

Mede-eigendom, gebouw bestaande uit meerdere appartementen die toebehoren aan verschillende personen

Een gebouw bestaande uit meerdere appartementen die toebehoren aan verschillende eigenaars wordt doorgaans een "mede-eigendom" genoemd en de verschillende eigenaars zijn "mede-eigenaars".

De gebouwen met appartementen in mede-eigendom zijn onderverdeeld in gemeenschappelijke en privatieve delen:

- ➔ het dak, de muren, de trappen, de gangen, de lift, de tuin,... zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Ze zijn eigendom van alle mede-eigenaars en iedereen kan er gebruik van maken;
- ➔ De appartementen zijn de privatieve gedeelten van het gebouw. Ieder appartement is eigendom van slechts één enkele mede-eigenaar. Het is bestemd voor zijn exclusief gebruik en hij kan erover beschikken naar eigen goeddunken binnen de limieten van het reglement van mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar is eigenaar van een kavel binnen het gebouw die bestaat uit zijn appartement en zijn quotiteit in de gemeenschappelijke delen. Iedere mede-eigenaar kan vrij investeren in zijn eigen appartement of het te huur stellen. Hij kan zijn kavel ook verkopen.

Dankzij de verdeling van een gebouw in kavels met privatieve delen en gemeenschappelijke delen kan er een onderscheid gemaakt worden tussen het stelsel van mede-eigendom en dat van onverdeeldheid.

Het beheer van een mede-eigendom moet geschieden conform de wetgeving betreffende deze materie (de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, evenals de wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, § 2, van het Gerechtelijk Wetboek, alsook de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing (in het bijzonder Titel 6. - Diverse wijzigingen inzake de wetgeving betreffende de mede-eigendom)).

Er bestaat een uitzondering voor de kleine mede-eigendommen bestaande uit een zeer klein aantal appartementen (vaak kleine gebouwen met 2 à 4 appartementen) die niet verplicht moeten beheerd worden conform deze wetgeving. Er kan echter alleen van de wet op de mede-eigendom worden afgeweken als er aan drie cumulatieve voorwaarden wordt voldaan: de aard van de gemene delen moet de afwijking rechtvaardigen, alle mede-eigenaars moeten instemmen met de afwijking en de afwijking moet geschieden middels een basisakte.

Beheer van een mede-eigendom conform de wet

De wetgeving inzake mede-eigendom (wet 12 juni 2010) definieert de organisatie van een mede-eigendom die opgebouwd is rond verschillende organen. Dit zijn de vereniging van mede-eigenaars, de algemene vergadering, de raad van mede-eigendom, de syndicus en de rekencommissaris. Een reglement van mede-eigendom moet de rechten en verplichtingen van elke mede-eigenaar vastleggen, evenals de wijze van verdeling van de gemeenschappelijke lasten en de bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten. Er moet een huishoudelijk reglement (reglement van interne orde) worden opgesteld dat de volgende zaken vastlegt: de oproepingsformaliteiten voor de algemene vergadering, het bedrag vanaf hetwelk er offertes aan verschillende leveranciers/dienstverleners moeten worden gevraagd in geval van werken, de benoemingswijze van de syndicus en de omvang van zijn bevoegdheden, ...De algemene vergadering stelt een syndicus aan om de mede-eigendom te beheren.

De syndicus moet voor het gebouw een collectieve verzekering sluiten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, genaamd "verzekering mede-eigendom". Moeten als verzekerden beschouwd worden, zowel de vereniging van mede-eigenaars als elke mede-eigenaar. De individuele mede-eigenaar is daarbij verzekerd voor zijn deel (zijn kavel).

De verzekering van het gebouw van de mede-eigendom waarborgt:

- de schade aan het gebouw: iedere mede-eigenaar is verzekerd voor zijn privatieve gedeelte en zijn deel in de mede-eigendom (gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke inboedel);
- de buitencontractuele burgerlijke aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar voor de schade veroorzaakt aan derden door het in het mede-eigendom verzekerde gebouw of door de in mede-eigendom verzekerde inboedel;
- Voor mede-eigenaars die hun goed verhuren, hun aansprakelijkheid ten aanzien van hun huurder of de gebruiker van hun goed (verhaal van de huurders of gebruikers).

De volgende punten verdienen bijzondere aandacht:

- De mede-eigenaars moeten als derden ten opzichte van elkaar beschouwd worden alsook ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars in geval van collectieve aansprakelijkheid. Kortom: de verzekeringsovereenkomst moet vermelden dat de verzekeringsonderneming die de mede-eigendom dekt, zich niet tegen de mede-eigenaar zal keren die aansprakelijk is voor een schadegeval noch tegen de vereniging van mede-eigenaars.
- De overeenkomst kan eventueel uitgebreid worden met een clause met betrekking tot afstand van verhaal ten aanzien van eventuele huurders.

