



Hervorming appartementsrecht. Wat verandert er?

26 maart 2019

Op 1 januari 2019 is de hervormde appartementswet in werking getreden.

De belangrijkste doelstelling van de wet van 18/06/2018 is het versoepelen van de procedures die door de vereniging van mede-eigenaars (VME) gevolgd moeten worden om vernieuwingen en renovaties in appartementen door te voeren. De wetgever beoogt door de versoepeling een algemene verbetering van de kwaliteit van de Belgische appartementsgebouwen.

Wanneer de VME geconfronteerd wordt met een conflict over de nieuwe werkwijze, zal Euromex de verzekerde VME met raad en daad bijstaan.

Hieronder enkele van de meest in het oog springende veranderingen.

Wijziging gehanteerde meerderheden

Allereerst werden de gekwalificeerde meerderheden gewijzigd zodat de algemene vergadering vlotter een beslissing kan nemen over de uitvoering van renovatiewerken.

Waar er vroeger een drievierdemeerderheid gold, volstaat als gevolg van de nieuwe wet een tweederdemeerderheid om werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw uit te voeren. Denk hierbij aan het schilderen van de gemeenschappelijke inkomhal.

Wat betreft wettelijk verplichte werken, bijvoorbeeld dakisolatie en werken in verband met de veiligheid van de lift, volstaat zelfs een gewone meerderheid (50% +1).

Verder zal er een viervijfdemeerderheid volstaan om te beslissen tot afbraak en heropbouw van het gebouw indien er zich een probleem stelt met de veiligheid of hygiëne. Vroeger was

hiervoor unanimititeit vereist.

Ten slotte zal de mede-eigenaar voor de bekabeling en het leggen van leidingen voor nutsvoorzieningen en telecom niet meer een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig hebben. In die zin kan een mede-eigenaar op eigen kosten, zonder toestemming van de Algemene Vergadering een elektrische laadpaal voor zijn wagen in de gemeenschappelijke delen plaatsen.

Meer daadkracht VME

Naast het aan banden leggen van het log apparaat van de algemene vergadering, heeft de wetgever de algemene vergadering meer daadkracht gegeven om op te treden tegen mede-eigenaars die nalaten hun bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te betalen. Deze wanbetaling houdt immers evenzeer de modernisering van appartementsgebouwen tegen. Allereerst hoeft de syndicus geen uitdrukkelijk mandaat meer te krijgen van de algemene vergadering voor de gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering van de achterstallen. Verder bepaalt de wet een voorrecht voor de VME. Dit houdt in dat bij samenloop van schuldeisers de achterstallen aan de VME bij voorrang boven de andere schuldeisers zullen voldaan worden met de opbrengst uit de verkoop van de kavels.

Verplichte bijdrage in reservefonds

Verder dient elke mede-eigenaar vanaf 01/01/2019 verplicht bij te dragen aan het reservefonds. Het kapitaal van dit fonds fungeert als een spaarpot voor grote, éénmalige kosten.

Op die manier wordt vermeden dat bij grote werken de mede-eigenaar zelf plots een groot bedrag ter beschikking moet stellen.

Wie bijdraagt, beslist

Een laatste aangehaalde wijziging houdt in dat enkel de mede-eigenaars die betalen voor een bepaald gemeenschappelijk deel, bijvoorbeeld voor het gebruik van de lift, aan de stemming die betrekking heeft op dit gemeenschappelijk deel, mogen deelnemen. De mede-eigenaars die op het gelijkvloers wonen en die geen gebruik maken van de lift en hier dus ook niet aan bijdragen, mogen bijgevolg niet meer deelnemen aan de stemming hierover. Op die manier kunnen er geen vernieuwingswerken tegengehouden worden door een mede-eigenaar die hierbij geen belang heeft.



Het mag duidelijk zijn dat de opgesomde wijzigingen de VME zullen stimuleren om mee te gaan met de geldende normgeving op het gebied van duurzaamheid en energie.

Deze wet helpt helaas niet alle conflicten uit de wereld die tussen mede-eigenaars en de VME kunnen ontstaan.

Voor de VME blijft een rechtsbijstandsverzekering onontbeerlijk.

Prins Boudewijnlaan 45 | B-2650 Edegem | T +32 3 451 44 00
Rue E. Francqui 1 | B-1435 Mont-Saint-Guibert | T +32 10 80 01 50

Follow us

