁴³ Anderzijds voor de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw zonder dat dit nodig is om redenen van hygiëne of veiligheid of zonder dat de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke vereisten buitensporig zou zijn.

217-218; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 35.

²³⁹ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 217-218.

²⁴⁰ Hun aanwezigheid of verzuim zal namelijk nadelig zijn voor de gehele vereniging van mede-eigenaars; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 81.

²⁴¹ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 575; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018: modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (51) 75-76.

²⁴² Niettegenstaande de nuance dat dit rechtsmisbruik kan uitmaken; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 227.

²⁴³ Hiervoor dient een gemotiveerd verslag zoals bepaald in artikel 577-4, §1, tweede lid BW te worden overgelegd (zie *supra* randnr. 53); Er geldt evenwel een afwijking van het eenparigheidsvereiste als de wijziging van de verdeling van de aandelen voortspuit uit een beslissing tot oprichting van deelverenigingen, alsook als de wijziging voortkomt uit een beslissing tot werken, verdeling of vereniging van private kavels of tot daden van beschikking m.b.t. de gemeenschappelijke delen (dan moet deze beslissing worden genomen met dezelfde meerderheid als de hoofdbeslissing); A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 13; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 602; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018: modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (51) 74-75.

2.6. Beslissing tot afbraak en volledige heropbouw van het appartementsgebouw

a. Principe

88. De wetgever verlaagt de principiële eenparigheidsvereiste naar een vier/vijfde meerderheid om te beslissen tot de afbraak of volledige heropbouw van een gebouw als er sprake is van redenen van hygiëne of veiligheid of als de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke vereisten buitensporig zou zijn.²⁴⁴ Gelet op de veroudering van de appartementsgebouwen hebben tal van mede-eigendommen nood aan ingrijpende herstellingswerken en op deze manier moet een flexibelere besluitvorming worden gegarandeerd.²⁴⁵ Zo zal één enkele mede-eigenaar in deze gevallen niet langer de sloop op zijn eentje kunnen tegenhouden.

89. Opdat geen afbreuk zou worden gedaan aan de grondwettelijke bescherming van het eigendomsrecht van weigerende mede-eigenaars, is een bijzondere regeling uitgewerkt.²⁴⁶ Elke mede-eigenaar die dergelijke afbraak of volledige heropbouw niet ziet zitten of niet kan bekostigen, mag afstand van zijn kavel doen op voorwaarde dat de waarde van zijn kavel lager uitvalt dan de kostprijs van de werken die nodig zijn om het gebouw her op te bouwen.²⁴⁷

²⁴⁴ Wordt tot afbraak of volledige heropbouw van het gebouw buiten deze hypothesen besloten, dan is wel nog steeds eenparigheid van stemmen vereist; R. TIMMERMANS, “Het verval, de renovatie en de wederopbouw van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, (9) 10-12; C. WILLEMOT, “Over dwarsliggers in oude appartementsgebouwen”, *Juristenkrant* 2015, 16.

²⁴⁵ Voor oudere gebouwen zal de afweging moeten gemaakt worden of de kosten van een renovatie de baten wel nog dekken. Is dat niet het geval, dan moet een vrijwillige afbraak en heropbouw overwogen worden; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 216; R. TIMMERMANS, “Waardevast, waardevol en waardeloos: civiel- en administratiefrechtelijke remedies bij het levenseinde van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2016, (3) 4-5; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 233; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018: modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (51) 72.

²⁴⁶ Gelet op het eigendomsrecht is in principe de individuele toestemming van elke mede-eigenaar vereist om over te kunnen gaan tot afbraak; Artikel 16 Gw. en artikel 1 Eerste aanvullend Protocol EVRM; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 216; R. TIMMERMANS, “Het verval, de renovatie en de wederopbouw van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, (9) 12; C. WILLEMOT, “Over dwarsliggers in oude appartementsgebouwen”, *Juristenkrant* 2015, 16; A. SALVE, “Loi du 18 juin 2018 : modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (51) 73.

²⁴⁷ Artikel 577-7, §1, 2°, h) BW; Onder “kostprijs van de werken die nodig zijn om het gebouw her op te bouwen” moet begrepen worden “het aandeel dat de mede-eigenaar ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken”; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-

De afstand door de individuele mede-eigenaar moet door middel van een notariële akte gebeuren en met het oog op de tegenwerpelijheid aan derden worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.²⁴⁸

b. Vraagstukken

90. Ten eerste stelt de vraag zich wat onder “redenen van hygiëne of veiligheid of buitensporige kosten” dient te worden verstaan? De Memorie van Toelichting geeft hieromtrent geen duiding. In zekere mate is “redenen van hygiëne of veiligheid” een subjectief criterium, dat geval per geval zal moeten worden nagegaan. Ook JASSOGNE wijst op het gebrek aan omkadering van het criterium en hoopt dat een rechtszekere invulling ervan zal volgen door toekomstige rechtspraak.²⁴⁹ Bij betwisting kan de algemene vergadering of – in geval van een geschil – de rechter eventueel een deskundige aanstellen die kan nagaan of er sprake is van onder meer buitensporige kosten.²⁵⁰

91. Problematisch, ten tweede, is dat de kosten voor een dergelijke afbraak en heropbouw zelden (definitief) zullen vastliggen op het ogenblik dat de algemene vergadering de beslissing tot volledige afbraak en/of volledige heropbouw neemt.²⁵¹ Het zal dus lange tijd onduidelijk zijn of de voorwaarde – aandeel in de totale kostprijs bedraagt meer dan de waarde van de kavel – vervuld zal zijn en of de mede-eigenaar zodus gewettigd afstand van zijn kavel zal kunnen doen. Dit brengt een rechtsonzekerheid teweeg die moeilijk te rechtvaardigen is.

eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 78.

²⁴⁸ Artikel 1, tweede lid Hyp.W.; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 77.

²⁴⁹ J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (219) 235.

²⁵⁰ C. DE COCK, “Eerste beschouwingen vanuit het perspectief van de mede-eigenaars over de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (249) 255; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 600.

²⁵¹ M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 77.

92. Tot slot is in de wet geen verplichte overname voorgeschreven met betrekking tot de kavel waarvan afstand is gedaan, zodat dit alles op vrijwillige basis moet geschieden.²⁵² Dit geeft aanleiding tot heel wat onduidelijkheden: wie zal de kavel overnemen? Moet voor de kavel een vergoeding worden betaald? Wie zal dergelijke vergoeding betalen? Hoe moet dergelijke vergoeding begroot worden? Bovendien bevat de wet een procedure noch een termijn waarbinnen de mede-eigenaar zijn beslissing omtrent de afstand van zijn kavel moet nemen.²⁵³ Alvast kan worden aangenomen dat dit voer voor discussie zal zijn in heel wat rechtspraak en rechtsleer.

Uit een letterlijke interpretatie van de wettekst zou kunnen worden afgeleid dat door de afstand, de kavel mede-eigendom wordt van de andere mede-eigenaren, die geen afstand hebben gedaan.²⁵⁴ Bovendien zou de afstanddoende eigenaar in voorkomend geval aanspraak kunnen maken op een vergoeding, die hetzij in onderling overleg, hetzij door de vrederechter wordt vastgesteld. Dit kan inderdaad ook uit de Memorie van Toelichting worden afgeleid, die stipuleert dat de afstand de mogelijke betaling van een compensatie insluit.²⁵⁵

Uit deze tekstuele interpretatie kunnen drie waarschijnlijke hypotheses worden onderscheiden, die naar de toekomst toe vermoedelijk uitgebreid zullen worden becommentarieerd in rechtspraak en rechtsleer:

- (1) *mede-eigenaar doet afstand van zijn kavel om niet*. In dat geval zou enkel de individuele mede-eigenaar in de notariële akte tot afstand dienen te verschijnen. Volgens de auteurs SNAET en MUYLLE moet worden aangenomen dat de andere mede-eigenaars in dat geval onverdeeld eigenaar worden van de desbetreffende

²⁵² R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 601.

²⁵³ Volgens MUYLLE en SNAET zal dit hoogstwaarschijnlijk om een redelijke termijn gaan; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 77; R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 601.

²⁵⁴ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 574; M. MUYLLE en S. SNAET, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 77.

²⁵⁵ Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 216.

private kavel in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het appartementsgebouw;²⁵⁶

- (2) *mede-eigenaar doet afstand van zijn kavel en wenst compensatie: akkoord in der minne*. De wetgever heeft niet verduidelijkt met wie de desbetreffende individuele mede-eigenaar een overeenkomst moet sluiten indien hij compensatie wenst. Opnieuw kan worden aangenomen dat hier alle andere mede-eigenaars bedoeld worden, aangezien zij in verhouding tot hun aandeel mede-eigenaar zullen worden van de afgestane kavel.²⁵⁷ In dat geval zal een notariële akte tot overdracht onder bezwarende titel moeten worden opgemaakt, waarbij alle betrokken mede-eigenaars dienen tussen te komen. De compensatie zal waarschijnlijk ook door alle andere mede-eigenaars moeten worden betaald in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom. Er moet evenwel op gewezen worden dat niets de individuele mede-eigenaar belet om zijn kavel aan een derde te verkopen (bijvoorbeeld de promotor);²⁵⁸
- (3) *mede-eigenaar doet afstand van zijn kavel en wenst compensatie: door de rechter vastgestelde compensatie*. Kan er geen akkoord in der minne worden bereikt, dan kan de mede-eigenaar zich tot de vrederechter wenden om alsnog compensatie te verkrijgen.²⁵⁹ Waarschijnlijk zal de mede-eigenaar dan eerst afstand van zijn kavel doen, dit laten acteren in een notariële akte en daaropvolgend een compensatie vorderen voor de rechtbank.²⁶⁰

²⁵⁶ M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 77-78.

²⁵⁷ M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 78.

²⁵⁸ M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 79.

²⁵⁹ Aangezien de wet van 18 juni 2018 uitdrukkelijk alle geschillen m.b.t. de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen toevertrouwt aan de vrederechter (art. 156 Wet 18 juni 2018); M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 78.

