

Het nieuwe appartementsrecht anno 2019

written by Dennis_ Rombaut_ | mei 13, 2019



Het nieuwe appartementsrecht anno 2019

Op 18 juni 2018 werd een nieuwe wet op de mede-eigendom aangenomen. Deze wet beoogt niet alleen een hogere flexibiliteit bij de Vereniging van Mede-Eigenaars en haar organen, maar ook de optimalisatie van de efficiëntie binnen de Vereniging van Mede-Eigenaars, de herbalancering binnen de mede-eigendom en een verduidelijking van de wet.[\[1\]](#) Deze wet is in werking getreden op 1 januari 2019.

Enkele van de belangrijkste aspecten van de wijzigingen worden hieronder opgesomd:

Afschaffing streng formalisme

Eerst en vooral schaft de wetwijziging het strenge formalisme voor bepaalde zaken af.

Zo werd het aantal aspecten dat moet worden opgenomen in het onderhandse reglement van inwendige orde uitgebreid, zodat er minder moet geregeld worden via de authentieke statuten. Enkel de splitsing van het gebouw en de bijdrageverplichting van de mede-eigenaars worden nog verplicht opgenomen in de notariële akten. Op deze manier kunnen bepaalde regels eenvoudiger en soepeler gewijzigd worden, zodat onder meer de kostprijs althans geen hinderpaal meer mag vormen om bepaalde wijzigingen op een algemene vergadering door te voeren. De syndicus heeft bovendien de verplichting om dit verplichte reglement van inwendige orde up-to-date te houden met recente wetswijzigingen. Zo blijft het document niet alleen correct door de tijd heen, maar blijven de mede-eigenaars beter op de hoogte van wetswijzigingen.

Daarnaast maakt de nieuwe wet het nu mogelijk om, althans in zeer beperkte gevallen (o.a. voor bouwpromotoren), de statuten eenzijdig te wijzigen, zodat voor bepaalde zaken niet steeds de uitgebreide procedure tot wijziging van statuten moet gevolgd worden.

Bovendien kan een volmacht voortaan tweemaal geldig zijn, indien het quorum bij een eerste algemene vergadering niet werd bereikt en derhalve een tweede vergadering wordt georganiseerd.

Wel bestaat er voortaan de plicht om een syndicusovereenkomst op te stellen, waarin de verhouding tussen de VME en de syndicus en diens vergoedingen worden bepaald. Dit vereist geen specifieke vormvoorwaarden, zodat hoe dan ook de nieuwe wet het formalisme op een bevredigende wijze de kop in drukt.

Flexibelere werking Vereniging van Mede-eigenaars

Voorts zal de Vereniging van Mede-eigenaars eenvoudiger bepaalde beslissingen kunnen doorvoeren doordat niet alleen de gehanteerde gekwalificeerde meerderheden verlaagd werden van 3/4 naar 2/3, maar doordat er onder meer ook voorzien werd in bijkomende uitzonderingen op de vereiste van gekwalificeerde meerderheden (bijv. voor wettelijk opgelegde werken).

Daarnaast wordt de unanimiteitsvereiste sterk versoepeld. Bijvoorbeeld: wanneer eenparigheid niet kan worden bereikt door afwezigheid van enkele eigenaars op de algemene vergadering, kan men simpelweg de unanimiteit bereiken door het organiseren van een nieuwe algemene vergadering binnen de 30 dagen. Alsdan wordt de unanimiteit bereikt door de aanwezige eigenaars. Met andere woorden, de afwezigheid van enkele eigenaars op een algemene vergadering is geen absolute hindernis meer voor het bereiken van unanimiteit.

Ten derde uit de flexibilisering zich in een versoepeling van het eenparigheidsvereiste voor de afbraak en wederopbouw van een gebouw.

Grotere autonomie mede-eigenaars

Daarenboven voert de nieuwe wet ook grotere autonomie in voor de (Vereniging van) Mede-eigenaars. Meer bepaald, stelt men onder andere een '*gebruiker betaalt*'-principe in. Dit wil zeggen dat het exclusief beslissingsrecht over gemeenschappelijke delen zal rusten bij die mede-eigenaars die effectief bijdragen in de lasten van dat gemeenschappelijk deel. Deze beslissingen mogen evenwel het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Daarnaast kan men vanaf nu ook een soepelere infrastructuur op eigen initiatief

aanleggen in gemeenschappelijke delen. Dit moet ervoor zorgen dat de mede-eigenaars toegang krijgen tot moderne energie- en telecommunicatiemiddelen. De andere mede-eigenaars kunnen zich hiertegen slechts verzetten vanuit een rechtmatig belang of kunnen zelf de werken uitvoeren.

