

CLABOTS Advocaten  
Advocaten en bemiddelaars

Ilgatlaan 9 (Office Capital) info@clabotsadvocaten.be  
B – 3500 HASSELT www.clabotsadvocaten.be

Isolatiebeurs 12.11.2017  
Renovatieproblematiek  
appartementengebouwen

*Schets van de problematiek*

- Steeds ouder worden appartementsgebouwen ...
- Slijtage
- Investing v. zelf bewonen
- Profiel eigenaren verschilt, andere wensen, noden, behoeften, referentiekader ...

*Schets van de problematiek*

- Opgelegde wettelijke verplichtingen
  - Vlaams Energierenovatieprogramma 2020
  - Vlaamse Dakisolatienorm
  - Vlaamse Glasnorm
  - Eur. Efficiëntierichtlijnen
  - Renovatiepact, Renovatieadvies Vlaanderen
  - ...

*Schets van de problematiek*

Gebouw verloedert :

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Kosten worden hoger     | waarde vermindert                |
| Onbetaalde bijdragen    | andere categorie eigenaren       |
| Juridische complexiteit | beslissingen blijven geblokkeerd |

## Rol van de syndicus ?

### Wettelijke tools ?

Art. 577-8 § 4 B.W., 3° - 18° B.W. : wettelijke taken van de syndicus

-- de syndicus als uitvoerder

Art. 577-8 § 4 B.W., 4° B.W. : Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen

Art. 577-8 § 4 B.W., 14° B.W. : evaluatierapport voorleggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

## Rol van de syndicus ?

### Informatieverplichting van de syndicus :

- Wettelijke informatieplicht :

Art. 577-11 B.W. § 1 B.W. : In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

## Rol van de syndicus ?

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone AV's van de vorige drie jaren, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de VME werd goedgekeurd

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 15 dagen na het verzoek, stel naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

## Rol van de syndicus ?

Contractuele informatieplicht ?

Zorgvuldige agendering en notulering !

## Rol van de eigenaren zelf (AV) ?

Gluren bij de burens ...

### Nederland

Artikel 108 Appartementsrecht NBW :

Verplichting van eigenaars : De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.

## Rol van de eigenaren zelf (AV) ?

België : artt. 1384 lid 1 B.W. en 1386 B.W?

1384 lid 1 B.W. : Men is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke men veroorzaakt door zijn eigen daad maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan, of van zaken die men onder zijn bewaring heeft.

Art. 1386 B.W. : De eigenaar van een gebouw is aansprakelijk voor de schade door de instorting ervan veroorzaakt, wanneer deze te wijten is verzuim of onderhoud of aan een gebrek in de bouw.

Actuele probleemstelling : Mede – eigenaren ... derden jegens mekaar ?

## Rol van de eigenaren zelf (AV)?

VME : rechtspersoon met als doel het beheer van de gemeenschappelijke delen en beheer namens het collectief van mede – eigenaren. Indien nodig zelfs door het doen uitvoeren van werken in privative delen (3/4).

art. 577-7, 1<sup>o</sup>, e : Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de VME.

Beslissingen : genomen door de AV.

## Rol van de eigenaren zelf (AV) ?

Stemming :

- Jaarlijkse AV
- Buitengewone AV (dringend of 1/5 minderheid verzoekt er om)
- Punt op het agenda zetten (art. 577-6, § 4 B.W. : Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

## *Rol van de eigenaren zelf (AV) ?*

- Besluitvorming :

50 + 1 (volstreekte meerderheid)

maar. Veelal  $\frac{3}{4}$  van de stemmen, gezien dit quorum geldt voor alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen en, zoals voormeld, mits bijzondere motivering over werken aan bepaalde privative delen die om economische of technische redenen zullen worden uitgevoerd door de VME.

## *Rol van de eigenaren zelf (AV)?*

- Negatieve beslissing ?

- Art. 577-7 B.W. § 2. Iedere mede – eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of te wijzigen binnen de 4 maanden vanaf de datum waarop de AV plaats vond.

## *Rol van de eigenaren zelf (AV) ?*

- Geen meerderheid ?

- Art. 577-7 B.W. § 4 : Wanneer in de AV de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede – eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de VME, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de AV zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
- VANAF het instellen van deze vordering en voor zover deze eis niet afgewezen wordt, is de eiser bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

## *Rol van de eigenaren zelf (AV) ?*

- Geen agendering ?

- Art. 577-9 § 3 B.W. : Iedere mede – eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de AV te gelasten ten einde een door voornoemd mede eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
- VANAF het instellen van deze vordering en voor zover deze eis niet afgewezen wordt, is de eiser bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

## *Vragen bij het renovatiedossier*

- Financiële verhoudingen en motieven ?
- VME lening aangewezen ?
- Terugverdientijd ? Subsidies ?
- Wettelijke verplichtingen ?
- Reservekapitaal ?
- Verzekering ?
- Schouwproblematiek ...
- Objectieve besluitvorming wegens verschillende objectieven
- Ongeschikt v onbewoonbaar . ?

CLABOTS Advocaten

Advocaten en bemiddelaars

Ilgatalaan 9 (Office Capital)  
B – 3500 HASSELT

info@clabotsadvocaten.be  
www.clabotsadvocaten.be

Dank voor de aandacht !