²⁶⁰ Omdat de compensatie (naar alle waarschijnlijkheid) moet worden verkregen van de individuele mede-eigenaars, zal de vordering wellicht moeten worden ingesteld tegen alle individuele mede-eigenaars van het gebouw. Om proceseconomische redenen was het beter geweest te bepalen dat de vordering tegen de VME mocht worden ingesteld; M. MUYLLE en S. SNAET, "De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (51) 78-79.

93. De bedoeling van de wetgever is alvast de juiste en ook van steeds groter belang gelet op de veroudering van heel wat appartementsgebouwen; met name het verhinderen dat een vetorecht tegen de beslissing tot afbraak of heropbouw het hele proces zou blokkeren.²⁶¹ Spijtig genoeg is deze bedoeling niet diligent uitgewerkt, zodat er heel wat rechtsonzekerheid uit voortvloeit. Tussentijdse bijsturingen door de wetgever lijken mij dan ook niet onwaarschijnlijk.

§6. Overdracht van een privaatieve kavel

A. Algemeen

94. Wanneer een privaatieve kavel wordt overgedragen, ontstaat als het ware een driehoeksverhouding tussen de vereniging van mede-eigenaars, de verkoper en de koper. De koper zal namelijk niet enkel de kosten voor de overname van een privaatief betalen, maar ook bijdragen in de kosten van de gemene delen.²⁶² Wat de bijdrage in de lasten alsook de rechtspositie van de uittredende mede-eigenaar betreffende het werkkapitaal en reservekapitaal betreft, heeft de wet van 18 juni 2018 geen existentiële wijzigingen aangebracht.²⁶³

95. Op andere vlakken heeft de nieuwe Appartementsrecht wel enkele hervormingen doorgevoerd, voornamelijk met de bedoeling te remediëren aan enkele onduidelijkheden die ingevolge de wetwijziging van 2010 ontstonden.²⁶⁴ Zo zijn wijzigingen aangebracht met betrekking tot de informatieplichten van de syndicus en de notaris, en meer in het bijzonder een uitbreiding van het aantal gevallen waarin de informatieplicht moet worden nagekomen. Ook met betrekking tot de bijzondere regeling in verband met de achterstallige kosten zijn

²⁶¹ V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht *anno* 2018", *RW* 2018-19, (562) 574.

²⁶² Aangezien appartementsmede-eigendom een gedwongen mede-eigendom is, zijn de gemene delen niet afzonderlijk overdraagbaar; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 20.

²⁶³ Zie voor een uitgebreide bespreking: N. CARETTE, "Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 152-155.

²⁶⁴ N. CARETTE, "Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 123.

wijzigingen doorgevoerd, met als meest in het oog springende vernieuwing de introductie van een occult voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars.²⁶⁵

B. Informatieplichten

1. Informatieaanvraag door notaris en informatieplicht van syndicus

96. De verwerver van een privaatief heeft er alle belang bij te weten welke beslissingen door de algemene vergadering zijn genomen, welke procedures lopende zijn, over welk vermogen de vereniging van mede-eigenaars beschikt, enz. Daarom heeft de wetgever reeds in 2010 een dubbele, dwingende informatieverplichting opgelegd aan de overdrager van een privaatieve kavel, op straffe van relatieve nietigheid²⁶⁶ van de overdrachtsovereenkomst.²⁶⁷

97. Er zijn desgevallend twee informatiemomenten: een precontractuele informatieplicht voorafgaand aan de ondertekening van de compromis en een notariële informatieplicht, bij het verlijden van de notariële akte.

98. Ten eerste zal de overdrager, vóór de ondertekening van de overeenkomst tot eigendomsoverdracht²⁶⁸, informatie opvragen aan de syndicus en dit daaropvolgend ook zelf

²⁶⁵ Artikel 27, 7° Hyp.W.

²⁶⁶ De nieuwe Appartementswet heeft spijtig genoeg geen einde gemaakt aan de discussie omtrent de sanctionering van de miskening van de informatieplicht, maar de meerderheid gaat uit van een relatieve nietigheid; Rb. Antwerpen 8 april 2014, *T.App.* 2015, 22; J. CALLEBAUT, “De verkoop van een appartement is wel degelijk bedreigd met een relatieve nietigheid als de informatieplicht uit de Appartementswet werd miskend” (noot onder Gent (1^e k.), 15 januari 2015), *TBBR* 2017, 320; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 136.

²⁶⁷ Deze wettelijke informatieplichten gelden voor iedere kavel; N. CARETTE, “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 2; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 123-124.

²⁶⁸ Dit is ook vóór het ondertekenen van een eenzijdige dan wel wederzijdse aankoop-verkoopbelofte, en zelfs voor het ondertekenen van een aankoopbod (art.577-11, §1, eerste lid BW). Volgens CARETTE is het criterium “de verbondenheid van de kandidaat-nieuwe mede-eigenaar”, die immers over voldoende kennis moet beschikken. Voor het ondertekenen van een verkoopbelofte of verkoopbod is de informatie dus niet vereist; Als de onderhandse koopovereenkomst reeds tot stand zou komen voordat de compromis is ondertekend (bv. via moderne communicatietechnieken), dan moet reeds op dat ogenblik worden voldaan aan de precontractuele informatieplicht; N. CARETTE, “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 3-4; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de

meedelen aan de potentiële koper.²⁶⁹ Indien er beroepshalve tussenpersonen zouden optreden, zoals een makelaar of een notaris, dan is het eventueel aan hen deze info op te vragen bij de syndicus.²⁷⁰ De syndicus heeft vervolgens vijftien kalenderdagen de tijd, vanaf de dag volgend op het verzoek, om deze informatie te bezorgen. Dit beoogt aan de kandidaat-medeeigenaar de mogelijkheid te geven zich met kennis van zaken te engageren of toch nog op flexibele wijze af te zien van de verkrijging van de kavel.²⁷¹

De te verstrekken informatie wordt opgesomd in het gewijzigd artikel 577-7, §1, eerste lid BW en bevat onder meer het bedrag van het werk- en reservekapitaal,²⁷² de hangende procedures, het bedrag van eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, recente notulen, enz.²⁷³

Bij wet van 18 juni 2018 is enkel aan de punten 2° en 4° van artikel 577-7, §1, eerste lid BW een aanpassing doorgevoerd.²⁷⁴ Enerzijds bepaalt de hervorming dat naast het bedrag van eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, ook de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten van de informatieplicht aan de nieuwe mede-eigenaar, door de syndicus dienen te worden meegedeeld.²⁷⁵ Anderzijds moet voortaan niet enkel een overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband

hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 127-128.

²⁶⁹ Artikel 577-11, §1 BW.

²⁷⁰ Waarschijnlijk niet in het geval de notaris enkel tussenkomt om te adviseren, maar wel als de notaris de onderhandse overeenkomst opmaakt of indien die overeenkomst ten overstaan van hem wordt ondertekend; Het opvragen van de info kan bij gewone brief of mail, maar gelet op de termijn het best met een aangetekende brief; N. CARETTE, “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 6; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 131 en 134.

²⁷¹ N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 125.

²⁷² Hier heeft de wetgever het door vergetelheid nog over artikel 577-11, §5, leden 2 en 3, hoewel de wet van 18 juni 2018 de leden 2 en 3 van dat artikel heeft opgeheven en de begrippen werkkapitaal en reservekapitaal verplaatst heeft naar artikel 577-5, §3 BW; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 38.

²⁷³ N. CARETTE, “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 7.

²⁷⁴ I. DURANT en O. JAUNIAUX, “Le syndic, le conseil et le commissaire” in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (86) 115-116.

²⁷⁵ Art. 577-11, §1, 2° BW.

met de mede-eigendom worden overgebracht, maar evenzeer de bedragen die in het geding zijn. Dit dient bij te dragen tot de beoogde financiële transparantie.²⁷⁶

99. Ten tweede zal de notaris, vóór het verlijden van de notariële akte, bij aangetekende brief inlichtingen moeten opvragen bij de syndicus.²⁷⁷ De notaris doet dit idealiter zodra hij het dossier betreffende de verkoop van een appartement ontvangt, aangezien de syndicus dan nog over een termijn van dertig kalenderdagen beschikt om de benodigde informatie te bezorgen.²⁷⁸ Deze inlichtingen verstrekt de notaris bij het verlijden van de notariële akte aan de verwerver, op straffe van aansprakelijkheid.²⁷⁹

Vóór de wetswijziging van 2018 moest de notaris enkel alsnog de precontractuele informatie meedelen, als de kandidaat-nieuwe mede-eigenaar die nog niet zou hebben ontvangen. Thans wordt daaraan toegevoegd dat de notaris, in de hypothese dat de nieuwe mede-eigenaar de precontractuele informatie reeds tijdig heeft ontvangen, in voorkomend geval de bijgewerkte versies van die precontractuele informatie bezorgt. Op die manier zal de meest actuele informatie aan de intredende mede-eigenaar worden meegedeeld.²⁸⁰ Hoewel de wettekst de notaris hiertoe slechts verplicht “*in voorkomend geval*”, zal de notaris veiligheidshalve quasi

²⁷⁶ Art. 577-11, §1, 4° BW; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 226; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 583; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 23-24.

²⁷⁷ Artikel 577-11, §2 BW; Deze informatieplicht rust uitsluitend op de notaris, en dus, in tegenstelling tot de precontractuele informatieplichten, niet op de uittreedende mede-eigenaar noch op een eventuele professionele tussenpersoon; N. CARETTE, “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 16; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 584; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 143.

²⁷⁸ Laat de syndicus na deze informatie tijdig te bezorgen (bij het eerste dan wel het tweede informatiemoment), dan is het de koper die beslist of de koop al dan niet doorgaat. Wenst de potentiële koper de koop te laten doorgaan, dan zal de notaris hem adviseren de syndicus te veroordelen voor de vrederechter tot nakoming van zijn plichten, gebeurlijk onder dwangsom en eventueel met vergoeding van de schade voor de koper; Rb. Antwerpen, 5 september 2016, *T.App.* 2016, 43; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 138-139.

²⁷⁹ N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 149.

