

3^{de} Dag van de Syndicus

3202 Rillaar

Het sluiten van vastgoedcontracten door de Vereniging van Mede-eigenaars

door Prof. Dirk Meulemans



Unie Vlaamse Syndici vzw

5-2013

Inhoudstafel

1. De vereniging van mede-eigenaars: een rechtspersoon met specifieke kenmerken.....	2
1. Bij wet wordt de rechtspersoonlijkheid toegekend	2
2. Het ontstaan van de rechtspersoonlijkheid	2
3. Het doel van de rechtspersoon	3
4. Het vermogen van de vereniging	3
5. De schulden van de vereniging	4
2. De beslissingsbevoegdheid	5
1. Probleemstelling	5
2. De bevoegdheid van de algemene vergadering	5
3. De bevoegdheid van de syndicus	6
4. Bijkomende goedkeuringen door de algemene vergadering	6
5. De beslissing door de algemene vergadering. Enkele aandachtspunten	7
5.1. De bijeenroeping van de algemene vergadering	7
5.2. Het aanwezigheidsquorum	7
5.3. De meerderheidsquorums	8
a. volstreekte meerderheid	8
b. gekwalificeerde meerderheid	8
c. unanimititeit	9
6. De ontvangst of de betaling van de prijs	9
6.1. De te ontvangen prijs	9
6.2. De te betalen prijs	9
3. De vertegenwoordigingsbevoegdheid	11
1. Probleemstelling	11
2. De syndicus vertegenwoordigt de rechtspersoon	11
3. De syndicus treft op als orgaan van de rechtspersoon	11
4. De door de syndicus ondertekende overeenkomst moet overeenstemmen met de door de AV goedgekeurde overeenkomst	12
4. De aankoop van een nieuw gemeenschappelijk deel	13
5. De verkoop van een gemeenschappelijk deel	14
6. De verhuring van een gemeenschappelijk deel	15
7. Het aangaan van een krediet door de vereniging	16
8. De fiscale behandeling van de inkomsten uit de verhuring van een gemeenschappelijk deel	17

1. Bij wet wordt rechtspersoonlijkheid toegekend

- vroeger was de vereniging van mede-eigenaars een feitelijke vereniging
- de afwezigheid van rechtspersoonlijkheid stelde problemen om overeenkomsten af te sluiten
 - a. op het vlak van de beslissingsbevoegdheid:
 - alle mede-eigenaars moeten akkoord gaan
 - b. op het vlak van de vertegenwoordigingsbevoegdheid:
 - twee mogelijkheden:
 - ofwel moesten alle mede-eigenaars overeenkomst ondertekenen
 - ofwel moesten alle mede-eigenaars een gezamenlijke lasthebber aanstellen
- aan de vereniging van mede-eigenaars wordt door de Wet op de Appartementsmede-eigendom rechtspersoonlijkheid toegekend
 - Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom
 - de nieuwe wet is in werking getreden op 1 augustus 1995
- rechtspersoonlijkheid biedt belangrijke voordelen zowel voor de interne organisatie van de mede-eigendom als voor de externe betrekkingen van de mede-eigendom met derden
- op het vlak van de beslissingsbevoegdheid geldt het meerderheidsbeginsel: de beslissingen worden genomen meerderheid tegen minderheid en binden de minderheid
- op het vlak van de vertegenwoordigingsbevoegdheid geldt dat de vereniging van mede-eigenaars als rechtspersoon aan het rechtsverkeer kan deelnemen. De vereniging kan via zijn daartoe bevoegd orgaan overeenkomsten afsluiten
- het gaat om privaatrechtelijke rechtspersoon met een burgerrechtelijk doel

