

## Wet op de Mede-Eigendom 01 01 2019: technische fiche

### Administratief beheer:

#### 1. Algemene Vergadering

- Oproeptermijn : steeds 15 kalenderdagen vooraf
- Aanwezigheid raadsgever : 1 persoon / 4 dagen vooraf verwittigen / wordt enkel 'gehoord'
- Oproep AV bij afwezigheid syndicus : Raad van ME > voorzitter > 1/5de eigenaars
- Wederoproep bij onvoldoende quorum na > 15 dagen;
  - Oorspronkelijke volmacht blijft behouden;
  - Stembepanking < 50 % is absoluut;
- Unanimiteitvereiste wordt gerelativeerd
  - 1e vergadering : alle eigenaars – bij afwezige eigenaar = wederoproep (> 30 dagen);
  - 2e vergadering/wederoproep : aanwezigen beslissen unaniem;
- De stemquota:
  - 75 % wordt 67 % : werken aan gemene delen of privatieven; wijzigingen genot/gebruik gemene delen; bedragen mededinging; mandaat/taak voor Raad van ME;
  - 80 % blijft behouden voor wijziging statuten en kostenverdeling; wijzigen bestemming kavels; heropbouw; verwerven onroerend goed;
    - NIEUW: wijzigen (beperken ...) zakelijk/privatief genotsrecht voor gemeenschappelijk belang. Mits motivatie en vergoeden minwaarde.
    - NIEUW: opsplitsen of samenvoegen van kavels
    - NIEUW: afbraak / heropbouw
      - hygiëne; buitensporige renovatiekosten
      - Uitkoopplicht van de VME
  - Unanimiteit:
    - afbraak / wederopbouw van het gebouw (uitgez. 80 % supra).
    - voor wijzigen van de aandelen;
      - behalve wijziging door besliste werken; samenvoeging of splitsing van kavels; verwerven of verkopen van delen van het gebouw.
      - Op basis van omstandig verslag (notaris; architect; landmeter; makelaar)

#### 2. Syndicus :

- Overeenkomst omvat vaste beheerskosten en een tabel met bijkomende uitzonderlijke kosten
- Contracten vanaf 01 01 2019;
- Planning grote werken op agenda AV;
- Gerechtig syndicus wordt ontslagen door de vrederechter
- Onverenigbaarheden : lid RvME / RC;
- Gerechtig bewindvoerder / beheerder : ruime bevoegdheden – neemt de taken van alle organen over (ook de RvME en de RC !);

#### 3. Raad van Mede-Eigendom (RvME)

- Leden gekozen met > 50 %; mandaat / taak beslist met > 67 % ;
- Duidelijke omschrijving mandaat (max 1 jaar) ;
- Vergaderplicht en verslag 1 X per jaar ;
- Kan ook gerechtelijk worden opgelegd ;
- Kan geen andere mandaten (syndicus; commissaris) inperken ;

#### 4. Verkopen; overdracht eigendom

- Informatieplicht verkoper : statuten en koopakte ; Reglement van Orde
- Informatieplicht syndicus :
  - Precontractueel : op vraag van verkopende partij of tussenpersoon. Binnen 15 dagen na verzoek. Eenmalig; geen actualisatie verplicht.

- Contractueel : voor de verkoopakte. Actualisatie van de precontractuele + bijkomende info grote werken. Binnen 30 dagen na verzoek notaris
- Informatieplicht notaris (< 30 dagen na akte): aktedatum en de identiteit / adres van betrokken personen (koper/verkoper/lasthebber)

#### 5. Algemene informatieplicht eigenaar

- Meedelen van de eigen gegevens; rechthebbers/rechtverkrijgenden (huurders; begunstigen bij schenken enz.) .
- Aanstellen van een lasthebber in geval van onverdeelde eigendom.
- Reglement van Orde aan huurders overmaken en opleggen (registreren) en de gegevens van de huurders meedelen.