²⁸⁰ Bijvoorbeeld als na de precontractuele informatie een nieuwe gerechtelijke procedure werd opgestart of nieuwe achterstallen zouden zijn ontstaan; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 144-145.

standaard de bijgewerkte versies opvragen, aangezien het vaak moeilijk zal zijn om met betrekking tot alle precontractuele informatie na te gaan of deze nog actueel is.²⁸¹ Er dient wel te worden opgemerkt dat op dat ogenblik de nieuwe mede-eigenaar in principe al onderhands gebonden is en niet meer terug kan.²⁸²

2. Informatieaanvraag zowel bij overdracht als aanwijzing van eigendomsrecht op een kavel onder levenden

100. De wet van 18 juni 2018 heeft deze informatieverplichtingen met ingang van 1 januari 2019 verplicht gesteld bij elke overdracht *of aanwijzing*²⁸³ van een privaatieve kavel. De precontractuele informatie moet nu dus ook bezorgd worden bij elke verdeling of aanwijzing van zakelijke rechten, zoals ook bij schenking, inbreng en ruil.²⁸⁴ Dit was voor wat betreft de notariële informatieplichten al na de wetwijziging van 2010 expliciet in de wet voorzien. Op die manier beslecht de nieuwe Appartementswet een aloude discussie en wordt uitdrukkelijk bevestigd dat nu ook de precontractuele informatieplichten gelden voor declaratieve rechtshandelingen.²⁸⁵ Er dient op gewezen te worden dat dit niet het geval is voor de vestiging van beperkt zakelijke rechten of de toekenning van persoonlijke rechten.²⁸⁶

Hoewel de bedoeling van de wetgever duidelijk is en het declaratieve karakter van een rechtshandeling inderdaad geen afbreuk doet aan de informatiebehoefte van een nieuwe mede-eigenaar, kan dit toch in enkele gevallen heel onlogisch overkomen, voornamelijk als

²⁸¹ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 39.

²⁸² Volgens CARETTE had de wetgever deze actualisatie beter opgelegd wanneer er tussen het ontvangen van de info van de syndicus en de ondertekening door de nieuwe mede-eigenaar een zekere tijd verstreken is; N. CARETTE, "Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 133.

²⁸³ Eigen cursivering.

²⁸⁴ V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 583; I. DURANT en O. JAUNIAUX, "Le syndic, le conseil et le commissaire" in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, (86) 115.

²⁸⁵ A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetwijziging van 2 juni 2010 aan de Appartementswet" in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, (93) 95 en 106; N. CARETTE, "Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 127.

²⁸⁶ Bv. vruchtgebruik of erfpacht; bv. huur, zelfs voor meer dan negen jaar; N. CARETTE, "Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 126.

de “nieuwe” mede-eigenaar reeds deelgenoot is.²⁸⁷ Als de verwerver, die reeds zelf deelgenoot is, bij een verdeling bijvoorbeeld het aandeel van zijn ex-partner verwerft of inkoopt, dan is het vreemd dat die overdrager de informatie moet aandragen, want de verwerver is zelf reeds mede-eigenaar. Men kan zich de vraag stellen of die veralgemeende informatieplicht in die gevallen niet overdreven is.

Vanuit de veronderstelling dat de informatieoverdracht verplicht is op straffe van slechts een relatieve nietigheid, kan in dergelijke situaties eventueel worden voorgesteld om aan die informatieplicht te verzaken in de notariële akte.²⁸⁸

101. Daarnaast bepaalt artikel 577-11, §1, eerste lid BW voortaan dat de precontractuele informatieplichten enkel van toepassing zijn op rechtshandelingen onder levenden, zodat overdrachten ingevolge overlijden uitgesloten zijn. De notariële informatieplichten blijven wel gelden bij eigendomsoverdrachten ingevolge overlijden.²⁸⁹

3. Informatieplicht van de notaris na de akte van overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van een zakenrechtelijke bezwaring van het eigendomsrecht van een kavel onder levenden

102. Na de overdracht, aanwijzing of zakenrechtelijke bezwaring²⁹⁰ van het eigendomsrecht op een privatieve kavel dient de optredende notaris ingevolge artikel 577-11, §3 BW aan de syndicus de datum van het verlijden van de akte mee te delen, alsook de juiste omschrijving

²⁸⁷ N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 127.

²⁸⁸ J. CALLEBAUT, “De verkoop van een appartement is wel degelijk bedreigd met een relatieve nietigheid als de informatieplicht uit de Appartementswet werd miskend” (noot onder Gent (1^e k.), 15 januari 2015), *TBBR* 2017, 320; N. CARETTE, “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 9-10; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 136.

²⁸⁹ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 37 en 39; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 127 en 142.

²⁹⁰ De term “zakenrechtelijke bezwaring” houdt hoogstwaarschijnlijk – zoals voorheen de “splitsing van het eigendomsrecht” – de vestiging (of overdracht of aanwijzing) van beperkt zakelijke rechten in (bv. vruchtgebruik, erfpacht, recht van bewoning). De vestiging van persoonlijke rechten valt hier niet onder; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 40.

van de overgedragen privaatieve kavel en de identiteiten van de betrokken partijen met hun oud en hun nieuw adres.²⁹¹

Inhoudelijk zijn er enkele verschillen met het oude artikel 577-11, §3 BW te detecteren. Zo is het voortaan duidelijk dat deze informatieverplichting pas moet worden vervuld binnen een termijn van dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte. Voorheen was hiervoor geen wettelijke termijn voorzien en was het zelfs onduidelijk of die informatie toch niet vóór het verlijden van de authentieke akte moest worden meegedeeld.²⁹² Ook is nu uitdrukkelijk bepaald dat deze informatieplicht enkel geldt voor voormelde akten onder levenden.²⁹³ Bovendien zal de notaris, in voorkomend geval, ook de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 577-6, §1, tweede lid BW moeten mededelen.²⁹⁴ Tot slot is door de hervorming bepaald dat de kosten voor deze mededeling door de notaris, moeten worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.²⁹⁵

C. Bijzondere regeling voor achterstallige kosten

1. *Inhoudingsplicht van de notaris in geval van achterstallige bijdragen*

103. Sinds de Appartementswet van 2010 is de instrumenterende notaris verplicht om bij de ondertekening van de authentieke akte betreffende de overgang van een kavel, de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op de gewone en buitengewone

²⁹¹ Artikel 577-11, §3 BW; Dit is niet het geval bij overlijden van een mede-eigenaar. Dan zullen de erfgenamen dit zelf moeten melden aan de syndicus en aanduiden wie als lasthebber zal optreden zolang de privaatieve kavel niet aan één persoon toebedeeld is, op straffe van schorsing van het stemrecht van de erfgenamen; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 22.

²⁹² I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 24-25; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 40.

²⁹³ Deze zienswijze werd voorheen niet door alle auteurs in de rechtsleer gevolgd; M. VAN MOLLE, "La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif: réforme dans la continuité", *T.App.* 2011, (2) 15-16.

²⁹⁴ Dit zal het geval zijn voor zover het eigendomsrecht in onverdeeldheid is of indien op de kavel een zakelijk genotsrecht rust (vruchtgebruik, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning) én de lasthebber reeds is aangewezen; N. CARETTE, "Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 151.

²⁹⁵ Artikel 577-11, §4 BW; I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 25.

lasten ambtshalve af te houden van de verkoopprijs.²⁹⁶ Het komt namelijk niet zelden voor dat een mede-eigenaar nog bijdragen aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is, en dan is de overdracht van de kavel een kritiek moment. De overnemer (nieuwe mede-eigenaar) kan namelijk niet gehouden worden tot deze achterstallen.²⁹⁷ Als de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen betwist, brengt de notaris binnen de drie werkdagen na het verlijden van de notariële akte de syndicus van deze betwisting op de hoogte bij aangetekende zending. Voorheen had de syndicus dan twintig werkdagen de tijd vanaf het verlijden van de authentieke akte om een bewarend of uitvoerend beslag in handen van de notaris te laten betekenen. Thans is het startpunt van die termijn verlegd naar de verzending van de aangetekende zending.²⁹⁸ Gaat de syndicus binnen deze termijn niet over tot bewarend of uitvoerend beslag, dan kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.²⁹⁹

Ondanks de kritiek van sommige auteurs op deze slechts gematigd positieve inhoudingsregeling,³⁰⁰ heeft de wetgever dit toch grotendeels behouden mits drie kleine aanpassingen. Zoals reeds aangestipt werd ten eerste het startpunt van de termijn om kennisgeving te doen van een bewarend of uitvoerend beslag aangepast. Ten tweede werden ook enkele terminologische aanpassingen doorgevoerd. Zo werd onder meer het begrip “overdrager” vervangen door “uittredende mede-eigenaar”.³⁰¹ Tot slot wordt gepreciseerd

²⁹⁶ Artikel 577-11/1 BW; Het bestaan en de omvang van eventuele achterstallen verneemt de notaris in het raam van de informatieplichten; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 41; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 26.

²⁹⁷ Sinds 1994 worden statutaire solidariteitsbedingen, volgens dewelke zowel de overdrager als overnemer gehouden zijn tot de achterstallen, voor niet geschreven gehouden. Dergelijk solidariteitsbeding zou wel kunnen ingeschreven worden in de koopovereenkomst, als koper en verkoper dit zo overeenkomen; J. DEL CORRAL, “De bescherming van artikel 577-11/1 BW: een lege huls?”, *T.App.* 2016, (21) 21.

²⁹⁸ I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 26.

²⁹⁹ A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 22.

³⁰⁰ Een punt van kritiek is voornamelijk dat de vereniging van mede-eigenaars vaak alsnog tot beslag moet overgaan; M. VAN MOLLE, “La loi du 2 juin 2010 modernisant le régime de la copropriété et la problématique de la cession du lot privatif: réforme dans la continuité”, *T.App.* 2011, (2) 21; J. DEL CORRAL “De bescherming van artikel 577-11/1 BW: een lege huls?”, *T.App.* 2016, (21) 22-26; M. Van Molle, “Quelques questions autour de la vente du lot privatif”; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 157.