2. Het ontstaan van de rechtspersoonlijkheid

- de vereniging van mede-eigenaars verkrijgt van rechtswege rechtspersoonlijkheid van zodra voldaan is aan de volgende twee voorwaarden (art. 577-5, §1 B.W.) :
 - a. de staat van gedwongen mede-eigendom moet werkelijk zijn ontstaan
 - er moet minstens één appartement ZIJN overgedragen of toegekend (in kader van verdeling in natura) aan een andere elgenaar
 - pluraliteitsvereiste
 - b. de statuten van het gebouw moeten zijn overgeschreven op het hypotheekkantoor
 - publiciteitsvereiste
- de rechtspersoonlijkheid ontstaat **automatisch** van zodra de twee voorwaarden a en b hierboven vermeld vervuld zijn:
 - geen wilsuïting van mede-eigenaars vereist

- het **lidmaatschap** van de vereniging is **verplicht**
 - iedere eigenaar van een kavel is lid van de vereniging van mede-eigenaars
- eenmaal de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verworven, kan zij overeenkomsten sluiten
- geen wettelijke regeling voor het aangaan van verbintenissen voor een vereniging van mede-eigenaars in oprichting; bijgevolg moet men trachten een oplossing uit te werken in de overeenkomst met de derde, waarbij gebruik gemaakt wordt van de techniek van de sterkmaking:
 - mede-contractant verbindt zich
 - opschortende voorwaarde inlassen met betrekking tot de oprichting (eventueel gecombineerd met een tijdsbepaling)
 - de persoon die voor de nog op te richten vereniging van mede-eigenaars optreedt is niet persoonlijk gebonden
 - eventueel: schadevergoeding als de vereniging niet (of niet tijdig) wordt opgericht en/of als de vereniging na haar oprichting beslist om de overeenkomst niet te sluiten

3. Het doel van de rechtspersoon

- het doel van de rechtspersoon is: het behoud en het beheer van het gebouw (art. 577-5, §3 B.W.)
 - eigenlijk het behoud en het bestuur van het gebouw (wegens bevoegdheid om daden van beschikking te stellen)
- het doel van de vereniging van mede-eigenaars wordt wettelijk vastgesteld en is duidelijk begrensd
- enige doel van de rechtspersoon
 - in reglement van mede-eigendom kan geen andere - meer ruime - doelomschrijving worden bepaald
- de rechtspersoon mag geen andere activiteiten ontplooiën
 - dus geen immobiliënvennootschap
- wettelijke doelomschrijving is tegenwerpelijk aan derden

4. Het vermogen van de vereniging

- de vereniging kan enkel roerende goederen bezitten die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel (art. 577-5, §3 B.W.)
 - beperkt en doelgebonden vermogen
- samenstelling van het vermogen:
 - a. voorschotten van mede-eigenaars voor periodieke uitgaven: het werkkapitaal
 - b. bijdragen van mede-eigenaars voor niet-periodieke uitgaven: het reservekapitaal
 - c. goederen voor onderhoud en de werking van de gemeenschappelijke delen
 - d. kantoormaterieel en -meubilair voor werking van de vereniging

- de vereniging kan nooit een onroerend goed bezitten
- de vereniging is geen eigenaar van het gebouw, ook niet van de gemeenschappelijke delen
- de vereniging is bevoegd om beslissingen te treffen met betrekking tot een onroerend goed waarvan zij zelf geen eigenaar is
 - zij bezit een exclusieve bevoegdheid inzake het bestuur van de gemeenschappelijke delen. De individuele mede-eigenaars kunnen niet zelfstandig optreden

5. De schulden van de vereniging

- de vereniging is een rechtspersoon met onbeperkt, maar deelbare aansprakelijkheid van de leden
 - vermogen van de vereniging vormt het preferentieel executieobject van de schuldeisers van de vereniging
 - geen hoofdelijkheid tussen de mede-eigenaars
- een schuldeiser van de vereniging moet ten uitvoer leggen:
 - a. eerst op vermogen voor de vereniging
 - b. vervolgens op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar, naar evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen (art. 577-5, § 4 B.W.)

