

Nieuwe 'Wet op de Mede-Eigendom 01 01 2019' in een notendop

De wet op de Mede-Eigendom van 2019 voorziet in een aantal noodzakelijke en nuttige aanpassingen die de werking van de VME ten goede moet komen.

We geven u hieronder een overzicht van de belangrijkste wijzigingen/nieuwigheden van de wet.

De eigenaar heeft voortaan een wettelijke informatieplicht om de eigen gegevens en die van zijn huurder mee te delen aan de beheerder. Bovendien maakt hij binnen 31 dagen na vergadering het Huisreglement en beslissingen van de Algemene Vergadering kenbaar aan zijn huurders of een kandidaat koper. Tevens moet hij het Reglement van Interne Orde (RIO) aan rechtsverkrijgers (vb. onverdeelde mede-eigenaar; vruchtgebruiker...) en toekomstige kopers overmaken. Uiteraard zal de syndicus hierbij in steun gaan door de gegevens via verzending; via de website of op verzoek beschikbaar te stellen.

Dat neemt echter niet weg dat de eigenaar zelf de verantwoordelijkheid draagt voor zijn informatieplicht. De eigenaar(s) worden in geval van een onverdeeldheid verplicht om 1 lasthebber aan te stellen.

De Algemene Vergadering (AV) kan makkelijker beslissingen nemen.

Zo wordt het quorum van 75% voor organiseren van een Raad van Mede-Eigendom of beslissingen over werken of het uitzicht van het gebouw herleid naar 66%.

Om de aandelenstructuur te wijzigen is nog steeds unanimiteit vereist; maar deze 'unanimiteitsvereiste' wordt relatief. Wanneer niet alle eigenaars aanwezig zijn op de Bijzondere Algemene Vergadering waar dit punt op de agenda staat en er unaniem wordt gestemd, volgt er een tweede 'controlevergadering'. Daar beslissen dan uitsluitend de aanwezige eigenaars opnieuw unaniem over de wijziging in de aandelenstructuur en de wijzigende akte.

Voortaan kan een huurder bij een discussie over het Huisreglement zich niet meer beroepen op een gebrek aan informatie. Het document wordt door de verhuurder verplicht overgemaakt. De verhuurder deelt hem ook de agenda van de Algemene vergadering mee en de beslissingen die de huurder aanbelangen worden door de verhuurder binnen 31 dagen meegedeeld. De huurder kan uiteraard bezwaar indienen bij de vrederechter in geval de beslissing onrechtmatig zou zijn.

De Algemene Vergadering kan in het belang van de VME een zakelijk recht van een kavel beperken, wijzigen of teniet doen mits een 80% quorum deze beslissing stemt. De beslissing dient gemotiveerd te worden en mogelijk dient een billijke vergoeding te worden voorzien.

Wanneer moet beslist worden over een zaak die slechts een deel van de eigenaars aanbelangt en waarvoor deze eigenaars uitsluitend de kosten dragen dan wordt voortaan ook enkel door deze eigenaars over deze zaak beslist. Met andere woorden: wie betaalt die stemt over de zaak waarvoor hij betaalt.

⇒ ***Vanaf 01/01/19 zijn onze vergaderagenda's en notulen aangepast en ook de verslagen worden in lijn gebracht met de wet.***

Verplicht invoeren van het Reglement van Inwendige Orde (RIO). Het RIO is niet te verwarren met het Huisreglement (of het vroegere 'Reglement van Orde' - RvO) met leefregels voor bewoners. Het **Huisreglement** wordt wel mee opgenomen in het veel ruimere **Reglement van Inwendige Orde (RIO)**. Dit RIO wordt van primair belang bij het beheren van de VME. Het omschrijft o.a. hoe de VME functioneert; hoe de Algemene Vergadering wordt belegd en hoe men beslist; de taak van de mandatarissen; de organisatie van de Raad van Mede-Eigenaars; de taak en bevoegdheden van de syndicus; de basisafspraken in het Reglement van Mede-Eigendom (vb. boetes; handhaven van het uitzicht...); de referentiedatum voor de jaarlijkse statutaire vergadering; het financiële beheer enz.

Maar zodra de eigenaars op een AV beslissingen nemen van statutair belang (vb. een nieuwe verdeelsleutel voor bepaalde kosten; het herbestemen van een deel van de VME enz.) zal het RIO binnen 31 dagen na de genomen beslissing worden bijgewerkt door de syndicus. Het document komt daardoor op het niveau van de statuten. In uitzonderlijk geval; vb. bij herverdelen/schrappen van aandelen; het vestigen van een erfdiensbaarheid; de verkoop van een gemeenschappelijk deel; het schrappen van aandelen en dergelijke blijft een notariële akte nodig.