³⁰¹ Op die manier wordt duidelijk dat de inhoudingsplicht niet beperkt is tot louter de verkoop van een kavel, maar ook geldt in andere gevallen van overdracht; N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van

dat onder het in te houden bedrag aan verschuldigde achterstallen op de gewone en buitengewone lasten ook begrepen worden de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§1 tot 3 vereiste informatie.³⁰²

104. De grootste verwezenlijking van de wet van 18 juni 2018 op het vlak van de achterstallen is echter de introductie van het voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars in artikel 27, 7° Hyp.W.³⁰³

2. *Gewijzigd artikel 27 Hyp.W.: occult voorrecht van de VME op de kavel van een individuele appartementseigenaar tot zekerheid van achterstallige bijdragen*

105. Onder de oude Appartementswet moest de notaris weliswaar de vereniging van mede-eigenaars betrekken bij een mini-rangregeling, maar deelde deze slechts in de verkoopprijs van de kavel als er na betaling van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, en schuldeisers die kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of cessie, nog een batig saldo resteerde. De notaris kon deze achterstallen dan verrekenen met de koopsom van de kavel, maar slechts nadat de bevoorrechte en ingeschreven schuldeisers waren betaald.³⁰⁴ Vanaf 1 januari 2019 wordt de schuldvordering wegens achterstallige kosten van de vereniging van mede-eigenaar echter in beperkte mate een bevoorrechte schuldvordering. Zo komt de vereniging van mede-eigenaars – voor bepaalde kosten – niet meer achteraan in de rij te staan.³⁰⁵

2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 157.

³⁰² Art. 577/11-1 BW; Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/001, 226-227; I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 26; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 42-43.

³⁰³ Amendement nr.173 en nr. 174 (SCHEPMANS, CLARINVAL, GOFFIN en FORET) op het 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 2017-18, nr. 54-2919/008, 76-77.

³⁰⁴ N. CARETTE, “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (123) 157.

³⁰⁵ Een voorrecht is een zekerheidsrecht zonder buitenbezitstelling, die een schuldeiser voorrang bij betaling op andere schuldeisers geeft in geval van samenloop; B. MAESCHAELECK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 201; L. BARNICH, “Un nouveau privilège immobilier très douteux” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (161) 165.

Op deze manier heeft de wetgever een einde gemaakt aan de spreidstand³⁰⁶ die reeds lang in de rechtsleer sluimerde. Zo werden al heel wat pogingen ondernomen om dergelijk voorrecht in te voeren,³⁰⁷ maar, hoewel dit zonder meer de rechtspositie van de vereniging van mede-eigenaars versterkt, was er ook lange tijd weerstand tegen het creëren van een occult voorrecht.³⁰⁸ Zo wijst SAGAERT er in de voorbereidende parlementaire werkzaamheden onder meer op dat het aantal voorrechten juist in aantal daalt, omdat men vaak ziet dat de gewone schuldeisers, na genoegdoening van de hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers, met lege handen achterblijven.³⁰⁹ Anderzijds kan geopperd worden dat dergelijk voorrecht wel de goede vrede kan bewaren in de gedwongen mede-eigendom, in situaties waarbij mede-eigenaars normaal gezien nooit vrijwillig een juridische relatie met elkaar zouden aangaan,³¹⁰ maar door het Appartementsrecht net wel in een situatie van afhankelijkheid worden gedwongen.³¹¹

106. Uiteindelijk is nu dus toch quasi geruisloos een voorrecht ingevoerd dat geldt indien de kavel van de mede-eigenaar-schuldenaar (vrijwillig of gedwongen) wordt overgedragen. Artikel 27, 7° Hypotheekwet luidt als volgt: *“De schuldeisers, op onroerende goederen bevoorrecht, zijn: [...] De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht*

³⁰⁶ Enerzijds, als de verkoper zoveel schulden heeft dat hij de achterstallen niet kan betalen, dan zal dat tekort moeten gedragen worden door de andere mede-eigenaars zodat de nieuwe mede-eigenaar indirect ook dient bij te dragen; anderzijds zouden door een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars de andere schuldeisers de dupe zijn; B. MAESCHAELOCK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 194.

³⁰⁷ Het Nationaal Syndicaat dringt daar al jaren op aan; *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr.54-2919/006, 110; Zie voor een analyse van de parlementaire voorgeschiedenis van het voorrecht: B. MAESCHAELOCK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 188-193.

³⁰⁸ Voornamelijk omwille van het risico dat afbreuk zou worden gedaan aan het hypothecair krediet; *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/006, 111; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 43.

³⁰⁹ *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/006, 123.

³¹⁰ Bijvoorbeeld net omdat die persoon kennelijk insolvent is of een slechte vermogensbeheerder is.

³¹¹ B. MAESCHAELOCK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 194.

bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten”.

Hierna worden beknopt de belangrijkste kenmerken besproken, alsook de praktische problemen die mede in het leven zijn geroepen.

2.1. Gewaarborgde schuldvordering

107. Het voorrecht waarborgt slechts de schuldvordering voor de achterstallige bijdragen van het lopende en het eraan voorafgaande boekjaar, en enkel wat betreft de bijdragen verschuldigd met betrekking tot die privatieve kavel die wordt overgedragen.

108. Gelet op de algemene omschrijving in de wet van de “bijdragen”, moet worden aangenomen dat deze zowel het gedeelte werkkapitaal als het gedeelte reservekapitaal voor die boekjaren omvat.³¹² Een schadevergoeding wegens de miskennis van statutaire bepalingen zal hier in principe niet onder vallen.³¹³

Bovendien dient er op gewezen te worden dat de gewaarborgde schuldvordering wel beperkter is dan de sommen die de notaris in het raam van artikel 577-11/1 BW ambtshalve moet inhouden. Voor wat de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering betreft, alsook de kosten voor de informatieplichten van artikel 577-11, §§1-3 BW, zal de vereniging van mede-eigenaars bijgevolg nog steeds een chirografaire schuldeiser blijven.³¹⁴

³¹² De hypothese die beoogd wordt is bijvoorbeeld deze waarbij de vereniging van mede-eigenaars zich genoodzaakt ziet om dringende werken aan het gebouw uit te voeren en hiervoor geld moet uitgeven, maar waarbij een van de mede-eigenaars in gebreke blijft bij het betalen van zijn bijdrage in de lasten, waardoor de vereniging dan maar haar werk- of reservekapitaal aanspreekt om de werken te financieren. Op die manier wordt de vereniging van mede-eigenaars schuldeiser van de desbetreffende mede-eigenaar; B. MAESCHAELCK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 193 en 201.

³¹³ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 42; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, (562) 579.

³¹⁴ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 42.

109. Door deze gewaarborgde schuldvordering temporeel te beperken tot de bijdragen van het lopende en het eraan voorafgaande boekjaar, wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren tegen een dergelijk voorrecht.³¹⁵

Hierdoor komen echter ook onmiddellijk de eerste praktische problemen aan het licht. De aanrekening van het aandeel van iedere mede-eigenaar in de lasten van de mede-eigendom vloeit namelijk voort uit de sluiting van het boekjaar door de algemene vergadering. Dit impliceert dat de bevoorrechte schuldvordering minstens deels onzeker zal zijn, aangezien er tijdelijk enkel een titel zal bestaan voor het voorafgaande boekjaar. Wat het lopende boekjaar betreft, zal het verschuldigd bedrag slechts definitief vastgelegd worden door de volgende algemene vergadering.³¹⁶

2.2. Titularis

110. Het voorrecht wordt krachtens artikel 27, 7° Hyp.W. aan de vereniging van mede-eigenaars toegekend. Hieronder kan tevens een deelvereniging begrepen worden, voor zover deze actieve rechtspersoonlijkheid bezit.³¹⁷

In het geval zowel (een) deelvereniging(en) met rechtspersoonlijkheid alsook de hoofdvereniging van mede-eigenaars een door het voorrecht gewaarborgde schuldvordering

³¹⁵ De parlementaire voorbereiding doet uitschijnen dat deze temporele beperking ingevoerd is om het risico van hypotheek verlenende banken te verminderen (zij komen namelijk lager in rang); Reeds in 2008 liet de KFBN immers optekenen dat het gebrek aan publiciteit (*infra*), strijdig zou zijn met de principes uit de Hypotheekwet, omdat voor onroerende zekerheden het fundamenteel beginsel geldt dat zij openbaar dienen te worden gemaakt, teneinde derden in te lichten. Een nieuw occult voorrecht zou leiden tot rechtsonzekerheid; Wetsvoorstel teineinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St. Kamer 2008-09*, nr. 52-1334/011, 92; *Parl.St. Kamer 2017-18*, nr. 54-2919/008, 77; B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 203.

³¹⁶ I. GERLO en S. GAMA, "Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk", tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 27; L. BARNICH, "Un nouveau privilège immobilier très douteux" in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (161) 170; B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 208.

³¹⁷ Zo zal de vereniging van mede-eigenaars zich nog niet zelf op haar voorrecht kunnen beroepen, als er reeds een kavel werd overgedragen, maar de statuten nog niet werden overgeschreven; N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 43; B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 203.

heeft, dan kan volgens sommige auteurs het voorrecht niet toekomen aan beide verenigingen samen.³¹⁸ Volgens CARETTE en MAESCHAELCK is er nochtans niets dat zich ertegen verzet dat beide dan in dezelfde rang naar evenredigheid van hun vordering worden betaald.³¹⁹

111. Het voorrecht zal in werking treden als een in gebreke blijvende mede-eigenaar zijn kavel verkoopt. Zowel een vrijwillige als een executoriale verkoop in het kader van samenloop³²⁰ kan het voorrecht in werking doen treden.³²¹ Het is echter onduidelijk of de syndicus via een verzetsprocedure zijn aanspraken op dit voorrecht moet doen gelden en dient te eisen dat krachtens het voorrecht de vereniging van mede-eigenaars voor enige andere schuldeiser wordt betaald. Naar analogie met artikel 577-11/1 BW, waarbij de syndicus zijn aanspraken bij de notaris kenbaar moet maken, kan aangenomen worden dat dergelijke verzetsprocedure moet worden doorlopen. De vraag rijst dan wel of artikel 577-11/1, tweede en derde lid niet moet worden herschreven.³²²

2.3. Onderpand

112. Als onderpand voor de schuldvordering geldt (de prijs van) de kavel. Hieronder kan een appartement, berging, garage, etc. worden verstaan. De kavel omvat zowel het privaat gedeelte als de daarbij horende aandelen in de gemeenschappelijke delen.³²³ Hieronder dienen waarschijnlijk ook de onroerende zaken door bestemming in rekening te worden gebracht.³²⁴

³¹⁸ R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 614-615.