1. Probleemstelling

- de vereniging van mede-eigenaars heeft drie of vier verplichte organen:
 - a. een beraadslagend orgaan : de algemene vergadering
 - b. een bestuursorgaan: de syndicus
 - c. een raad van beheer
 - toezicht uitoefenen op het beheer door de syndicus
 - verplicht orgaan bij grote verenigingen; facultatief orgaan bij kleine verenigingen
 - d. een commissaris
 - controle op de financiële toestand, op de boekhouding en op de balans van de vereniging
- welk orgaan van de rechtspersoon moet akkoord gaan met het sluiten van en bepaalde overeenkomst voor de vereniging van mede-eigenaars?
- naargelang de inhoud van de overeenkomst, zal de beslissingsbevoegdheid inzake het sluiten van de overeenkomst toekomen aan de algemene vergadering dan wel aan de syndicus
- rekening houden met de bevoegdheden van de respectievelijke organen
- de bevoegdheden van deze organen zijn vastgelegd
 - a. in de wet
 - deze wetsbepalingen zijn van dwingend recht: door de wet aan een bepaald orgaan toegekende bevoegdheden kunnen niet statutair aan een ander orgaan worden toebedeeld
 - b. in de statuten
 - in het reglement van mede-eigendom

2. De bevoegdheden van de algemene vergadering

- hoogste orgaan van de rechtspersoon met ruime bevoegdheden
- drie soorten van bevoegdheden:
 - a. wettelijke bevoegdheden**
 - voornamelijk in art. 577-7 B.W.
 - b. statutaire bevoegdheden**
 - bijkomende bevoegdheden in reglement van mede-eigendom
 - c. Residuaire bevoegdheid**
 - alle aangelegenheden die door de wet of door de statuten niet aan een ander orgaan van de rechtspersoon werden voorbehouden
- als voornaamste wettelijke bevoegdheden van de algemene vergadering in verband met het sluiten van overeenkomsten kunnen worden vermeld:
 - alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen (art. 577, §1,10,bB.W.)

- de heropbouw of de herstelling van het onroerend goed in geval van gedeeltelijke vernieuwing (art. 577-7, § 1,2°, c B.W.)
 - de verkrijging van nieuwe gemeenschappelijke onroerende goederen (art. 577-7, § 1, 2°, d B.W.)
 - de vervreemding van gemeenschappelijke onroerende goederen (art. 77-7, § 1,2°, e B.W.)
- de residuaire bevoegdheid is van groot belang. Zo is de algemene vergadering bevoegd voor het verhuren van een gemeenschappelijk onroerend goed of voor het aangaan van een krediet voor de vereniging van mede-eigenaars.

3. De bevoegdheden van de syndicus

- de syndicus heeft enkel toegewezen bevoegdheden
 - geen algemene bestuursbevoegdheid
- twee soorten van bevoegdheden:
 - a. wettelijke bevoegdheden
 - voornamelijk in artikel 577-8, § 4 B.W.
 - b. statutaire bevoegdheden
 - bijkomende bevoegdheden In reglement van mede-eigendom als voornaamste wettelijke bevoegdheden van de algemene vergadering in verband met het sluiten van overeenkomsten kunnen worden vermeld:
 - bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen (art. 577-8, §4, 4° B.W.)
 - het vermogen van de vereniging beheren (art. 577-8, §4, 5° B.W.)
 - rekening openen bij een kredietinstelling
 - niet het aangaan van een krediet bij een kredietinstelling
- de syndicus mag **geen verbintenissen** aangaan **voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat** (art. 577-8, § 1, vierde lid)
 - wettelijke maximumduur van drie jaar
 - de algemene vergadering kan (met volstreekte meerderheid) aan de syndicus toestemming verlenen om verbintenissen aan te gaan voor een langere duur dan de duur van zijn mandaat.