#### 6. Verhaal huurder

Indienen via vrederechter binnen 2 maanden na kennisgeving en binnen 4 maanden na AV

#### 7. Statutaire wijzigingen : Vereenvoudigen statuten en werkbaar Reglement van Orde

**De Basisakte** wordt afgeslankt en omvat:

- De oorsprong en samenstelling van het onroerend goed;
- Resultaat van de wettelijke formele opzoeken door notaris
- De gevestigde erfdienstbaarheden en zakelijke rechten van derden (vb wegenis...);
- Beschrijving van het goed; opsomming en detaillering van private en gemene delen;
- De berekening van de aandelen in de gemene delen van elke private kavel;
- De oprichting van (sub) deelverenigingen;
- Repertorium aangehechte stukken en plannen;

**Het Reglement van Mede-Eigendom (RvME)** wordt afgeslankt en omvat:

- Opsomming van rechten en plichten van de eigenaars (ruim);
- Beschrijving van de private genotsrechten; de gebruiksrechten enz.
  - Gemeenschappelijk genots/gebruiksrecht = proportioneel
  - Erfdienstbaarheden zijn voortaan relatief (AV beslist met 4/5 de over wijzigen; inperken ifv algemeen belang – vergoedingsplicht (BW 577-7§2))
- Gemotiveerde criteria en berekeningswijze van de gemeenschappelijke kosten; voortaan moeten ook hierbij sancties en boetes worden vermeld.

Worden vanaf 01/01/19 uit het RvME gehaald: bepalingen over de organisatie en bevoegdheden van de AV; van de syndicus en vergaderperiode van de statutaire vergadering. Deze gaan naar het RvO.

**Het Reglement van ( Interne ) Orde (RvO):** verplicht en krijgt meer belang

- Mag niet in tegenspraak zijn met bepalingen in de statuten (basisakte / RvME).
- Was voor 01/01/19 niet verplicht . Bevat de specifieke leefregels en afspraken in het gebouw.
- Vanaf 01/01/19 wettelijk verplicht bij elke nieuwe oprichtingsakte. Een bestaande mede-eigendom moet een RIO invoeren indien dit nog niet eerder gebeurde.
- Een bestaand RIO moet door de syndicus worden gecoördineerd en voorzien van de bepalingen over de organisatie en bevoegdheden van de Algemene Vergadering ; van de syndicus en de vergaderperiode (en referentie-datum) voor de statutaire vergadering.
- Voortaan zal de syndicus alle wettelijk nieuwigheden en alle gestemde wijzigingen aan het RIO doorvoeren binnen 30 kalenderdagen.

Door deze ingreep wil de wetgever de Algemene Vergadering meer mogelijkheden geven om de praktische afspraken voor het beheer van de VME in het RIO door te voeren zonder de statuten te moeten wijzigen. Een volstrekte meerderheid volstaat.

#### Financieel beheer :

##### 1. Verplicht reservefonds:

- gebouwen 5 jaar na voorlopige oplevering
- Minimaal 5 % van het werkkapitaal van vorig boekjaar

- Aan te houden op aparte werkrekening
  - Kan worden afgestemd met 4/5 de (agendapunt AV)
2. Schadebeding / boete bij wanbetalen en achterstallen: voortaan opgenomen in het RvME Ook aan nieuwe eigenaars tegenstelbaar
  3. Naakte eigenaar + vruchtgebruiker : ondeelbare betaalplicht
  4. Inhoudingsplicht notaris op verkopen
    - Achterstallen + gerechtelijke en buitengerechtelijk kosten – beslagrecht VME
    - Bij betwisting door de verkoper heeft syndicus 20 dagen tijd om beslag te leggen op de verkoopprijs (gerechtelijk vonnis / deurwaarder)
  5. Rangordebeding – voorrecht schuldvordering
  6. In de rangordebepaling door vereffenaar; notaris of curator komt de VME vanaf 01 01 2019 als eerste
    - Bevoorrecht: voorschotten huidig boekjaar; afrekening vorig boekjaar
    - Geen publicatieverplichting – eenvoudige kennisgeving aan vereffenaar volstaat

### **Technisch beheer**

Recht op nutsvoorziening en accessoires: aanvraag aan syndicus – technisch gemotiveerd

- uitvoering ten vroegste na 2 maanden
- injunctierecht VME gedurende 2 maanden
- overname uitvoering door VME (recht)  
PM : laadpunt auto in garage : ja (= accessoire inrichting)  
PM : zonnepanelen op dak : neen (= nieuwe / autonome installatie)