³¹⁹ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 43; B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 204.

³²⁰ Hieronder kan zowel een grote samenloop (faillissement, vereffening, collectieve schuldenregeling) als een kleine samenloop (beslag, mini-rangregeling) begrepen worden; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 579.

³²¹ R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 613.

³²² R. TIMMERMANS, "De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat", *T.Not.* 2018, (560) 615.

³²³ B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 204.

³²⁴ B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 204-205.

2.4. (Geen) Publiciteit

113. Zeer bijzonder aan dit voorrecht is dat het een occult³²⁵ voorrecht op een bepaald onroerend goed is, dat niet moet worden ingeschreven. Zo'n onroerend voorrecht dat tegenwerpelijk is aan derden zonder hypothecaire publiciteit is een *curiosum* in ons recht.³²⁶ Het houdt in dat er geen inschrijving of overschrijving dient te gebeuren en er geen bijzondere formaliteiten vervuld hoeven te worden. De *ratio* hierachter is dat in het appartementsrecht gewerkt wordt met periodieke bijdragen, waardoor het bedrag van de schuldvordering eventueel nog kan variëren na inschrijving.³²⁷ Aangezien het gebrek aan publiciteit één van de belangrijkste argumenten was tegen de invoering van het voorrecht, heeft de wetgever dit trachten te verantwoorden door de temporele beperking van de gewaarborgde schuldvordering.³²⁸

2.5. Rang

114. Dit voorrecht neemt volgens artikel 27, 7° Hyp.W. "*rang in na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten*".

De rechtsleer is het alvast eens dat het voorrecht, overeenkomstig de algemene regel van artikel 12 Hypotheekwet, primeert op de hypothecaire schuldeisers, ongeacht het tijdstip waarop de hypotheek werd gevestigd.³²⁹

³²⁵ Voorrecht op basis van de wet (gewijzigd art. 29 Hyp.W.); *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2919/008, 76-77.

³²⁶ Ook het Franse voorrecht voor de VME is niet aan publicatie onderworpen (art. 2378 van de *Code Civil*); B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 195; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 579; L. BARNICH, "Un nouveau privilège immobilier très douteux" in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (161) 162.

³²⁷ B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 206.

³²⁸ Het zou namelijk strijdig zijn met de principes uit de Hypotheekwet (zie *supra* vn. 315); B. MAESCHAELCK, "Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 206-207.

³²⁹ N. CARETTE en S. SNAET, "De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten" in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 43; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW* 2018-19, (562) 579; L. BARNICH, "Un nouveau privilège immobilier très douteux" in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (161) 167.

Ten tweede wordt verder gespecificeerd dat het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars rang neemt na het ‘*super voorrecht*’ van de gerechtskosten en van de verzekeringspremies.

Aangezien er in artikel 27, 7° Hyp.W. tot slot melding wordt gemaakt van “*de eerder ingeschreven voorrechten*”, dient te worden aangenomen dat wat de onderlinge rang van de bijzonder bevoorrechte schuldeisers op onroerende goederen betreft, het anterioriteitsbeginsel moet worden toegepast. Dit houdt in dat het hier besproken voorrecht voorgaat op de later ingeschreven (bijzondere) voorrechten, maar in rang pas komt na de eerder ingeschreven (bijzondere) voorrechten.³³⁰ Hier rijst echter onmiddellijk de vraag hoe men in de praktijk temporeel zal afbakenen welke voorrechten eerder of later zijn ingeschreven dan het voorrecht van artikel 27, 7° Hyp.W., aangezien voor dit voorrecht zoals gezegd helemaal geen publiciteit is vereist? Verschillende auteurs stellen zich dan ook de vraag of het voorrecht rang neemt na alle andere onroerende voorrechten, dan wel of men rekening moet houden met het ogenblik van het ontstaan van de schuld.³³¹

In de rechtsleer zijn reeds verschillende hypothesen opgeworpen. Zo verkiest TIMMERMANS de datum waarop de Appartementswet van 30 juni 1994 in werking is getreden, als datum van de inschrijving van het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars te nemen, omdat toen de verplichte rechtspersoonlijkheid van de vereniging werd ingevoerd onder de voorwaarde dat de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.³³² Als tweede

³³⁰ Nochtans geldt het anterioriteitsbeginsel in principe niet voor bijzondere (onroerende) voorrechten, maar wordt de rang door de wetgever aangegeven. In dit geval heeft de wetgever de rang op drievoudige wijze aangegeven, waarbij onder “*de eerder ingeschreven voorrechten*” moet worden verstaan dat de wetgever het anterioriteitsbeginsel hier toch van toepassing acht; R. JANSEN, “Algemene systematiek van voorrechten”, *TPR* 2008, 46-47.

³³¹ I. GERLO en S. GAMA, “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, (1) 27; B. MAESCHAELCK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (187) 207-208; L. BARNICH, “Un nouveau privilège immobilier très douteux” in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (161) 167.

³³² Dus met andere woorden zou de datum dat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, als datum van inschrijving van het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars kunnen worden beschouwd; N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 44.

optie stelt hij voor om 1 januari 2019 te weerhouden, met name de datum waarop de vernieuwde Appartementswet in werking treedt.³³³ SAGAERT daarentegen verkiest als peildatum voor het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars de beslissing van de algemene vergadering tot goedkeuring van de begroting waaruit die bijdrageplicht voortvloeit.³³⁴ CARETTE vraagt zich tot slot – naar mijn mening terecht – af of de anterioriteit niet veeleer moet verbonden worden aan het ontstaan van de schuld van de mede-eigenaar ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. De schuld zal dan in principe – meteen bevoorrecht – ontstaan door een beslissing van de algemene vergadering, waarvan die datum dan als “datum van inschrijving” van het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars geldt.³³⁵

115. Het is alleszins een feit dat de wetgever geen rekening heeft gehouden met argumenten die werden opgeworpen bij de vorige pogingen tot invoering van het voorrecht.³³⁶ Het voorrecht is bovendien ook niet besproken in de werkgroep noch in de parlementaire voorbereiding, maar is quasi geruisloos geïntroduceerd na een amendement. Nochtans had enige parlementaire omkadering welkom geweest, om aan de in het leven geroepen rechtsonzekerheid tegemoet te komen. Zeker is dat een hele reeks vragen bij de introductie van dit voorrecht rijzen, die door de praktijk zullen moeten beantwoord worden.

³³³ R. TIMMERMANS, “De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, (560) 614.

³³⁴ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht *anno* 2018”, *RW* 2018-19, (562) 579.

³³⁵ N. CARETTE en S. SNAET, “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 44.

³³⁶ L. BARNICH, “Un nouveau privilège immobilier très douteux” in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, (161) 163-164.

III. Conclusie

116. De relevantie van het appartementsrecht kan heden ten dage niet ontkend worden. We zijn met steeds meer, de ruimte wordt krapper en hoogbouw neemt toe. Vorig jaar werden reeds 1.360.115 appartementen geteld en gelet op de (waarschijnlijke) invoering van een betonstop, zullen we steeds dichter bij elkaar moeten wonen, ook in landelijke dorpen.³³⁷ Heel wat van de appartementsgebouwen zijn echter reeds erg verouderd en dienen de komende jaren gemoderniseerd te worden om te voldoen aan de geldende normen inzake woonkwaliteit. Hiertoe dient gezamenlijk beslist te worden door de mede-eigenaars, maar gelet op de talrijke gebouwen waarin een gebrek aan eenparigheid tot volstreekte immobilisatie dreigde te leiden, begon een flexibeler besluitvormingsproces zich uiteindelijk op te dringen.

De verouderde staat van de appartementsgebouwen was één van de vaststellingen die de doorslag heeft gegeven om tot een nieuwe hervorming van het appartementsrecht over te gaan. Naast de remediëring van de onzekerheden die na de wetswijziging van 2010 waren ontstaan werd de focus ook gelegd op flexibilisering, efficiëntie en herbalancering binnen de mede-eigendom.

117. Om onder het toepassingsgebied van de Appartementswet te vallen, dient aan drie voorwaarden te worden voldaan. Voornamelijk met betrekking tot de eerste voorwaarde dat er sprake moet zijn van een onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht, heerste onduidelijkheid. De hervorming heeft hieraan verholpen door te verduidelijken dat het voldoende is dat het geheel moet worden gebouwd of op zijn minst moet kunnen worden gebouwd. Zo is een eerste onzekerheid weggewerkt en heerst geen discussie meer of ook onbebouwde gronden kunnen worden begrepen onder “ieder gebouw of groep van gebouwen” uit artikel 577-3, eerste lid BW.

³³⁷ P. DE ROUCK, “Nieuwe regels moeten ruzies in appartement vermijden”, De Tijd, 2018, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Nieuwe-regels-moeten-ruzies-in-appartement-vermijden/9983732?ckc=1&ts=1522321052>.