4. Bijkomende goedkeuringen door de algemene vergadering

- in bepaalde gevallen zullen meerdere goedkeuringen door de algemene vergadering noodzakelijk zijn, met name de goedkeuring voor het sluiten van de overeenkomst zelf en één of meerdere bijkomende goedkeuringen
- voor de volgende aangelegenheden is een bijkomende goedkeuring door de algemene vergadering vereist:
 - a. een wijziging van de statuten (basisakte en/of reglement van mede-eigendom)
 - b. een wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

- wijziging van de verdeelsleutels voor de verdeling van de bijdrage in de gemeenschappelijke lasten
 - c. een wijziging van de bestemming van het gebouw of van een gedeelte ervan
 - d. een wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom
 - wijziging van de in de basisakte vastgelegde quotiteiten
- de inhoud en de gevolgen van de te sluiten overeenkomst moeten zorgvuldig worden geanalyseerd om na te gaan of één of meerdere bijkomende goedkeuringen door de algemene vergadering vereist is
 - iedere bijkomende goedkeuring moet als een afzonderlijk agendapunt worden voorzien
 - over iedere bijkomende goedkeuring moet afzonderlijk worden gestemd
 - voor iedere bijkomende goedkeuring moet het voorgeschreven meerderheidsquorum worden gehaald
 - de overeenkomst zal maar kunnen worden gesloten als alle vereiste bijkomende goedkeuringen worden behaald.

5. De beslissing door de algemene vergadering. Enkele aandachtspunten

5.1. De bijeenroeping van de algemene vergadering

- de goedkeuring van de te sluiten overeenkomst en de daarmee verband houdende bijkomende goedkeuringen moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit kan gebeuren :
 - a. ofwel op de jaarvergadering
 - b. ofwel op een buitengewone algemene vergadering
- de syndicus staat in voor de bijeenroeping van de algemene vergadering
 - tijdige verzending van de oproeping
- de syndicus stelt zorgvuldig de agenda op; elke goedkeuring vormt een afzonderlijk agendapunt
 - er is geen voorgeschreven volgorde
 - het is echter logisch dat eerst over de te sluiten overeenkomst wordt gestemd en dan pas over elk van de bijkomende goedkeuringen
- het ontwerp van de te sluiten overeenkomst en in voorkomend geval het ontwerp van de aangepaste statuten moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

5.2. Het aanwezigheidsquorum

- voor alle aangelegenheden geldt een dubbele vereiste:
 - a. ten minste de helft van de mede-eigenaars moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn
 - b. deze mede-eigenaars moeten ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten (art. 577-6, § 3 B.W.)

- indien aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt, dan moet een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen
 - ten vroegste 15 dagen na de eerste vergadering
 - geen aanwezigheidsquorum meer
 - nieuwe oproeping vereist

5.3. De meerderheidsquorums

- over ieder agendapunt moet afzonderlijk worden gestemd
- voor ieder agendapunt moet het daarop toepasselijke meerderheidsquorum worden bereikt.

Wettelijk uitzondering: soms minder streng meerderheidsquorum bij inhoudelijke samenhang :

a. volstreckte meerderheid

- de algemene vergadering beslist over alle aangelegenheden waarvoor de wet niet in een verstrekte meerderheid voorziet met een volstreckte meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars (art. 577-6, § 6 B.W.)
 - wettelijke meerderheidsvereiste: de helft plus één van de uitgebrachte stemmen
- over de volgende aangelegenheden beslist de algemene vergadering met een volstreckte meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars:
 - de verhuring van een gemeenschappelijk deel
 - het aangaan van een krediet door de vereniging van medeelgenooten
 - de aanwending van het kapitaal van de vereniging voor de betaling van de prijs die normaal door de verschillende mede-eigenaars zou moeten worden betaald
 - de opname van de te ontvangen prijs die normaal zou toekomen aan de verschillende mede-eigenaars in het kapitaal van de vereniging.

b. gekwalificeerde meerderheid

- wettelijk vastgestelde aangelegenheden waarover de algemene vergadering met drie vierden van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen (art. 577-7, §1, 10 B.W.):
 - wijziging van de statuten met betrekking tot genot, gebruik of beheer van gemeenschappelijke delen
 - werken aan gemeenschappelijke delen
- wettelijk vastgestelde aangelegenheden waarover de algemene vergadering met vier vijfden van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen (art. 577-7, §1, 10, 20 B.W.):
 - iedere wijziging van de statuten (tenzij beheer gemeenschappelijke delen), met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten
 - wijziging van de bestemming van het onroerend goed
 - heropbouw of herstelling van het onroerend goed in geval van gedeeltelijke vernietiging
 - verkrijging van nieuwe gemeenschappelijke onroerende goederen

- daden van beschikking betreffende gemeenschappelijke onroerende goederen

c. unanimiteit

- wettelijke vastgestelde aangelegenheden waarover de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist (art. 577-7, § 3 B.W.)
 - wijziging van de verdeling van de aandelen lil de gemeenschappelijke delen
 - volledige heropbouw van het onroerend goed in geval van volledige vernietiging.

