

## VAN HOOREBEKE ADVOCATEN UPDATE – APPARTEMENTEIGENAAR IN CORONATIJDEN

**Iedereen die een appartement heeft, kent ongetwijfeld de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars. In coronatijden is het organiseren van deze vergaderingen geen evidentie. Zelfs met de recente versoepelingen, is een bijeenkomst van een grote groep mensen niet wenselijk. Gelukkig heeft de regering een oplossing voorzien.**

### 1. Uitstel, maar geen afstel

Zodra een appartementsgebouw opgedeeld is in twee of meer entiteiten, moet verplicht een syndicus worden aangesteld. Dit is een wettelijke verplichting, die men niet naast zich kan neerleggen. Er moet uiteraard geen syndicus worden aangesteld als alle appartementen eigendom zijn van eenzelfde persoon. Evenmin moet een syndicus worden aangesteld in appartementsgebouwen met een beperkt aantal appartementen, op voorwaarde dat alle eigenaars het hiermee eens zijn én op voorwaarde dat 'de aard van het goed dit rechtvaardigt'. Dat is het geval als het beheer en het onderhoud van het gebouw slechts een eenvoudige organisatie vragen. De basisakte moet dan wel expliciet de toepassing van de wettelijke bepalingen omtrent de mede-eigendom uitsluiten.

Als een syndicus is aangesteld, moet hij elk jaar een algemene vergadering organiseren tijdens de periode voorzien in het reglement van interne orde. Op deze vergadering moet de syndicus de jaarrekening voorleggen, zodat de bijdrage van elke eigenaar in de gemeenschappelijk lasten kan worden afgerekend. Ook moet de begroting voor het volgende jaar worden goedgekeurd.

Het belang van de jaarlijkse algemene vergadering staat dus vast. Toch lijkt een fysieke vergadering in strijd met de veiligheidsvoorschriften. Hoewel de maatregelen vanaf maandag 8 juni 2020 versoepelden, zal het nog steeds niet mogelijk zijn om met een grote groep mensen af te spreken. Een algemene vergadering beleggen is dus geen evidentie, zeker niet als er veel onderscheiden mede-eigenaars zijn.

Koninklijk besluit nr. 4 d.d. 9 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de Covid-19 pandemie (verder: KB n°4) – voorlopig geldig tot 30 juni 2020 – laat evenwel toe dat alle vergaderingen die ten gevolge van de veiligheidsmaatregelen niet kunnen worden gehouden, worden uitgesteld en plaats dienen te vinden binnen de 5 maanden na 30 juni 2020.

'Alle vergaderingen' dient ruim te worden gezien: het gaat niet alleen over de jaarlijkse algemene vergadering, maar ook over de vergadering die wordt gehouden als er dringend in het belang van de mede-eigenaars een beslissing moet worden genomen, vergaderingen die worden bijeengeroepen door de mede-eigenaars zelf omdat de syndicus in gebreke blijft dit te doen en bijeenroepingen op bevel van de rechter.

Dit alles betekent dat een vergadering, die normaal moet worden gehouden tussen 10 maart 2020 en (voorlopig) 30 juni 2020, geldig kan worden gehouden tot en met 30 november 2020. Zelf dient de mede-eigenaar hiervoor niets te ondernemen.

## **2. Vergadering uitstellen niet wenselijk?**

KB n°4 laat art. 577-6, §11 van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Dit artikel bepaalt dat de leden van de vereniging van mede-eigenaars eenparig en schriftelijk alle beslissingen kunnen nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, behalve deze die bij authentieke akte moeten worden genomen.

Het is dus wel nog mogelijk om te kiezen voor een schriftelijke besluitvorming. De mede-eigenaars hoeven dan niet fysiek aanwezig te zijn om beslissingen te nemen.

Hier zijn twee voorwaarden aan verbonden: er moet sprake zijn van unanimitéit over de te nemen beslissing(en) én er is geen sprake van een beslissing die bij authentieke akte moet worden genomen (waarvoor de tussenkomst van een notaris vereist is).

Dit biedt dus een ideale oplossing voor de kleinere verenigingen van mede-eigenaars, veelal met gelijkgezinde leden, of vergaderingen waar slechts over een beperkt aantal zaken moet worden beslist.

## **3. Wat met de begroting?**

Een uitgestelde vergadering houdt ook in dat de goedkeuring van de begroting op zich moet laten wachten, en dat er evenmin kan worden gestemd over bepaalde (dringende) werkzaamheden. En wat met het mandaat van de syndicus dat dreigt af te lopen?

Ook hier kan in het KB een oplossing worden gevonden.

In de eerste plaats worden de mandaten van de syndici en de leden van de raden van mede-eigendom van rechtswege verlengd tot de eerstvolgende algemene vergadering. Dit is dus de vergadering die vóór 30 november 2020 moet plaatsvinden.

Ook het contract met de syndicus wordt van rechtswege verlengd voor eenzelfde termijn. De syndicus kan bijgevolg zijn gewone werkzaamheden verder zetten. Aangezien er geen nieuwe, goedgekeurde jaarrekening zal zijn, oefent de syndicus zijn bevoegdheden uit overeenkomstig de meest recent goedgekeurde begroting. Met andere woorden: in afwachting van een nieuwe begroting, wordt de begroting van het nieuwe werkjaar geacht dezelfde te zijn als die van het vorige werkjaar.

De syndicus heeft dus alvast de mogelijkheid om provisies op te vragen, weze het conform de richtlijnen en afspraken van het vorige werkjaar. Ook provisies voor dringende werken kunnen worden opgevraagd.

## **4. Toch vergaderen?**

Inmiddels heeft minister van Justitie Koen Geens verduidelijkt – in het licht van de recente versoepeling – dat de algemene vergaderingen wel degelijk plaats kunnen hebben, op voorwaarde dat de veiligheidsvoorschriften worden nageleefd.

Meer concreet wordt verwezen naar de sectorgids SF323. Deze gids schrijft, kort samengevat, volgende maatregelen voor:

- stukken / documenten worden zoveel als mogelijk via de digitale weg verspreid;
- op de uitnodiging voor de algemene vergadering dienen de veiligheidsvoorschriften te worden verduidelijkt;
- bij voorkeur komt 1 persoon per kavel;
- iedereen brengt eigen materiaal mee;
- wie symptomen vertoont, blijft thuis en zorgt voor een volmacht;
- de vergadering gaat door in een voldoende grote ruimte;
- stemming gebeurt bij voorkeur mondeling;
- handgel moet worden voorzien.

Kan men de naleving van de maatregelen niet garanderen, dan is het aangeraden om de algemene vergadering alsnog uit te stellen, zoals besproken onder punt 1.

\*\*\*

Heeft u na het lezen van dit artikel nog vragen, dan kan u met ons contact opnemen via [advocaten.law@vanhoorebeke.be](mailto:advocaten.law@vanhoorebeke.be) - andere contactgegevens vindt u op [www.vanhoorebeke.be](http://www.vanhoorebeke.be)