118. De mogelijkheid om af te stappen van het toepassingsgebied van het appartementsrecht heeft de wetgever behouden, mits de doorvoering van een aantal belangrijke wijzigingen. Ten eerste is verduidelijkt dat slechts kan afgeweken worden van de Appartementswet indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt. Hierdoor wordt uitdrukkelijk een einde gesteld aan de heersende rechtsonzekerheid en mag onder meer het aantal kavels niet langer in acht genomen worden. Sommige auteurs stellen zich nu echter de vraag of “de aard van de gemene delen” wel een voldoende onderscheidend en duidelijk criterium is, aangezien de wetgever niet *in concreto* heeft aangegeven wat daaronder dient verstaan te worden. Een soepele interpretatie is naar mijn mening aangewezen, waarbij de vele commentaren die reeds vroeger in de rechtsleer verschenen omtrent dit begrip een handige leidraad kunnen vormen. Bovendien is een zekere mate van vrije beoordeling vaak aangewezen en betreft dit een criterium dat het best geval per geval kan worden ingevuld. Ten tweede wordt verduidelijkt dat de afwijking van het dwingendrechtelijk regime slechts geldt *zolang* alle mede-eigenaars instemmen met de afwijking. Het betreft een ongetwijfeld positieve toevoeging die nieuwkomers, maar ook mede-eigenaars die van gedachten veranderen, de kans geeft om toch de toepassing van het meer beschermend regime van het appartementsrecht te vragen. Een gemiste kans is echter dat de wetgever niet dezelfde bescherming biedt aan mede-eigenaars van appartementsgebouwen waartoe reeds vóór de inwerkingtreding van het nieuwe appartementsrecht tot een uitsluiting besloten was. Een ongeoorloofd verschil in behandeling lijkt mij hier aan de orde. Tot slot is sinds de hervorming bijkomend vereist een “vereenvoudigde basisakte” te verlijden om rechtsgeldig tot een uitsluiting van het toepassingsgebied te besluiten.

119. Sinds 2010 kunnen deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid hetzij in de initiële basisakte, hetzij door een latere statutenwijziging worden opgericht. Dit is enkel toegestaan indien de hoofdvereniging meer dan 20 kavels telt en kan slechts per gebouw of per fysiek duidelijk onderscheiden onderdeel van een gebouw. De wetgever heeft hieromtrent geen existente wijzigingen doorgevoerd, maar wel verduidelijkingen aangebracht waar voorheen rechtsonzekerheid heerste. Ten eerste is in de Memorie van Toelichting verduidelijkt dat er niet evenveel deelverenigingen dienen te zijn als gebouwen of fysiek duidelijk te onderscheiden delen van een gebouw. Er kan met andere woorden slechts één deelvereniging en één hoofdvereniging zijn, hoewel er meerdere fysiek onderscheiden onderdelen in het

gebouw zijn. Ten tweede werd verhelderd dat een deelvereniging kan worden opgericht voor een deel van een gebouw, ook al omvat de basisakte een groep van gebouwen, voor zover dit een fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel is. Minpunt hierbij is dat de wetgever de discussie omtrent de betekenis van “fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel” niet beslecht heeft, zodat de *conceptuele* benadering en de *functionele* benadering nog steeds tegenover elkaar blijven bestaan. Ten derde heeft de wetgever ook verduidelijkt dat zowel sub-deelverenigingen alsook asymmetrische ondersplitsingen weldegelijk mogelijk zijn binnen het appartementsrecht. Dit past in het streven van de wetgever naar flexibiliteit, maar best houden de mede-eigenaars ook de efficiëntie ervan in het achterhoofd en behoeden ze zich ervoor in complexe, verweven constructies terecht te komen. Tot slot werd in artikel 577-5, §2 BW een bijkomende voorwaarde toegevoegd die uit de logica zelve volgt; met name kunnen deelverenigingen slechts over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

120. Eén van de grootste innovaties van de hervorming van 2018, die onmiddellijk ook de relevantie van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid doet afnemen, is het “betaler beslist”-principe. Vanaf 1 januari 2019 kunnen enkel de mede-eigenaars die moeten betalen, beslissen. De mede-eigenaars die noch belang, noch betrokkenheid bij een bepaald gemeenschappelijk deel hebben, worden uit de stemming geweerd, zodat een rechtvaardigere stemming binnen de algemene vergadering bekomen wordt zonder de invoering van een deelvereniging. Een uitzondering op dit principe is uitdrukkelijk voorzien voor die beslissingen die betrekking hebben op het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom.

De introductie van het “betaler beslist”-principe is een grote stap voorwaarts naar meer flexibilisering en efficiëntie binnen de appartementsmede-eigendom. Zonder de zware last van een ontdebelling van statuten en organen, bekomt men hier toch een gelijkaardig resultaat aan het oprichten van deelverenigingen. Het enige nadeel is de gefragmenteerde uitwerking van het principe in enerzijds het reglement van mede-eigendom en anderzijds het reglement van interne orde. Aangezien het reglement van mede-eigendom onder de redactiebevoegdheid van de notaris valt en het reglement van interne orde onder de bevoegdheid van de syndicus, kan dit aanleiding geven tot miscommunicatie. Op zich hoeft

dit geen onoverkomelijk probleem te zijn, maar voor de introductie van een nieuw beginsel had de wetgever toch best een gestroomlijnd resultaat afgeleverd.

121. De wet van 18 juni 2018 heeft ook de wetsbepalingen betreffende de statuten grondig aangepakt. Het reglement van mede-eigendom wordt afgeslankt en als compensatie wordt een (onderhands) reglement van interne orde verplicht gesteld. De notaris zal er zich bewust van moeten zijn dat het organisatorisch gedeelte van de vereniging van mede-eigenaars voor nieuwe splitsingsakten vanaf 1 januari 2019 buiten het reglement van mede-eigendom valt. Bovendien impliceert deze wijziging dat de notaris minder vaak aan bod zal komen bij wetswijzigingen en beslissingen van de algemene vergadering, aangezien deze niet steeds meer een (authentieke) statutenwijziging vereisen. Zo wordt efficiëntie en transparantie gecreëerd doordat men kan vermijden dat voor de kleinste aanpassing de notaris moet worden geraadpleegd. Hoewel de notaris tot slot niet verplicht is het reglement van interne orde op te stellen tezamen met de statuten voor een nieuw appartementsgebouw, zal naar alle waarschijnlijkheid de notaris hier toch vaak toe overgaan gelet op het verplicht karakter van het reglement van interne orde en de verwevenheid ervan met de statuten.

De kritiek op de afslanking van de statuten en het verplicht ingevoerde reglement van interne orde heeft niet lang op zich laten wachten. Er is niet alleen sprake van slordigheden vanwege de wetgever, maar er kan ook getwijfeld worden aan de draagkracht van de syndici die een zeer grote verantwoordelijkheid krijgen om het reglement van interne orde diligent te actualiseren, telkens als de algemene vergadering beslist dit reglement te wijzigen en telkens als de toepasselijke wettelijke regels wijzigen. Ook het overgangsrecht dat aan de syndicus geen plicht oplegt om de bestaande statuten in overeenstemming te brengen met de nieuwe regelgeving, kan in vraag worden gesteld. De bestaande statuten zullen zodus blijven zoals ze nu zijn, maar het reglement van interne orde, dat de syndicus vanaf 1 januari 2019 verplicht zal moeten opstellen, zal volgens de wet primeren. Hierdoor kan chaos en ondoorzichtigheid ontstaan. Het was qua transparantie en rechtszekerheid waarschijnlijk beter geweest een daadwerkelijke wijziging door te voeren, want nu zal op zijn minst tot de eerstvolgende statutenwijziging een concurrentie blijken tussen het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Ondanks de kritiek kan het reglement van interne orde naar mijn gevoel op lange termijn wel tegemoet komen aan de doelstellingen van de wetgever. Zolang de syndicus het reglement zoals vereist actualiseert, zullen de intenties van de wetgever tot uitdrukking komen en zal er uiteindelijk voldoende transparantie zijn, zonder dat elke aanpassing de kosten en besommingen van een notariële akte met zich meebrengt. Het zal enkel afwachten zijn of de syndicus aan deze grote verwachtingen aan zijn adres zal kunnen voldoen.

122. Wat de statuten betreft, is bovendien nog een wijziging doorgevoerd, die reeds lang nodig bleek. Door de invoering van het nieuwe artikel 577-4, §1/1 BW wordt aan de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend – vaak de promotor/projectontwikkelaar – het recht verleend om onder voorwaarden en tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen. Om dit recht te verkrijgen moet de eenzijdige wijziging die de bouwpromotor wenst door te voeren aan drie cumulatieve materiële voorwaarden voldoen en moet een formele procedure worden doorlopen. Gelet op de bescherming van de mede-eigenaars die reeds een kavel gekocht hebben, zijn enkele condities te begrijpen, maar de vraag stelt zich of deze dwingende voorwaarden de mogelijkheden voor de promotor niet al te zeer beperken. Er wordt slechts een zeer kleine opening gelaten om de bedoelde eenzijdige wijzigingen door te voeren, terwijl het toch om een veel voorkomende problematiek gaat. De praktijk zal het uitwijzen of de promotor aan deze nieuwe bepaling voldoende heeft om de nuttige en nodige aanpassingen zonder al te veel moeilijkheden door te voeren.

De al te beperkende werking van de voorwaarden is niet het enige punt van kritiek op deze wijziging, zo zijn ook sommige van die voorwaarden niet volledig of niet duidelijk uitgewerkt. Eén van de materiële voorwaarden houdt bijvoorbeeld in dat de eenzijdige wijziging de verplichtingen van één of meer mede-eigenaars niet mag verzwaren. Gelet op de bescherming van de mede-eigenaars is dit misschien wel een te verantwoorden voorwaarde, maar de wetgever verduidelijkt niet wie bijvoorbeeld het gedeelte van de lasten dat aan de niet-gerealiseerde kavel(s) verbonden was, ten laste zal nemen, in het geval de promotor het aantal kavels om bouwtechnische redenen vermindert. Ook de formeel te volgen procedure is niet helder uitgewerkt. Een mede-eigenaar moet immers binnen twee maanden na ontvangst van het ontwerp van de wijzigende statuten verzet aantekenen via aangetekende

brief aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden. Wordt hiermee nu bedoeld dat de verzetdoende mede-eigenaar binnen die twee maanden al een dagvaarding moet hebben ingeleid bij de vrederechter of zal eerst nog de mogelijkheid worden gelaten aan de notaris om te proberen te verzoenen? Hoewel de meerderheid in de rechtsleer van de eerste stelling uitgaat, ben ik ervan overtuigd dat met het oog op efficiëntie en de goede vrede veel beter aan de notaris de kans zou moeten worden gelaten op zijn minst een poging tot verzoening te betrachten. Bovendien was misschien ook een langere termijn van bijvoorbeeld vier maanden eerder op zijn plaats geweest, voornamelijk met het oog op de zeer strenge sanctie van het verval van recht voor de mede-eigenaar.

