

HET APPARTEMENTSRECHT IN TIJDEN VAN CORONA

written by Dennis_ Rombaut_ | juni 2, 2020



Niet-essentiële verplaatsingen waren verboden in coronatijden, net zoals het verbod op samenscholing. Deze maatregelen hadden vanzelfsprekend ook effect op het appartementsrecht én dan voornamelijk op het tijdstip van de Algemene vergadering die normaliter jaarlijks rond dezelfde periode moet gehouden worden. De veiligheidsvoorschriften gerelateerd aan het Covid-19 pandemie lieten niet toe dat mede-eigenaars op een fysieke manier nog deelnemen aan de algemene vergaderingen van mede-eigenaars.

Artikel 577-4 BW bepaalt dat de Algemene vergadering van mede-eigenaars steeds moet gehouden worden in de 15-daagse periode die wordt vastgelegd in het (verplichte) reglement van inwendige orde.

Dit was in de huidige coronaproblematiek niet zo evident en riep dan ook veel vragen op.

Aanvankelijk werd geoordeeld dat uitstel mogelijk was, nu er geen sanctie is voorzien in geval de algemene vergadering niet tijdig wordt gehouden, rekening houdend met wat voorzien is in het reglement van interne orde. Er bestond wel een gevaar voor de eventuele beroepsaansprakelijkheid van de syndici, indien zij zich niet hielden aan de regelgeving omtrent het houden van de Algemene vergaderingen.

Via het Konink Besluit nr. 4 dd. 9 april 2020 (update via KB dd. 28.04.2020) houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de Covid-19 pandemie is hierover duidelijkheid gekomen.

Algemene vergaderingen die de veiligheidsvoorschriften kunnen garanderen, mogen gewoon plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld in kleinere appartementsgebouwen of door middel van stemming via volmachten enzovoort.

Algemene vergadering van mede-eigenaars die niet kunnen voldoen aan de veiligheidsvoorschriften gerelateerd aan Covid-19 (bv. minimale afstand van 1,5 meter) worden uitgesteld en moeten gehouden worden binnen vijf maanden na het verstrijken van de crisisperiode (op dit ogenblik van 10 maart 2020 tot 30 juni 2020 (aanvankelijk was dit 3 mei 2020)). Concreet betekent dit dat (voorlopig) algemene vergaderingen moeten plaatsvinden uiterlijk op 30 november 2020.

Men moet wel rekening houden met het gegeven dat er een kans bestaat dat het quorum overeenkomstig artikel 577-6, §5 BW niet wordt bereikt, waarna een hernieuwde vergadering moet worden bijeengeroepen (oproepingstermijn 15

dagen). Het is dus aangewezen de eerste algemene vergadering bijeen te roepen uiterlijk eind oktober 2020.

Van belang is dat tijdens dit uitstel de continuïteit van de mede-eigendom wordt verzekerd: de mandaten van de syndicus en de leden van de raad van mede-eigenaars worden verlengd tot bij de eerstvolgende algemene vergadering.

De syndicus oefent zijn bevoegdheden uit overeenkomstig de beslissingen van de laatste algemene vergadering en in overeenstemming met de op die vergadering goedgekeurde

Studio | Legale Pagina | 2

begroting. Zo behoudt de syndicus zijn vergoeding en kunnen provisies in afwachting van een nieuwe algemene vergadering worden opgevraagd.

Voor dringende beslissingen, die niet kunnen wachten op een vergadering na de coronacrisis, kan de syndicus zich steeds beroepen op art. 577-9 § 1 BW. Om dringende redenen of tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen mag de syndicus beslissingen nemen in het voordeel van de VME. De syndicus dient nadien zo snel als mogelijk bekrachtiging krijgen van deze handelingen door de Algemene Vergadering.

Tot slot weze het nog opgemerkt dat de schriftelijke procedure voor het maken van beslissingen buiten de algemene vergadering om, zoals voorzien in artikel 577-6, § 11 BW mogelijk blijft. In voorkomend geval moet er wel unanimité zijn tussen de mede-eigenaars.