6. De ontvangst of de betaling van de prijs

6.1. *De te ontvangen prijs*

- er moet worden onderzocht of de prijs, die krachtens de te sluiten overeenkomst zal ontvangen worden, zal toekomen aan de vereniging van mede-eigenaars dan wel rechtstreeks aan de individuele mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- als de overeenkomst betrekking heeft op het eigendomsrecht of een attribuut van het eigendomsrecht (gebruik en genot), dan zal de prijs toekomen aan de individuele mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- dit zal het geval zijn bij de verkoop van een gemeenschappelijk deel of bij de verhuring van een gemeenschappelijk deel
- de algemene vergadering kan echter beslissen dat de prijs zal toekomen aan de vereniging van mede-eigenaars en zal opgenomen worden in het kapitaal van de vereniging
 - bij afzonderlijke beslissing: het gaat om een bijkomende goedkeuring
- indien er geen band is met het eigendomsrecht, dan zal de prijs toekomen aan de vereniging van mede-eigenaars.

6.2. *De te betalen prijs*

- er moet worden nagegaan of de prijs, die op grond van de te sluiten overeenkomst zal moeten worden betaald, zal betaald worden door de vereniging van mede-eigenaars dan wel rechtstreeks door de individuele mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- als de overeenkomst betrekking heeft op het eigendomsrecht of een attribuut van het eigendomsrecht (gebruik en genot), dan zal de prijs moeten worden betaald door de individuele mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- dit zal het geval zijn bij de aankoop van een gemeenschappelijk deel

- de algemene vergadering kan echter beslissen dat de prijs zal betaald worden met gelden van de vereniging geput uit het kapitaal van de vereniging
 - bij afzonderlijke beslissing: het gaat om een bijkomende goedkeuring
- indien er geen rechtstreekse band is met het eigendomsrecht, dan zal de prijs moeten betaald worden door de vereniging van mede-eigenaars
- dit zal het geval zijn bij het aangaan van een krediet door de vereniging
- indien de vereniging van mede-eigenaars niet kan betalen, dan kan de schuldeiser de verschillende mede-eigenaars aanspreken
 - iedere mede-eigenaar zal een deel van de schuld moeten betalen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen
- in de te sluiten overeenkomst kan een clause van hoofdelijke gehoudenheid van elk van de mede-eigenaars voorkomen: de schuldeiser kan dan één van de mede-eigenaars (bij voorkeur de meest solvabele mede-eigenaar) aanspreken voor de gehele schuld
- deze clause houdt een afwijking in van de door de wet ingestelde deelbare aansprakelijkheid van de mede-eigenaars voor de verenigingsschulden
- de clause van hoofdelijke gehoudenheid moet bij afzonderlijke beslissing worden goedgekeurd door de algemene vergadering
 - het gaat om een bijkomende goedkeuring
- deze clause moet worden goedgekeurd met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars
 - het gaat immers om een conventionele afwijking van de door de wet geponeerde basisregel voor de gehoudenheid tot de schulden van de vereniging van mede-eigenaars
 - deze clause is zeer gevaarlijk voor de (solvabele) mede-eigenaars.

1. Probleemstelling

Wie zal - na de goedkeuring door het bevoegde orgaan van de rechtspersoon - namens de vereniging van mede-eigenaars de overeenkomst ondertekenen?