123. Een belangrijke wijziging in verband met het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, is de invoering van een (quasi-)verplicht reservekapitaal van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Drie zaken vallen bij de invoering van dit principe echter te betreuren. Ten eerste is de bedoeling van de wetgever dan wel dat de mede-eigenaars gestimuleerd worden progressief te sparen opdat zij niet voor verrassingen zouden komen te staan, maar een jaarlijks percentage van 5% op de gewone gemeenschappelijke lasten zal onvoldoende zijn om noodzakelijke renovatie- en herstellingswerken te bekostigen. De wetgever zou de mede-eigenaars daar terdege op moeten wijzen en hen eventueel ook moeten aansporen om een hogere bijdrage overeen te komen. Ten tweede vallen bepaalde appartementsgebouwen buiten de letterlijke bedoeling van de wettekst, omwille van de formulering van de termijn. Wanneer zal namelijk de termijn van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen beginnen te lopen voor die gebouwen waar nooit een voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden? Te denken valt aan de verkopen “sleutel op de deur” of de gebouwen die gedurende enige tijd eerst eigendom waren van één persoon voordat zij werden opgesplitst. Tot slot bleek ook al uit de parlementaire voorbereiding dat heel wat professionals de *opt out*-mogelijkheid betreuren. De mogelijkheid om in de algemene vergadering met vier/vijfde-meerderheid van de stemmen te beslissen het reservekapitaal niet aan te leggen, holt inderdaad de vooruitstrevende bedoelingen van de wetgever gedeeltelijk uit. Toch mogen de voordelen van de overschakeling van een *opt-in* naar een *opt-out* naar mijn gevoel niet geminimaliseerd worden. Enerzijds zal de efficiëntie op financieel vlak hierdoor verhoogd worden, aangezien

op die manier grote kosten in de tijd gespreid worden. Anderzijds zal het bovendien ook de financiële transparantie bij de overdracht van een kavel ten goede komen.

124. Ook aan de algemene vergadering binnen de appartementsmede-eigendom werden wijzigingen aangebracht, voornamelijk op het vlak van de vereiste meerderheden. Ten eerste werd de drie/vierde meerderheid herleid naar een twee/derde meerderheid, om meer flexibiliteit binnen de besluitvorming te bekomen. Ten tweede werden gewijzigde meerderheden doorgevoerd voor bepaalde uitvoeringen van werken, voor de wijziging van exclusieve (zakelijke) gebruiksrechten en voor het samenvoegen en splitsen van kavels. Tot slot is ook een versoepeling van de vereiste van eenparigheid geïmplementeerd.

De meest in het oog springende wijziging betreffende de meerderheden situeert zich echter op het vlak van de beslissing tot afbraak en volledige heropbouw van een appartementsgebouw. De wetgever verlaagt de principiële eenparigheidsvereiste namelijk naar een vier/vijfde meerderheid als er sprake is van redenen van hygiëne of veiligheid of als de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke vereisten buitensporig zou zijn. De wetgever heeft niet verduidelijkt wat onder “redenen van hygiëne of veiligheid of buitensporige kosten” dient te worden verstaan. Bovendien is ook de procedure voor een mede-eigenaar die afstand van zijn kavel wenst te doen omdat de waarde van zijn kavel lager uitvalt dan de kostprijs van de werken die nodig zullen zijn om het gebouw herop te bouwen, helemaal niet sluitend uitgewerkt. Ten eerste zal gedurende lange tijd nog niet duidelijk zijn hoeveel de kostprijs van de werken zal bedragen, zodat de uittredende mede-eigenaar enige tijd in het ongewisse blijft over zijn mogelijkheid om al dan niet afstand van zijn kavel te doen. Ten tweede wordt in de wet niet aangegeven hoe een eventuele vergoeding moet worden bepaald alsook wie de kavel zal moeten overnemen. Dit heeft waarschijnlijk tot gevolg dat een minnelijk akkoord eerder de uitzondering zal zijn en de vrederechter finaal zal moeten tussenkomen. Uiteenlopende rechtspraak op dit vlak lijkt dus niet uitgesloten.

125. Tot slot heeft de wet van 18 juni 2018 ook een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de overdracht van een kavel, die ook voor de notariële praktijk relevant zijn. Ten eerste is de precontractuele informatieplicht die door de overdrager of professionele tussenpersoon moet overgedragen worden aan de potentiële koper op enkele vlakken

uitgebreid en moet deze informatie nu ook worden meegedeeld bij declaratieve rechtshandelingen, waar dit voor de notariële informatieplicht reeds in 2010 gold. Aangezien het bij sommige declaratieve handelingen overbodig kan blijken om deze precontractuele informatie over te dragen, kan eventueel worden voorgesteld aan die informatieplicht te verzaken in de notariële akte, in de veronderstelling dat de informatieoverdracht slechts verplicht is op straffe van relatieve nietigheid. Ten tweede zal de notaris nu ook verplicht zijn, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de precontractuele informatie te bezorgen, zelfs al heeft de potentiële koper de precontractuele informatie reeds verkregen. Ook met betrekking tot de informatie die de notaris na de overdracht, aanwijzing of zakenrechtelijke bezwaring aan de syndicus dient te bezorgen, zijn enkele kleinere wijzigingen doorgevoerd.

Wordt een kavel uiteindelijk overgedragen, dan heeft de notaris nog steeds een inhoudingsplicht in geval van achterstallige bijdragen. Ondanks de kritiek op deze slechts gematigd positieve inhoudingsregeling, heeft de wetgever deze verplichting toch behouden en slechts enkele kleine aanpassingen geïmplementeerd.

De grootste hervorming op dit vlak, hoewel deze quasi geruisloos is doorgevoerd, is toch wel de introductie van een occult voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars op de kavel van een individuele appartementsmede-eigenaar tot zekerheid van achterstallige bijdragen. Na een viertal pogingen hiertoe en heel wat discussies verkrijgt de VME nu uiteindelijk een occult voorrecht dat geen publiciteit behoeft en dat beperkt is tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Deze temporele beperking is enerzijds om tegemoet te komen aan de bezwaren van voornamelijk hypotheek verlenende banken, maar leidt anderzijds onmiddellijk ook tot praktische problemen. Zo zal gedurende een zekere periode de bevoorrechte schuldvordering deels onzeker zijn, aangezien de aanrekening van het aandeel van iedere mede-eigenaar in de lasten van de mede-eigendom voortvloeit uit de sluiting van het boekjaar door de algemene vergadering en dat voor de bijdragen van het lopende boekjaar nog niet zal zijn gebeurd. Ook wat de rang van het voorrecht betreft, zal nog veel inkt vloeien. Omwille van de bewoordingen in artikel 27, 7° Hypotheekwet dat het desbetreffende voorrecht rang neemt na "*de eerder ingeschreven voorrechten*", dient te worden aangenomen dat het anterioriteitsbeginsel zal moeten worden toegepast. Grote onduidelijkheid rijst dan echter over hoe men in de praktijk temporeel zal

afbakenen welke voorrechten eerder of later zijn ingeschreven dan het voorrecht van artikel 27, 7° Hypotheekwet, aangezien voor dit voorrecht zoals gezegd helemaal geen publiciteit vereist is? Gelet op de rechtsonzekerheid, maar ook op de vele argumenten die reeds decennia zijn opgeworpen tegen de invoering van dergelijk voorrecht was enige parlementaire omkadering welkom geweest. Het lijkt mij dan ook niet onwaarschijnlijk dat ten aanzien van deze bijzonder technische vraagstukken desgevallend nog een interpretatieve wet wordt gemaakt.

126. Concluderend kan worden besloten dat de wet van 18 juni 2018 heel wat nuttige en welkome wijzigingen heeft doorgevoerd, alsook een groot aantal onduidelijkheden van na de wetshervorming van 2010 heeft weggenomen. Het besluitvormingsproces is er ongetwijfeld flexibeler op geworden en in oude appartementencomplexen zal een renovatie of een afbraak en heropbouw gemakkelijker kunnen worden doorgevoerd. Bovendien worden de mede-eigenaars door de nieuwe wet ook aangezet tot meer betrokkenheid en (financiële) responsabilisering. Wie echter had gehoopt dat het appartementsrecht na deze hervorming niet langer een broeihaard van discussies zou zijn, komt bedrogen uit. Sommige van de doorgevoerde nieuwe wijzigingen laten opnieuw de deur op een kier voor gelijkaardige (interpretatie)problemen als bij de vorige wijziging van de Appartementswet in 2010. Zoals steeds na een kersverse hervorming wordt het afwachten hoe de nieuwe wet in de praktijk wordt toegepast, waarbij ook de effectiviteit van diverse bepalingen pas na verloop van tijd duidelijk zal worden.

IV. Bibliografie

§1. Wetgeving

Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, *BS* 26 juli 1994.

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, *BS* 28 juni 2010.

Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, *BS* 29 augustus 2011.

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, *BS* 8 juni 2012.

Wet van 17 augustus 2013 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, *BS* 22 augustus 2013.

Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *BS* 2 juli 2018.

§2. Wetgevingsdocumentatie

Amendement nr.54 (VANDENBERGHE), *Parl.St.* Senaat 2009-10, nr. 4-1409/006, https://www.senate.be/www/?MIval=/index_senate&MENUID=22101&LANG=nl.

Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1334/011.

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 2009-10, nr. 4-1409/010.

C. MICHEL, Regeerakkoord 9 oktober 2014, <https://www.premier.be/nl/regeerakkoord>.

Memorie van Toelichting bij het 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 2017-18, nr. 54-2919/001.

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 2017-18, nr. 54-2919/006.

Amendement nr. 173 en 174 (SCHEPMANS, CLARINVAL, GOFFIN en FORET) op het 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 2017-18, nr. 54-2919/008.

§3. Rechtspraak

Cass. (1^e k.) AR C.01.0507.N, 3 juni 2004 (Kunststadbouwbedrijf/Imstad e.a.), *T.App.* 2004, afl.4, 18-19.

Cass. (1^e k.) AR C.12.0305.N, 30 januari 2014 (Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Ego/Immo and Invest Dewulf), *T.Not.* 2014, 754-757.