Ook schenkt de wetswijziging een voorrecht aan de Vereniging van Mede-eigenaars op de kavel van de slechte betalende mede-eigenaar, doch slechts voor bijdragen van het lopende en het vorige boekjaar.

Vervolgens kan de syndicus nu ook zonder machtiging van de algemene vergadering een vordering in rechte kunnen opstarten voor achterstallige bedragen. Bedingen en sancties met betrekking tot betaling van de lasten moeten wel duidelijk in het reglement van mede-eigendom worden opgenomen.

Tevens heeft iedereen voortaan het recht zich te laten bijstaan op een algemene vergadering. Dit maakt het voor iedereen mogelijk om werkelijk een stem te hebben in de vergadering.

Verduidelijking voorgaande wet

Ten slotte zorgt de wetswijziging ook voor een [verduidelijking](#) van de wetswijziging van 2010, welke enkele interpretatieproblemen met zich meebracht.

We kunnen besluiten dat de wet toch niet louter symbolische wijzigingen invoert in het appartementsrecht. Meer nog, de hierboven beschreven wijzigingen lijken zeker in staat te zijn de procedure bij appartementen aanzienlijk te versoepelen. Daarenboven maken de wijzigingen het mogelijk voor de mede-eigenaars om hun situatie beter te begrijpen en met een grotere autonomie de nodige handelingen te stellen. Toch zal pas bij de uitvoering in de praktijk met zekerheid gesteld kunnen worden of de ingevoerde veranderingen hun gewenste resultaat kunnen bereiken. Daarnaast kan deze praktische uitvoering ook nog enige leemtes of onduidelijkheden in de wet naar voor schuiven die vervolgens in een latere toekomst aangekaart kunnen worden. Doch, als tussentijdse conclusie, kan men wel stellen dat de wijzigingen een drastische versoepeling voor ogen hebben. Mede-eigenaars zullen voortaan niet alleen meer slagkracht hebben, maar ook meer en voornamelijk flexibelere mogelijkheden hebben om actie te ondernemen.

Indien u graag geïnformeerd wordt over uw rechten en plichten, of indien u een aanpassing wenst door te voeren aan uw statuten en reglement van inwendige orde conform deze wet, staan wij u graag bij!

Joost Peeters, Tine Deschuytere en Lieselotte Vrints

Frans vertaling: Pauline Van Horenbeke

Engelse vertaling: Ruben Brosens

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

Le nouveau droit des appartements année 2019

Une nouvelle loi sur la copropriété a été adoptée le 18 juin 2018. Cette loi vise non seulement une plus grande flexibilité pour l'Association des copropriétaires et ses organes, mais aussi l'optimisation, l'efficacité au sein de l'Association des copropriétaires, le rééquilibrage au sein de la copropriété et une clarification de la loi[1]. Cette loi est entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

Certains des aspects les plus importants des modifications sont énumérés ci-dessous:

Abolition du formalisme strict

Tout d'abord, la modification de la loi abolit le formalisme strict pour certaines matières.

Par exemple, le nombre d'aspects à inclure dans le règlement intérieur privé a été étendu afin de réduire la nécessité d'une réglementation par le biais des statuts authentiques. Seules la division de l'immeuble et l'obligation d'apport des copropriétaires sont encore obligatoirement incluses dans les actes notariés. De cette manière, certaines règles peuvent être modifiées de manière plus simple et plus souple, de sorte que, par exemple, le prix de vente ne devrait plus être un obstacle à certaines modifications lors d'une assemblée générale. Le syndicat a également l'obligation de tenir à jour ce règlement d'ordre intérieur obligatoire en fonction des modifications législatives récentes. Cela permet non seulement d'assurer l'exactitude du document au fil du temps, mais aussi de mieux informer les copropriétaires des modifications apportées à la loi.

En outre, la nouvelle loi permet désormais de modifier unilatéralement les statuts, du moins dans des cas très limités (par exemple pour les promoteurs de construction), de sorte que la procédure étendue de modification des statuts ne doit pas toujours être suivie dans certains cas.