Het is belangrijk dat het gebouw verzekerd is voor de juiste waarde in geval van "heropbouwen in nieuwe toestand" om iedere vorm van "onderverzekering" te vermijden. De schadevergoeding die de verzekerde(n) zou(den) ontvangen zou in dat geval, na een schadegeval, beperkt blijven tot dezelfde proporties.

In de praktijk heeft de verzekeraar twee mogelijkheden om dat bedrag vast te stellen in het kader van een brandverzekering: ofwel vaardigt hij een deskundige af die ter plaatse een expertise uitvoert, ofwel stelt hij een in te vullen vragenlijst ter beschikking. In geval van mede-eigendommen stelt een deskundige het bedrag meestal vast.

De schadeloosstelling na een schadegeval gebeurt conform het reglement van mede-eigendom of, wanneer dit noodzakelijk is, op basis van een beslissing van de algemene vergadering.

Wanneer het om een gedeeltelijk schadegeval gaat, wordt/worden de mede-eigenaar(s) die de schade geleden heeft/hebben vergoed, zeer vaak via de syndicus. Als het om een totaal schadegeval gaat of een schadegeval aan de gemeenschappelijke gedeelten, dan gebeurt de schadeloosstelling via de syndicus voor rekening van de mede-eigenaars.

Het reglement van mede-eigendom bepaalt de voorwaarden rond de tenlasteneming van de vrijstelling.

Aanvullende verzekeringen die een mede-eigenaar persoonlijk kan sluiten bovenop de collectieve polis:

- Verzekering eigen inboedel: iedere mede-eigenaar heeft er alle belang bij zijn eigen inboedel te dekken. Hij sluit daartoe een persoonlijke verzekering, zowel voor de eventuele schade aan de inboedel als voor zijn aansprakelijkheid bij schade aan derden ten gevolge van zijn inboedel. Optioneel kan hij tevens een dekking diefstal voor zijn inboedel sluiten.

➔ Aanvullende verzekering voor zijn eigen appartement

- De ene eigenaar kan zijn appartement al luxueuzer ingericht hebben dan de anderen. Hierdoor zou het kunnen dat zijn appartement "onderverzekerd" is in het licht van wat in de collectieve verzekering staat. Hij kan bijvoorbeeld een nieuwe uitgeruste keuken en/of een nieuwe badkamer geïnstalleerd hebben die luxueuzer zijn dan de oorspronkelijke waardoor de waarde van zijn appartement groter is dan de waarde die opgenomen is in de globale overeenkomst. Die mede-eigenaars hebben meestal niet de mogelijkheid om de algemene vergadering te verplichten de collectieve verzekering te verhogen in functie van zijn persoonlijke geval. Men rest dan alleen als oplossing om persoonlijk, voor hun appartement, een brandverzekering te sluiten die een aanvulling is op de globale overeenkomst gesloten door de syndicus. Zij kunnen hiervoor desgewenst ook terecht bij dezelfde verzekeraar als die van de blokpolis.

De mede-eigenaar die zo'n aanvullende verzekering sluit, moet zelf opdraaien voor de vrijstellingen opgenomen in die aanvullende verzekering.

Ook als een mede-eigenaar zijn appartement verhuurt, moet hij toetreden tot de globale brandpolis. Hij beschermt daarmee niet alleen zijn appartement, maar ook zijn aansprakelijkheid ten aanzien van derden wanneer er schade ontstaat ten gevolge van zijn appartement (bijvoorbeeld, een lek in de waterleiding waarvoor de huurder niet aansprakelijk is en die waterschade veroorzaakt aan andere appartementen in het gebouw).

Aangezien de globale polis die de syndicus gesloten heeft voor rekening van de mede-eigenaars de huurder niet aanbelangt, moet de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid zelf verzekeren.

De verschillende organen die optreden binnen het beheer van de mede-eigendom hebben er ook alle belang bij correct verzekerd te zijn in het kader van hun functies.

De vereniging van mede-eigenaars, de algemene vergadering en de raad van mede-eigendom

De vereniging van mede-eigenaars wordt gevormd door alle mede-eigenaars. Ze heeft een "rechtspersoonlijkheid" en heeft dus rechten en plichten, wat betekent dat haar bestaan onafhankelijk is van dat van haar leden, met name de mede-eigenaars. Ze beheert de gemeenschappelijke delen, staat in voor de bewaring en het onderhoud van het gebouw en verdedigt de collectieve belangen. De vereniging komt minstens een keer per jaar samen in een algemene vergadering. De algemene vergadering is het beslissingsorgaan van de mede-eigendom. Tijdens die vergadering worden alle belangrijke beslissingen genomen wat betreft het beheer van het gebouw: onderhoud, verwarming, inrichting, inning van de schuldvorderingen, keuze van de syndicus...