Cass. (1^e k.) AR C.14.0047.F, 5 maart 2015 (Association des copropriétaires de la résidence via quatre fontaine/R.A.S., M.V.G.), *T.App.* 2015, afl.2, 20-22.

Cass. (1^e k.) AR C.15.0309.N, 12 mei 2016 (De vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Zeewind/K.D.S., A.-S.B., D.V., S.J.), *T.Not.* 2017, 716, noot C. WILLEMOT.

Rb. Leuven 11 mei 2011, *T.App.* 2012, afl.2, 43-45.

Rb. Mechelen 27 februari 2012, *T.App.* 2012, afl.2, 48-49.

Rb. Antwerpen 8 april 2014, *T.App.* 2015, afl.1, 22-25.

Rb. Antwerpen, 5 september 2016, *T.App.* 2016, afl.4, 43-46.

Rb. West-Vlaanderen 8 december 2016, *T.App.* 2017, afl.2, 41-44.

§4. Rechtsleer

A. Boeken

BOULY, S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 479 p.

SAGAERT, V. (ed.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 157 p.

SAGAERT, V., *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785 p.

SAGAERT, V. (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, Brugge, 2017, 188 p.

TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2018, 1449 p.

VANDENBERGHE, H. en SNAET, S., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 427 p.

WYLLEMAN, A., *Goederenrecht*, (geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2019), Brugge, Die Keure, 2017, 162 p.

B. Bijdragen in verzamelwerken

BARNICH, L., “Un nouveau privilège immobilier très douteux” in DURANT, I., LECOCQ, P. en MOSTIN, C. (red.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Charte, 2018, 161-174.

CARETTE, N. en LERNOU, M., “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 – Een eerste lustrum” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 35-90.

CARETTE, N., “Koop-verkoop en appartementsrecht: aandachtspunten inzake de notariële informatieplichten krachtens de appartementswet” in X., (*Notariële praktijk*) *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, 1-22.

CARETTE, N. “Overdracht van een kavel na de hervorming van 2018” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 123-160.

DE COCK, C., “Eerste beschouwingen vanuit het perspectief van de mede-eigenaars over de wet op de mede-eigendom anno 2018” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 249-262.

JASSOGNE, J., “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervorming van de wet op de mede-eigendom anno 2018”, in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 219-248.

LEMMERLING, A., “De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de Appartementswet” in SAGAERT, V. en VERBEKE, A. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 2010, 93-120.

MAESCHAELECK, B., “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 187-210.

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 Faculté de droit, 1994, 17-47.

MUYLLE, M. en SNAET, S., “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 51-82.

SAGAERT, V., “Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht II. De appartementswet 2010 – Overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 1-34.

SAGAERT, V., “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in CARETTE, N. en SAGAERT, V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 1-50.

SALVE, A. en ERNEUX, P.-Y., “Examen critique des clauses de facilitation de l’action des promoteurs dans la pratique, en particulier au regard du droit de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d’immeubles bâtis de lege lata et de lege ferenda” in ERNEUX, P.-Y. (red.) *Actualités notariales de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2015, 71-94.

SALVE, A., “Loi du 18 juin 2018 : modifications impactant l’assemblée générale et les clauses “promoteur”” in DURANT, I., LECOQ, P. en MOSTIN, C. (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, 51-84.

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

VAN MOLLE, M., “La copropriété forcée immobilière 2.1: rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d’ordre intérieur” in DURANT, I., LECOQ, P. en MOSTIN, C. (red.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, La Chartre, 2018, 21-50.

C. Tijdschriften

1. Tijdschriftbijdragen

CALLEBAUT, J. en EECKMAN, T., “Schade bij gedwongen mede-eigendom van gebouwen: wie betaalt de rekening?”, *T.Verz.* 2016, 269-285.

CALLEBAUT, J. en WILLEMOT, C., “Bloemlezing van enkele knelpunten bij de overdracht en vestiging van zakelijke rechten binnen appartementsmede-eigendom”, *T.App.* 2017, deel 1: afl. 2, 3-10, deel 2: afl. 3, 16-22.

CARETTE, N., “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2017, 44-56.

CARETTE, N. en SNAET, S., “De gewijzigde appartementswet. Notariële aandachtspunten” in *Verslagboek Potpourri*, VLANOT, 2018, 1-46.

DEL CORAL, J., “De bescherming van artikel 577-11/1 BW: een lege huls?”, *T.App.* 2016, afl. 4, 21-26.

GERLO, I. en GAMA, S., “Het appartementsrecht anno 2019: een toelichting bij de belangrijkste wijzigingen relevant voor de notariële praktijk”, tekst verschenen op BELNOT, 2019, 1-33.

JANSEN, R., “Algemene systematiek van voorrechten”, *TPR* 2008, 9-76.

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

MEERT, K. en VAN STIPHOUT, T., “De hervormde appartementswet – Overzicht van enkele belangrijke wijzigingen”, *Notariaat* 2018, afl. 13, 1-5.

PEETERS, R., “Moet vereniging van mede-eigenaars (financiële) voorrechten krijgen?”, *Vastgoed Info* 2007, afl. 11, 3-7.

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

SAGAERT, V., “De geldigheid van statutaire clausules in het appartementsrecht onder de loep: richtwijzers en voorbeeld-clausules voor de notariële praktijk”, *T.Not.* 2016, 600-640.

SAGAERT, V., “De hervorming van het appartementsrecht anno 2018”, *RW* 2018-19, 562-585.

STOOP, C., “Appartementsrecht: de bijeenroeping van de algemene vergadering”, *T.App.* 2017, afl. 1, 66-67.

TIMMERMANS, R., “De opdeling van een privégedeelte”, *T.App.* 2010, afl. 2, 10-12.

TIMMERMANS, R., “Vernieuwde appartementswet: een eerste verkenning”, *NjW* 2010, 430-454.

TIMMERMANS, R., “Het verval, de renovatie, de sloop en de wederopbouw van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 9-17.

TIMMERMANS, R., “Waardevast, waardevol en waardeloos: civiel- en administratiefrechtelijke remedies bij het levenseinde van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2016, afl. 2, 3-14.

TIMMERMANS, R., “De vierde generatie appartementswetgeving: enkele verrassende wendingen voor het notariaat”, *T.Not.* 2018, 560-621.

TIMMERMANS, R., “Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten in of op gemene delen: het nieuwe labyrint van de appartementseigendom”, *T.App.* 2018, afl. 3, 17-25.

TIMMERMANS, R., “Het op basis van de 'Waterzooiwet' van 18 juni 2018 uitgebeende reglement van mede-eigendom: op weg naar desintegratie van het zakelijk statuut van appartementseigendom?”, *T.App.* 2018, afl. 3, 3-10.

TIMMERMANS, R., “Appartementseigenaars, onder-appartementseigenaars en speciale stemrechten in het appartementsrecht”, *T.App.* 2019, afl. 1, 3-14.

TORDOIR, M., “Quelques réflexions sur le droit de jouissance exclusive attribué sur des parties communes”, *T.App.* 2008, afl.3, 8-11.

VAN DEN EYNDE, P. en GERLO, I., “De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken – een overzicht”, *Not.Fisc.M.* 2010, 237-266.

VAN DEN HOVE, S., “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2008, 325-348.

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

VERBEKE, A., “Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht”, *TBO* 2008, 172-176.

VILEYN, M., “Het appartementsrecht en de mede-eigendom”, *TPR* 1983, 13-52.

WILLEMOT, C., “Over dwarsliggers in oude appartementsgebouwen”, *Juristenkrant* 2015, afl. 313, 16.

WILLEMOT, C., “Hoogdringende, dringende en minder urgente werken aan de gemeenschappelijke delen”, *T.Not.* 2017, 719-733.

WILLEMOT, C., “Geldlening door vereniging van mede-eigenaars. Na Nederland ook in België?”, *NjW* 2018, 906-915.

WILLEMOT, C., “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, afl. 381, 3.

2. Noten

J. CALLEBAUT, “De verkoop van een appartement is wel degelijk bedreigd met een relatieve nietigheid als de informatieplicht uit de Appartementswet werd miskend” (noot onder Gent (1^e k.), 15 januari 2015), *TBBR* 2017, 320.

D. Doctoraatsproefschriften, masterproeven, scripties

VAN CAER, S., *De toekomst van het appartementsrecht? Wat valt er nog te verbeteren na 2 juni 2010?*, onuitg. masterproef Rechten UGent, 2017-2018, 69 p.

E. Online bronnen

GROUWELS, G. en BAESKENS, B., "Minder kopzorgen voor mede-eigenaars én syndicus dankzij nieuw appartementsrecht", *Monard Law*, 2018, https://www.monardlaw.com/nl/web/guest/publications/-/asset_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/minder-kopzorgen-voor-mede-eigenaars-en-syndicus-dankzij-nieuw-appartementsrecht/maximized.

DE ROUCK, P., "Nieuwe regels moeten ruzies in appartement vermijden", *De Tijd*, 2018, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/Nieuwe-regels-moeten-ruzies-in-appartement-vermijden/9983732?ckc=1&ts=1522321052>.

BOGAERT, M. en VANSPEYBROUCK, J., "Nieuw appartementsrecht in werking vanaf 1 januari 2019", 2018, <https://speyk.be/nieuw-appartementsrecht-in-werking-vanaf-1-januari-2019/>.

X, "Nieuwe appartementsrecht goedgekeurd in de Kamer", 2018, <https://www.lydian.be/news/nieuwe-wet-appartementsrecht-goedgekeurd-de-kamer>.

SAGAERT, V., "Hervorming van het appartementsrecht goedgekeurd", 2018, <https://www.eubelius.com/nl/nieuws/hervorming-van-het-appartementsrecht-goedgekeurd-0>.

STORME, M.E., *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht): syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht*, 2013, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-appartementsrecht.pdf>, 87 p.

FOD Justitie, *Hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (Beleidsaanbeveling)*, 2018, https://cdn.nimbu.io/s/1jn2gqe/assets/Mede-eigendom_beleidsaanbeveling_NL_Spreads.pdf, 11 p.