En outre, une procuration peut désormais être valable deux fois, si le quorum n'est pas atteint lors d'une première assemblée générale et qu'une deuxième assemblée est donc organisée.

Toutefois, à partir de maintenant, il sera obligatoire d'établir un contrat de syndicat qui déterminera la relation entre l'association des copropriétaires et le syndicat et leurs indemnités. Cela n'exige pas de conditions formelles spécifiques, de sorte que la nouvelle loi supprime en tout état de cause le formalisme de manière satisfaisante.

Fonctionnement plus souple de l'association des copropriétaires

En outre, l'Association des copropriétaires pourra mettre en œuvre certaines décisions plus facilement, non seulement parce que les majorités qualifiées

utilisées ont été réduites de 3/4 à 2/3, mais aussi parce que, entre autres choses, des exceptions supplémentaires à l'exigence de majorités qualifiées étaient également prévues (par exemple pour les travaux légalement imposés).

En outre, l'exigence de l'unanimité est fortement assouplie. Par exemple : lorsque l'unanimité ne peut être atteinte en raison de l'absence de certains propriétaires à l'assemblée générale, l'unanimité peut simplement être atteinte en organisant une nouvelle assemblée générale dans les 30 jours. Dans ce cas, l'unanimité est atteinte par les propriétaires présents. En d'autres termes, l'absence de certains propriétaires à une assemblée générale n'est plus un obstacle absolu à l'unanimité.

Troisièmement, la flexibilisation se traduit par un assouplissement de l'exigence de l'unanimité pour la démolition et la reconstruction d'un bâtiment.

Une plus grande autonomie pour les copropriétaires

En outre, la nouvelle loi introduit également une plus grande autonomie pour l'(Association des) copropriétaires. Plus précisément, un principe "utilisateur-payeur" est mis en place. Cela signifie que le droit exclusif de décider des parties communes reviendra aux copropriétaires qui contribuent effectivement à la charge de cette partie commune. Toutefois, ces décisions ne doivent pas compromettre la gestion conjointe de la copropriété.

En outre, il sera désormais également possible de construire une infrastructure plus flexible de sa propre initiative dans des parties communes. Cela devrait permettre aux copropriétaires d'avoir accès à des ressources énergétiques et de télécommunications modernes. Les autres copropriétaires ne peuvent s'y opposer que sur la base d'un intérêt légitime ou peuvent réaliser eux-mêmes les travaux.

La modification de la loi accorde également un privilège à l'Association des

copropriétaires sur la parcelle du copropriétaire mal payé, mais seulement pour les contributions de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Par la suite, le syndicat peut également engager une procédure judiciaire pour retard de paiement sans l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, les clauses et sanctions relatives au paiement des charges doivent être clairement énoncées dans le règlement de copropriété.

En outre, chacun a désormais le droit d'assister à une assemblée générale. Cela permet à chacun d'avoir une véritable voix dans l'assemblée.

Clarification de la loi antérieure

Enfin, la modification législative [clarifie](#) également la modification législative de 2010, qui a causé certains problèmes d'interprétation.

Nous pouvons conclure que la loi n'introduit pas de changements purement symboliques dans le droit de l'appartement. En outre, les modifications décrites ci-dessus semblent certainement pouvoir assouplir considérablement la procédure pour les appartements. De plus, les changements permettent aux copropriétaires de mieux comprendre leur situation et de prendre les mesures nécessaires avec une plus grande autonomie. Toutefois, il ne sera possible de vérifier dans la pratique qu'au moment de la mise en œuvre si les modifications introduites permettront d'atteindre le résultat souhaité. En outre, cette mise en œuvre pratique peut également mettre en avant certaines lacunes ou ambiguïtés dans la loi qui pourront être soulevées ultérieurement. Toutefois, à titre de conclusion provisoire, on peut dire que les changements ont un effet d'assouplissement radical à l'esprit. Désormais, les copropriétaires auront non seulement plus d'influence, mais ils auront aussi des possibilités d'action plus nombreuses et surtout plus souples.

Si vous souhaitez être informé de vos droits et obligations, ou si vous souhaitez modifier vos statuts et votre règlement intérieur conformément à cette loi, nous serons heureux de vous aider !

