

# Mede-eigendom

## Ken je rechten en plichten

Je kocht zopas een appartement? Dan ben je eigenaar van je eigen woonruimte én mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen in het gebouw. Die gemeenschappelijke delen moet je samen met de andere mede-eigenaars als een goede huisvader onderhouden. En daar komen heel wat regels en voorwaarden bij kijken.

Tekst: Kizzy van Horne

Als je een eigen appartement wil kopen, moet je er rekening mee houden dat je ook mede-eigenaar wordt van het volledige appartementsgebouw. Luc Vander Meeren, jurist en syndicus bij Syncura legt uit waar je zoal mee te maken krijgt.

### Wie is mede-eigenaar?

“Mede-eigendom betekent dat een gebouw bestaande uit meerdere appartementen toebehoort aan meer dan één eigenaar. Hetzelfde geldt voor een kantorencomplex, eventueel in combinatie met winkels en horecazaken of een complex met garageboxen. Als eigenaar van een appartement ben je ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen, zoals de inkomhal, trappenhal, lift, de fietsen- of vuilnisberging, het dak en de buitenschil van het gebouw. Mensen die van een huis naar een appartement verhuizen, beseffen vaak niet dat ze voortaan rekening zullen moeten houden met het reglement van mede-eigendom en dat van interne orde van het gebouw waar ze kopen. Je wordt een schakeltje in een groter geheel. En misschien kan je niet eens zelf de kleur van je gordijnen kiezen, als in het reglement staat dat de uniformiteit van het gebouw bewaard moet blijven.”

### Je plichten

“Je moet je houden de regels in de statuten. Die worden, samen met de notaris, opgesteld bij de bouw van een appartementsgebouw. Erna zijn het de mede-eigenaars die tijdens de jaarlijkse algemene vergadering beslissingen nemen en de verdere regels bepalen. Ik noem het de *bijbel* en die lees je best even alvorens je een appartement koopt. Misschien staan er wel zaken in waarin jij je echt niet kan vinden. Bijvoorbeeld: je wil op het gelijkvloers een advocatenkantoor openen. Het is mogelijk dat dit, volgens de statuten, in dit appartement niet toegestaan is. Dat weet je dus beter alvorens je de koopakte ondertekent. Misschien staat in de statuten

wel opgenomen dat de bewoners van de gelijkvloerse appartementen voor de volle pot meebetalen in de kosten van de lift, ook al neem je deze lift enkel sporadisch. Vind je dit niet eerlijk, omdat de eigenaar op het zevende veel meer de lift gebruikt, dan is het fijn dat je op voorhand op de hoogte bent en eventueel kan afzien van de aankoop. Die regels zijn voor elk appartementsgebouw anders. Misschien is het ook niet toegestaan om je auto aan het gebouw te wassen, mag je kleinzoon niet fietsen in de garage, mag je geen huisdieren houden of een schotelantenne of airco aan de gemeenschappelijke gevel hangen. Neem dus vóór de aankoop de statuten en het reglement van interne orde goed door.”

### Je rechten

“Je hebt het recht om mee te stemmen tijdens de algemene vergadering. Let wel op dat het stemrecht niet gelijk verdeeld is. Het aandeel van de stem van de eigenaar van een klein appartementje is kleiner dan van de eigenaar van het grote penthouse. In het vakjargon spreekt men dan van jouw aandelen in de mede-eigendom. Deze bepalen je stemrecht in de algemene vergadering alsook je bijdrageplicht in de kosten van het gebouw. Maar hoe dan ook is het altijd goed om betrokken te zijn en je stem te laten horen, uiteraard hebben alle beslissingen ook voor jou en voor een eventuele toekomstige meerwaarde bij verkoop, gevolgen.”

### Wie betaalt de kosten?

“Er zijn kosten verbonden aan het beheer van het appartementsgebouw: het wekelijks poetsen van gangen en trappen, (tuin)onderhoud, elektriciteit, keuring van de lift ... De algemene vergadering bepaalt hiervoor een periodieke bijdrage. Maar natuurlijk zijn er soms ook grotere werken nodig, zoals een nieuw dak, isolatie van de gevel, opfrissing van de inkom ... Het is verplicht om bij gebouwen van vijf jaar



of ouder een reservefonds aan te leggen, zodat eigenaars niet plots voor zeer zware investeringskosten staan.”

### Wat als er een geschil is?

“In elk appartementsgebouw moet een syndicus aangesteld worden. Dat kan één van de eigenaars zijn, maar omdat het beheer van grotere appartementsgebouwen steeds complexer wordt, wordt vaak geko-

zen voor een professionele syndicus. De syndicus wordt verkozen door de mede-eigenaars voor maximum drie jaar maar hij is wel herverkiesbaar. De syndicus staat in voor het dagelijks beheer, het betalen van de facturen, het technisch en administratief beheer en het jaarlijks samenroepen van een algemene vergadering. In een gebouw met meer dan twintig kavels moet er ook een

raad van mede-eigendom zijn die de werking van de syndicus controleert. En er moet een rekencommissaris aangesteld worden, die het financiële beleid van de syndicus controleert.”

“Bij een geschil tussen twee mede-eigenaars is de syndicus de eerste bemiddelaar. Het geschil kan ook voorgesteld worden aan de algemene vergadering. Ga je als mede-eigenaar niet akkoord met een beslissing van de algemene vergadering, dan kan je de beslissing aanvechten bij de vrederechter (binnen de vier maanden na de jaarvergadering). De vrederechter zal dan oordelen of de beslissing van de algemene vergadering onregelmatig, onrechtmatig of bedrieglijk was. Ben je niet akkoord met de gekozen syndicus of verdenk je hem van wanbeleid? Dan kun je naar de beroepsvereniging van vastgoedmakelaars en syndici stappen, het BIV.”

### Wat met zonnepanelen, renovatieverplichtingen of laadpalen?

“Wie zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak wil leggen, moet je dat voorleggen aan de algemene vergadering. Er kan dan bijvoorbeeld beslist worden om het dakoppervlak onder de eigenaars te verdelen. Dan kan je op het stukje dat jou toegekend is zonnepanelen leggen. Gaat de meerderheid van de mede-eigenaars niet akkoord, dan heb je pech en kun je geen zonnepanelen leggen. Mogelijk kun je wel nog naar de vrederechter stappen om die beslissing aan te vechten. Hetzelfde geldt voor een laadpaal voor een elektrische wagen. Al is die materie nog complexer. Hoeveel vermogen is beschikbaar om laadpalen in het gebouw te plaatsen? Welke bijkomende preventiemaatregelen zal de brandweer in zijn advies opleggen en wie moet deze dure investeringen betalen? Allemaal beslissingen die de mede-eigenaars best vooral in een algemene vergadering bespreken.”

“Mede-eigendom wordt bovendien steeds complexer. Stel je koopt een appartement in een ouder gebouw met een slecht E-peil. De wet schrijft voor dat je dan binnen de vijf jaar moet renoveren. Maar of dat mogelijk is, hangt ook af van de goodwill van de mede-eigenaars. Je kan niet enkel jouw stukje gevel renoveren, de meerderheid moet meewillen in dit verhaal. Daarom blijft mijn gouden raad: informeer je zeer goed voor je een appartement koopt.”