De raad van mede-eigendom is verplicht bij mede-eigendommen met ten minste 20 kavels en is het representatieve orgaan van de vereniging van mede-eigenaars bij de syndicus. De raad is onder andere belast met het toezicht op de goede uitvoering door de syndicus van zijn opdrachten. Daarnaast staat de raad hem bij het nemen van beslissingen. De raad bestaat uitsluitend uit mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars en de raad van mede-eigendom hebben er alle belang bij een verzekering extracontractuele burgerlijke aansprakelijkheid te sluiten voor de schade veroorzaakt aan derden ten gevolge van een fout of een vergetelheid gepleegd in de uitoefening van hun functies.

De syndicus

Een syndicus is verplicht. Dit kan een professional dan wel een vrijwilliger zijn. Hij wordt aangeduid door de algemene vergadering. Hij krijgt een mandaat van de mede-eigenaars om de mede-eigendom te beheren voor hun rekening, volgens de instructies waarover de algemene vergadering gestemd heeft. De syndicus oefent zijn functies op verschillende vlakken uit: financieel, onderhoud en werkzaamheden, administratief en juridisch. In die hoedanigheid bestaat zijn rol er onder andere in de verzekeringsovereenkomsten te sluiten betreffende de mede-eigendom.

De syndicus is verplicht een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering te sluiten die hem dekt in de uitoefening van zijn opdracht. Een professionele syndicus moet ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Die professionele syndicus moet de deontologische regels van het Instituut naleven en zijn professionele burgerlijke aansprakelijkheid verzekeren.

Ook de syndicus die zijn opdrachten vrijwillig uitvoert, is verplicht een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering te sluiten die hem dekt in de uitoefening van zijn opdracht. Die verzekering wordt gesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Rekencommissaris

De rekencommissaris moet jaarlijks aangeduid worden. Dit kan een mede-eigenaar zijn. De commissaris voert de in het reglement van mede-eigendom vastgestelde taken uit. In de praktijk neemt hij vooral het nazicht van de rekeningen en de boekhouding van de syndicus op zich.

De rekencommissaris heeft er tevens alle belang bij een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering te sluiten die hem dekt in het kader van zijn opdracht voor de mede-eigendom.

Wat als het beheer van het gebouw niet conform de wet georganiseerd wordt?

Voor een klein gebouw dat uit slechts enkele (2 tot 4) appartementen bestaat, voorziet de wetgeving niet in bijzondere verplichtingen wat betreft het beheer van het gebouw. Voor dergelijke gebouwen volstaat immers een beperkt beheer. De organisatie van de mede-eigendom volgens de bepalingen die de mede-eigendom definiëren worden daarbij als te zwaar en te log ervaren, gelet op de aard en de eenvoud van de te regelen problemen. De mede-eigenaars kunnen onderling overeenkomen, zonder dat dit formeel moet vastgesteld worden zoals voorzien in de wetgeving, hoe ze hun gebouw gemeenschappelijk zullen beheren. In dat geval neemt meestal één van de mede-eigenaars dit beheer ter harte namens alle mede-eigenaars.

In dat geval zijn er twee mogelijkheden wat betreft de verzekering van het gebouw:

- De mede-eigenaars komen overeen om een collectieve verzekeringsovereenkomst te sluiten. Die overeenkomst moet dan volledig conform de voorschriften zijn betreffende een collectieve overeenkomst die mede-eigendommen verzekert overeenkomstig de wetgeving. Let wel: ook hier moet iedere mede-eigenaar individueel nog zijn inboedel verzekeren.
- Iedere mede-eigenaar sluit een individuele overeenkomst die de schade dekt aan zijn privative gedeelte (zijn appartement en eventueel zijn garage) alsook zijn quotiteit in de gemeenschappelijke delen en zijn aansprakelijkheid voor schade die hij zou kunnen veroorzaken aan derden door zijn goederen. Iedere quotiteit in de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigt meestal de totaliteit van de gemeenschappelijke gedeelten gedeeld door het aantal appartementen. In dit geval kunnen de dekkingen "woning" en "inboedel", voor iedere mede-eigenaar, in eenzelfde overeenkomst opgenomen worden. Daar het om verschillende overeenkomsten en dus verschillende verzekeringen gaat, worden

de verschillende mede-eigenaars per definitie als derden ten opzichte van elkaar beschouwd.

De regels inzake verhuring blijven ongewijzigd: de huurder heeft er dus alle belang bij zijn huurdersaansprakelijkheid te verzekeren. Daarnaast kan de huurder best een verzekering sluiten die de eigenaar niet vrijstelt om zijn goed en zijn aansprakelijkheid te dekken.