Tine Deschuytere en Lieselotte Vrints

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

The new apartment legislation anno 2019

June 18th, 2018 a new law concerning co-ownership was adopted. This law does not only aim to achieve more flexibility at the Association of Co-owners and its organs, it also aims to achieve optimization of the efficiency within the Association of Co-owners, the rebalance of co-ownership and a clarification of the law. This law came into force January 1st, 2019.

We enumerate some of the most important aspects of the changes below:

Abolition of strict formalism

First and foremost, the amendment of the law abolishes the strict formalism for certain matters.

For example, the number of aspects to be included in the private regulation of internal order has been expanded, so that less needs to be regulated through the authentic statutes. Only the division of the building and the contribution obligation of the co-owners are still compulsorily included in the notarial deeds. In this way, certain rules can be amended more easily and flexibly, so that, among other things, the cost price may no longer be an obstacle to make certain changes at a general meeting. Moreover, the syndic has the obligation to keep these mandatory regulation of internal order up to date with recent legislative changes. In this way, the document not only remains correct over time, but the co-owners also remain better informed of legislative changes.

Furthermore, the new law now makes it possible to amend the statutes unilaterally, at least in very limited cases (e.g. for construction promoters), so that the extensive procedure for amending the statutes does not always have to be followed in certain cases.

Moreover, a proxy can now be valid twice, if the quorum is not reached at a first general meeting and therefore a second meeting is organised.

From now on, however, it will be compulsory to draw up a syndic-agreement which will determine the relationship between the Association of Co-owners and the syndic and his fees. This does not require any specific formal conditions, so that in any case the new law satisfactorily suppresses formalism.

More flexible operation of the Association of Co-owners

Furthermore, the Association of Co-owners will be able to implement certain decisions more easily because not only have the qualified majorities used been reduced from 3/4 to 2/3, but because, among other things, additional exceptions to the requirement of qualified majorities (e.g. for legally imposed works) were also provided for.

In addition, the unanimity requirement is greatly relaxed. For instance, if unanimity can not be achieved due to the absence of a few owners at the general meeting, one can simply achieve unanimity by organizing a new general meeting within 30 days. Then the unanimity is achieved by the owners present. In other words, the absence of some owners at a general meeting is no longer an absolute obstacle to achieving unanimity.

Thirdly, the flexibilisation expresses itself in a relaxation of the unanimity requirement for the demolition and reconstruction of a building.

Greater autonomy of co-owners

Furthermore, the new law also introduces greater autonomy for the (association of) Co-owners. More specifically, among other things, a 'user pays' principle is established. This means that the exclusive right of decision on common parts will lie with those co-owners who effectively contribute to the costs of that common part. These decisions may not, however, jeopardize the joint management of the co-ownership.

From now on you can also construct a more flexible infrastructure on your own initiative in common parts. This should ensure that the co-owners have access to

modern energy and telecommunications resources. the other co-owners can only oppose this from a legitimate interest or can carry out the work themselves.

The amendment also grants a prerogative to the Association of Co-owners on the plot of the defaulting co-owner, but only for contributions from the current and the previous financial year.

Subsequently, the syndic can now also initiate a legal claim for overdue amounts without authorization from the general meeting. Provisions and sanctions with regard to payment of the charges must be clearly included in the co-ownership regulations.

Everyone is now also entitled to be assisted at a general meeting. This makes it possible for everyone to really have a voice in the meeting.

Clarification of previous law

Finally, the amendment also provides a [clarification](#) of the amendment of the law of 2010, which entailed some problems of interpretation..

We can conclude that the law does not introduce purely symbolic changes in the apartment legislation. Moreover, the above-mentioned changes certainly seem to be able to considerably relax the procedure for apartments. Furthermore, the changes make it possible for the co-owners to better understand their situation and to take the necessary actions with greater autonomy. However, it will only be possible to state with certainty in practice whether the changes made can achieve their desired result. In addition, this practical implementation may also introduce some gaps or ambiguities in the law that can then be addressed in the future. Yet, as an interim conclusion, one can say for sure that the changes have a drastic flexibilisation in mind. Co-owners will from now on not only have more power, but they will mainly have more flexible options to take action.

[If you would like to be informed about your rights and obligations, or if you wish to make an adjustment to your statutes and regulation of internal order in accordance with this law, we are more than pleased to assist you!](#)

Vertaling Engels: Ruben Brosens en Anouk Gillis