De organisatie van de vergadering via telefonische of videoconferentie kan deel uitmaken van deze schriftelijke procedure.

Nota bene: Algemene vergaderingen die sinds 10 maart 2020 nog rechtsgeldig werden georganiseerd, behouden hun rechtsgeldigheid.

Moest U toch nog vragen of problemen hebben, aarzel niet om ons te contacteren!

LE DROIT DE COPROPRIETE EN PERIODE DE CORONA

Les déplacements non essentiels sont interdits en période de corona, tout comme l'interdiction de se rassembler. Bien entendu, ces mesures ont également eu un effet sur le droit de copropriété, en particulier au moment de l'assemblée générale, qui doit normalement se tenir chaque année à la même période. Les règles de sécurité liées à la pandémie Covid-19 ne permettaient pas aux copropriétaires de participer physiquement aux assemblées générales des copropriétaires.

L'article 577-4 du code civil dispose que l'assemblée générale des copropriétaires doit toujours se tenir pendant la période de 15 jours prévue dans le règlement

intérieur (obligatoire).

Cela n'était pas si évident dans les problèmes de corona actuels et a donc soulevé beaucoup de questions.

Au départ, il a été considéré que le report était possible, car aucune sanction n'était prévue au cas où l'assemblée générale ne se tiendrait pas à temps, compte tenu de ce qui est prévu dans le règlement intérieur. Il y avait cependant un risque pour la responsabilité professionnelle éventuelle des syndics s'ils ne respectaient pas les règles concernant la tenue des assemblées générales.

L'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 (mis à jour par l'arrêté royal du 28.04.2020) portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19, a permis de clarifier ce point.

Les assemblées générales qui peuvent garantir les règles de sécurité peuvent simplement avoir lieu. Cela peut se faire, par exemple, dans les petits immeubles d'habitation ou en votant par procuration, etc.

Les assemblées générales des copropriétaires qui ne peuvent pas respecter les règles de sécurité relatives au Covid-19 (par exemple, une distance minimale de 1,5 mètre) sont reportées et doivent être tenues dans les cinq mois suivant la fin de la période de crise (actuellement du 10 mars 2020 au 30 juin 2020 (initialement le 3 mai 2020)). Concrètement, cela signifie que les assemblées générales (provisaires) doivent avoir lieu au plus tard le 30 novembre 2020.

Toutefois, il faut tenir compte du fait qu'il y a une chance que le quorum ne soit pas atteint conformément à l'article 577-6, §5 du Code civil, après quoi une nouvelle assemblée doit être convoquée (délai de convocation de 15 jours). Il convient donc de convoquer la première assemblée générale au plus tard à la fin du mois d'octobre 2020.

Il est important d'assurer la continuité de la copropriété pendant ce report : les mandats du syndic et des membres du conseil des copropriétaires seront prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le syndic exerce ses pouvoirs conformément aux décisions de la dernière assemblée générale et dans le respect du budget approuvé lors de cette assemblée. Ainsi, le syndic conserve sa rémunération et des commissions peuvent être demandées en attendant une nouvelle assemblée générale.

Studio | Legale Pagina | 2

Pour les décisions urgentes, qui ne peuvent attendre une réunion après la crise du corona, le syndic peut toujours invoquer l'article 577-9 § 1 du Code civil. Pour des raisons urgentes ou pour la préservation des droits relatifs aux parties communes, le syndic peut prendre des décisions en faveur de l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic doit ensuite obtenir la ratification de ces actes par l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

Enfin, il convient de noter que la procédure écrite de prise de décision en dehors

de l'assemblée générale, prévue à l'article 577-6 § 11 du code civil, reste possible.
Tout
efois, le cas échéant, l'unanimité des copropriétaires est requise.
L'organisation de la réunion par téléphone ou vidéoconférence peut faire partie
de cette procédure écrite.

Si vous avez des questions ou des problèmes, n'hésitez pas à nous contacter!
Note : Les assemblées générales qui sont légalement organisées depuis le 10
mars 2020 restent valables.