De beslissingen van de VME en de bepalingen van een Huisreglement worden eigenlijk 'gebetonneerd' in dit RIO door het als bijlage toe te voegen.

Daarom eist de wetgever dat elke eigenaar zijn rechtverkrijgers of onverdeelde mede-eigenaars of een toekomstige eigenaar (bij nakende verkoop) het RIO overmaakt, zodat de afspraken en de werking van de VME voldoende vooraf gekend zijn voor iedere (toekomstige) mede-eigenaar.

Het RIO wordt bij wet voor 31/12/19 gecoördineerd door de syndicus en op eerstvolgende jaarvergadering met 66% meerderheid gestemd.

- ⇒ **Alle gebouwen in ons beheer beschikken reeds over een Huisreglement (RvO). Dit omvat specifiek de 'Huisregels' voor de bewoners. . Bovendien wordt door ons voor 31/12/19 voor elke VME een Reglement van Interne Orde (RIO) opgesteld. Deze worden op eerstvolgende AV gestemd.**

De syndicus kan alleen nog worden aangesteld mits rechtsgeldig contract (in lijn met de deontologie en de wet) en voor een maximale duur van 3 jaar. De syndicus moet zich registreren bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen. Zijn ondernemingsnummer wordt gekoppeld aan deze van de VME.

- ⇒ **Voor al onze VME-klienten beantwoordt de bestaande beheersovereenkomst reeds aan deze vereisten. De ondernemingsnummers van alle klienten werden bij de Kruispuntbank gekoppeld aan deze van HDK, hetgeen een maximale transparantie en bescherming geeft (federale wet 2015). U vindt deze informatie terug op onze website in uw klantzone.**

De syndicus beslist zelf om over te gaan tot dagvaarden van achterstallige eigenaars.

- ⇒ **In geval van HDK kan dat volgens onze overeenkomst vanaf 500 euro achterstal.**

De gerechtelijke beheerder (de curator of bewindvoerder), aangesteld door de vrederechter) krijgt aanzienlijk meer macht om orde op zaken te stellen; hij kan alleen door de vrederechter worden aangesteld en ontslagen. De vergadering kan daarin niet meer beslissen.

De Raad van Mede-Eigenaars (RvME) wordt voortaan samengesteld met een gewone meerderheid en een mandaat of een volmacht wordt beslist met 66%. De RvME vergadert minimaal 1x per jaar en rapporteert uitsluitend aan de vergadering. Het mandaat van de leden geldt voor maximaal 1 jaar.

- ⇒ **In geval er een RvME is; voorziet onze overeenkomst 2 vergadermomenten per jaar.**

Verkopen/overdracht eigendom: de verkoper wordt als enige verantwoordelijk voor doorgeven van de wettelijke informatie (oa het RIO) aan de koper. De syndicus behandelt de notariële informatie in drie fasen: bij de verkoopopdracht van de makelaar; de compromisfase en uiteindelijk bij de koopakte.

- ⇒ **HDK doet deze taak aan een vooraf vastgelegd bedrag in het huisbarema – geen verrassingen dus ! De kost is door de wet ten laste gelegd van de verkopende eigenaar.**

De wetgever streeft met de nieuwe wet ook naar een sterker financieel beheer door een verplicht reservefonds in te stellen voor gebouwen vanaf 5 jaar na voorlopige oplevering. Omvang = minstens 5% van het werkkapitaal van vorig boekjaar. De reserve wordt aangehouden op aparte rekening.

- ⇒ **Wij zetten elke vergadering de stemming over het 'reservefonds' op de agenda.**

Bij wanbetaling kan de VME een vonnis van de rechtbank betekenen aan de vereffenaar; notaris of curator en als eerste zijn/haar rechten opeisen. De VME komt met vorderingen van maximaal 2 jaar bij een rangordebepaling voortaan voor de bancaire en andere schuldeisers.

Bij een verkoop kan de syndicus de gelden in de verkoop laten blokkeren, dan wel de verkoop stuiten.

Er zijn ook nog tal van andere meer technische bepalingen die het werk van de beheerder en de beslissingen van de VME meer kracht geven en het beheer van een residentiële klant meer stroomlijnen.

- ⇒ **Meer informatie kan u vinden in de wettekst op onze website in uw klantzone.**