2. De syndicus vertegenwoordigt de rechtspersoon

- twee wettelijke bevoegdheden van de syndicus zijn hierbij van belang:
 - de syndicus heeft als opdracht het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering (art. 577-8, § 4, 3° B.W.)
 - de syndicus vertegenwoordigt de vereniging voor het beheer van de gemeenschappelijke delen (art. 577-8, § 4, 5° B.W.)
- de syndicus heeft dus krachtens de wet de bevoegdheid tot uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering en tot vertegenwoordiging van de rechtspersoon
- de syndicus zal namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars de overeenkomst ondertekenen
 - zowel de overeenkomsten waartoe de algemene vergadering besloten heeft
 - als de overeenkomsten waarover hij zelf mag beslissen
 - zowel voor onderhandse akten als voor notariële akten
 - hij is het enige orgaan van de rechtspersoon dat hiertoe bevoegd is
 - geen mede-ondertekening door een ander orgaan toegelaten
- de syndicus is de wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars voor alle overeenkomsten die betrekking hebben op het bestuur van de gemeenschappelijke delen
 - niet voor de overeenkomsten die verband houden met het bestuur van de privatieve delen.

3. De syndicus treedt op als orgaan van de rechtspersoon

- organieke vertegenwoordiging: de syndicus treedt op als orgaan van de rechtspersoon
- de syndicus moet bijgevolg niet over een volmacht beschikken; het volstaat dat hij zijn hoedanigheid van syndicus bewijst om voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars te kunnen optreden en deze te verbinden
- de door de syndicus als orgaan van de rechtspersoon ondertekende overeenkomst wordt rechtstreeks aan de rechtspersoon toegerekend
- de syndicus verbindt de rechtspersoon alleen indien hij binnen de perken van zijn toegewezen bevoegdheden blijft.

4. De door de syndicus ondertekende overeenkomst moet overeenstemmen met de door de algemene vergadering goedgekeurde overeenkomst

- de tekst van de uiteindelijk door de syndicus ondertekende overeenkomst moet volledig overeenstemmen met de tekst van de overeenkomst die werd goedgekeurd door de algemene vergadering
- er kunnen na de beslissing van de algemene vergadering geen wijzigingen meer worden aangebracht aan de contractvoorwaarden
 - er mogen geen clausules worden toegevoegd of weggelaten
 - enkel materiële vergissingen mogen worden rechtgezet
- indien de syndicus van oordeel is dat één van de contractvoorwaarden moet worden veranderd, dan moet hij de gewijzigde overeenkomst opnieuw ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering.

- de algemene vergadering kan beslissen tot de aankoop van een nieuw gemeenschappelijk onroerend goed
 - met vier vijfden van de stemmen (art. 577-7, §1, 2°, d B.W.)
- de syndicus ondertekent als orgaan van de rechtspersoon de notariële verkoopakte
- het eigendomsrecht komt toe aan de verschillende mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- de koopprijs moet betaald worden door de verschillende mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- de algemene vergadering kan beslissen dat de koopprijs zal betaald worden met gelden van de vereniging (geput uit het werk- of reservekapitaal van de vereniging)
 - bij afzonderlijke beslissing
 - met volstreekte meerderheid

- de algemene vergadering kan beslissen tot de verkoop van een gemeenschappelijk onroerend goed
 - met vier vijfden van de stemmen (art. 577-7, § 1, 2°, e B.W.)
- de syndicus ondertekent als orgaan van de rechtspersoon de notariële verkoopakte
- het betrokken gemeenschappelijk goed verdwijnt ingevolge de verkoop
- uit het vermogen van de verschillende mede-eigenaars
- de opbrengst van de verkoop komt toe aan de verschillende mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- de algemene vergadering kan beslissen dat de verkoopprijs toekomt aan de vereniging van mede-eigenaars en opgenomen wordt in het werk- of reservekapitaal van de vereniging
 - bij afzonderlijke beslissing
 - met volstreekte meerderheid

