

Mede-eigenaar beperkt in het gebruik van appartement?

Kunt u als mede-eigenaar zelf beslissen over het gebruik van uw appartement als dokterskabinet, als winkel of als zetel van een vennootschap? Kan de algemene vergadering daar een stokje voor steken?

Hoe zit dat precies?

U bent toch eigenaar van uw appartement? *Dat is en blijft toch het basisprincipe bij mede-eigendom.* Iedere mede-eigenaar is eigenaar van zijn eigen appartement en gebruikt dit in principe zoals hij het wil. Toch verhindert dit niet dat er ook over het privégebruik van het appartement regels kunnen zijn. Meestal worden die gemaakt om de 'harmonie' tussen de bewoners te bewaren.

Speciale regels in de statuten. Zijn er dergelijke regels vastgesteld (bv. een verbod op huisdieren of op het uitbaten van een winkel), dan moeten die in principe opgenomen zijn in het reglement van mede-eigendom.

Geen regels = groen licht? Neen, niet noodzakelijk. Beperkingen kunnen er immers ook zijn op basis van stedenbouwkundige vergunningen. Voorziet de stedenbouwkundige vergunning dat er uitsluitend bewoning toegestaan is in een appartementsgebouw, dan moet iedere mede-eigenaar zich daar uiteraard aan houden of moet hij een bestemmingswijziging vragen. *Ook al is dit niet uitdrukkelijk opgenomen in het reglement van mede-eigendom...*

Enkel voor bewoning en vrije beroepen. *Deze bepaling wordt regelmatig opgenomen in het reglement.* In dit geval is handel drijven of het gebruik als kantoor niet mogelijk. Het is ook mogelijk dat handel toegelaten is in het reglement van mede-eigendom, maar dat er bepaald wordt dat deze geen aanleiding mag geven tot ernstige hinder of verstoring van de rust.

Let op! Ook het omgekeerde is uiteraard mogelijk. Soms zal er net uitsluitend een bestemming als handelspand mogelijk zijn in een bepaald gebouw of bv. op de benedenverdieping van een appartementsgebouw.

Een vennootschap op dat adres? Is er een bepaalde activiteit toegelaten, dan kunt u ook de zetel van uw vennootschap vestigen in het appartement. Is er een vrij beroep toegelaten, dan zal bv. een tandarts daar ook zijn vennootschap mogen inschrijven.

Tip. Een zetel van een patrimoniumvennootschap kunt u in ieder geval vestigen in het appartement. Koopt uw vennootschap het appartement aan, dan kunt u er dus in principe ook uw maatschappelijke zetel vestigen.

Kan het gebruik wijzigen?

Meestal op vraag van de mede-eigenaar... Een mede-eigenaar kan vragen om de gebruiksbepemming te wijzigen (bv. omdat zijn appartement maar niet verhuurd of verkocht geraakt). Een mogelijke huurder wil er bv. een krantenwinkel beginnen, maar het reglement van mede-eigendom verbiedt het drijven van handel in het pand.

Kan de algemene vergadering dit wijzigen? Jazeker, dat kan. De wijziging van bestemming moet in dat geval wel goedgekeurd worden door 4/5 van de stemgerechtigden. Gaf de algemene vergadering toestemming voor een concreet project, dan kan ze daar nadien niet meer op terugkomen.

Let op! Wil de algemene vergadering nieuwe beperkingen opleggen, dan moet die beslissing

door een notaris opgenomen worden in de statuten, eveneens via een 4/5-meerderheid.

Het reglement van mede-eigendom kan bepaalde regels vastleggen over het gebruik van een appartement, bv. een verbod op gebruik als winkel of als kantoor. Wilt u dit gebruik wijzigen, dan kan dit door een goedkeuring vanwege de algemene vergadering met een 4/5-meerderheid.