

## **NIEUWSBRIEF**

### **WOONWETGEVING**

#### **Gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen**

Ieder (flat)gebouw of groep gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen is verdeeld volgens kavels, die elk een gebouwde privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevat, is onderworpen voor wat de gemeenschappelijke onroerende gedeelten betreft aan de bepalingen van een artikel 577, 2°, § 9 B.W..

Privatief zijn dan de woonappartementen, winkelappartementen, kantoorappartementen, garages, parking, vergaderzalen, e.d.m., en gemeenschappelijk zijn de grond, binnenplaatsen, putten, bouwmuren, dak, gangen, trappen, liften, kavels, leidingen, e.d.m..

Voor de gebouwen waarop deze regels van gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, dient voorzien in een basisakte (splittingsakte) en in een reglement op de mede-eigendom. Beide akten dienen authentiek te worden verleden want zij moeten worden overgeschreven in de openbare registers van de onroerende eigendommen op het Hypotheekkantoor.

De kosten verbonden aan de gemeenschappelijke delen kunnen tussen de deelgenoten verdeeld naar evenredigheid van de waarde van hun privaat delen, of, naar evenredigheid van het nut voor elk van de privaat delen. Beide criteria kunnen gecombineerd worden.

Wanneer een verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten dienen gewijzigd, bijvoorbeeld na verbouwingen, kan iedere mede-eigenaar de wijziging vragen aan de Vrederechter.

Het reglement op de mede-eigendom dient te voorzien in:

- de beschrijving van de rechten en plichten van alle mede-eigenaars, zowel ten aanzien van de privaat, als ten aanzien van de gemeenschappelijke gedeelten;
- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de kosten;
- de bevoegdheden van de Algemene Vergadering en de regels van haar werkwijze, alsmede ook van de wijze waarop zij wordt samengeroepen;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

Zowel de basisakte (splittingsakte) als het reglement op de mede-eigendom kunnen door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars worden gewijzigd, mits een meerderheid van 3/4<sup>e</sup> van de stemmen wanneer het slechts handelt over het genot, het gebruik of het beheer, en met de meerderheid van 4/5<sup>e</sup> van de stemmen wanneer het de verdeling van de lasten betreft. Benadeelde mede-eigenaars kunnen zich wenden tot de Vrederechter.

De vereniging van mede-eigenaars heeft van rechtswege rechtspersoonlijkheid (de V.V.M.). De toepassing van de bedoelde wetgeving heeft inmiddels in rechtsleer en rechtspraak uitvoerige commentaren gekend. Inzonderheid de rechten en plichten van deze V.V.M. als rechtspersoon.

Indien u meer informatie over dit onderwerp wil, kan u steeds terecht bij:

EVC advocaten  
Dirk Rochtus  
Molenstraat 52-54  
2018 Antwerpen  
Tel: 03/241.05.41  
Fax: 03/241.05.40  
Dirk.Rochtus@evclaw.com