- de algemene vergadering kan beslissen een gemeenschappelijk onroerend goed te verhuren
 - met volstrekte meerderheid
- de verhuring mag slechts uitzonderlijk plaatsvinden
- de syndicus ondertekent als orgaan van de rechtspersoon de huurovereenkomst
- de opbrengst van de verhuring komt toe aan de verschillende mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- de algemene vergadering kan beslissen dat de huurgelden toekomen aan de vereniging en opgenomen worden in het werk- of reservekapitaal van de vereniging
 - bij afzonderlijke beslissing
 - met volstrekte meerderheid

- de algemene vergadering kan beslissen tot het aangaan van een krediet
→ met volstreekte meerderheid
- de syndicus ondertekent als orgaan van de rechtspersoon de kredietovereenkomst
- de terugbetaling van het krediet gebeurt door de vereniging
→ zowel de terugbetaling van het geleende kapitaal, als de betaling van de interesten
- indien de vereniging niet kan betalen, dan kan de kredietgever de verschillende mede-eigenaars aanspreken
→ iedere mede-eigenaar zal een deel van de schuld moeten betalen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen
- de kredietgever kan één van de mede-eigenaars aanspreken voor -de gehele schuld indien in de kredietovereenkomst een clause van hoofdelijke gehoudenheid van de mede-eigenaars voorkomt
→ de clause van hoofdelijke gehoudenheid moet, bij afzonderlijke beslissing worden goedgekeurd door de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

- normaal komt de opbrengst van de verhuring van een gemeenschappelijk deel toe aan de verschillende mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen
- iedere mede-eigenaar moet zijn deel van de huuropbrengst dat hij heeft ontvangen aangeven in de Personenbelasting onder de rubriek Onroerend Inkomen
 - indien echter door de algemene vergadering beslist werd om de huurgelden toe te kennen aan de vereniging van mede-eigenaars teneinde het werk - en/of reservekapitaal van de vereniging te vergroten, dan zou normaal de vereniging van mede-eigenaars belast moeten worden op de huuropbrengst in de Rechtspersonenbelasting
- een vereniging van mede-eigenaars is immers een privaatrechtelijke rechtspersoon met een burgerlijk doel
 - de wetgever heeft er echter voor geopteerd om de verenigingen van mede-eigenaars niet te onderwerpen aan de Rechtspersonenbelasting
 - de wetgever huldigt het beginsel van de **fiscale transparantie**: er wordt **abstractie gemaakt van de rechtspersoonlijkheid** van de vereniging van mede-eigenaars
 - de verenigingen van mede-eigenaars worden voor de Inkomstenbelastingen geacht verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid te zijn (art. 29, §2, littera 5 WIB 1992, ingevoerd bij art. 5 Wet 22 december 1998 (B.S., 15 januari 1999))
- deze fiscale regeling werd met terugwerkende kracht ingevoerd: zij is van toepassing op de verenigingen van mede-eigenaars die vanaf 1 augustus 1995 (zijnde de datum van inwerkingtreding van de Wet op de Appartementsmede-eigendom) rechtspersoonlijkheid bezitten (art. 80, §4 Wet 22 december 1998)
 - bijgevolg moeten de verschillende mede-eigenaars hun aandeel in de huuropbrengst, bepaald volgens de quotiteiten, opnemen in hun aangifte in de Personenbelasting onder de rubriek Onroerend Inkomen
 - teneinde de verschillende mede-eigenaars in staat te stellen correct hun aandeel in de niet-uitgekeerde huuropbrengst te kunnen aangeven, moet de syndicus jaarlijks per brief een individuele mededeling zenden naar iedere mede-eigenaar waarin het exacte bedrag vermeld staat dat hij dient aan te geven
- dit hoeft geen formele fiscale fiche te zijn
 - in het reglement van mede-eigendom kan best een clause worden opgenomen waarbij aan de syndicus uitdrukkelijk de verplichting wordt opgelegd om jaarlijks een individuele mededeling met betrekking tot de aan te geven huuropbrengsten te zenden
- er kan een concrete datum worden bepaald waarvoor deze individuele mededelingen moeten worden overgemaakt aan de mede-eigenaars (bijvoorbeeld ieder jaar vóór 1 mei).