

Wet op mede-eigendom sluit 'forfaitaire' verdeling syndicuslasten uit

De verdeling van de lasten onder de mede-eigenaars leidt vaak tot heel wat discussies tussen mede-eigenaars en syndicus. In 2007 organiseerde VZW NICM haar jaarlijks nationaal congres op de *Dag van de Mede-eigenaar* waarin de problematiek over de verdeling van de lasten bij mede-eigendom werd aangekaart. In dit artikel gaan we enkele punten terug aanhalen die vandaag de dag nog steeds van toepassing zijn ondanks de modernisering van de wet op de gedwongen mede-eigendom in juni 2010. Sommige syndici verdelen de beheerskosten (basis erelonen) volgens het aantal kavels of eigenaars in plaats van volgens de aandelen verbonden aan elke kavel. Is dit wel wettelijk toegestaan?

Iedere mede-eigenaar draagt bij

Uit de bepaling van *artikel 577-2, & 9, lid 3 B.W.* volgt dat ieder appartementseigenaar in de kosten moet bijdragen. Het reglement van mede-eigendom noch de algemene vergadering kan iemand van zijn bijdrageverplichting ontslaan. Het beding in de statuten, waarbij de bouwpromotor van bijdragen geheel of gedeeltelijk wordt vrijgesteld voor de niet verkochte privé gedeelten, moet derhalve voor niet geschreven worden gehouden. Zelfs de gefailleerde draagt bij in de lasten, namelijk door toedoen van de curator (Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 15 januari 1997, T. Vred. , 2000, p. 367).

Catalogisering van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn in hun algemeenheid het gevolg van het bestaan van de gemeenschappelijke delen. Het beginsel zelf is eenvoudig: welke is echter hun concrete inhoud? Het Burgerlijk Wetboek zelf bevat geen exhaustieve catalogus van gemeenschappelijke lasten, wel criteria.

Gemeenrechtelijk voorschrift in *artikel 577-2, & 9 B.W.*

In welke lasten de mede-eigenaars moeten bijdragen, wordt in abstracto bepaald in het gemeenrechtelijke *artikel 577-2, & 9, lid 3 B.W.*. Ten laste van de mede-eigenaars komen de 'kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing' van de mede-eigendom. Deze bepaling is beperkter dan de formule, weerhouden in *artikel 577-11, & 2, 1° B.W.*, waar gesproken wordt van de 'kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing'.

Bijzondere bepalingen in de appartementswet

In welke lasten de appartementseigenaars kunnen bijdragen, wordt in de appartementswet aangeraakt. Het gaat, in chronologische volgorde, om de lasten m.b.t.:

- het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken (*art. 577-4 & 1, lid 3, 1° B.W.*)
- de werking van de algemene vergadering (*art. 577-4, & 1, lid 3, 3° B.W.*)
- de kosten van de syndicus (*art. 577-4, & 1, lid 3, 4° B.W.*)
- de kosten van het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen, welke het statutair doel van de vereniging van mede-eigenaars vormen (*art. 577-5, & 3 B.W.*)
- de kosten van aangestelde lasthebbers of tewerkgesteld personeel (*art. 577-6, & 9 B.W.*)
- de kosten van de raad van mede-eigendom (*art. 577-7, & 1, 1°, c B.W.*)
- de kosten van heropbouw van het onroerend goed (*art. 577-7, & 1, 2°, c B.W.*)

- de kosten van verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden (art. 577-7 , & 1 , 2° , d B.W.)
- de kosten verbonden aan de bijeenroeping en de organisatie van de algemene vergadering (art. 577-8 , & 4 , 8° B.W.)
- de kosten verbonden aan de uitvoering van beslissingen van de algemene vergadering (art. 577-8 , & 4 , 3°)
- de kosten verbonden aan bewarende maatregelen, genomen door de syndicus (art. 577-8 , & 4 , 4° B.W.)
- de kosten verbonden aan het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-8 , & 4 , 5° B.W.)
- de kosten verbonden aan het vertegenwoordigen in rechte van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-8 , & 4 , 6° B.W.)
- de kosten verbonden aan dringende en noodzakelijk werken aan de gemeenschappelijke gedeelten , bevolen door de rechtbank op verzoek van iedere mede-eigenaar (art. 577-9 , & 4 , lid 1 B.W.)
- de kosten verbonden aan de neerlegging en de bijwerking door de syndicus van het reglement van orde (art. 577-10 , & 2 B.W.)
- de kosten verbonden aan de optekening door de syndicus van de beslissingen van de algemene vergadering in het verenigingsregister (art. 577-10 , & 3 B.W.)
- de kosten verbonden aan de kennisgeving door de syndicus van de bepalingen van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering aan ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom (art. 577-10 , & 4 B.W.) .
- de kosten verbonden aan de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars, inbegrepen de redactie van de authentieke akte (art. 577-12, lid 3 B.W.) alsmede de kosten van de vereffening en van de vereffenaars (art. 577-13 & 2 B.W.) en de kosten van de notariële akte, waarbij de vereffening wordt afgesloten (art. 577-13, & 4 B.W.).

Bijzondere bepalingen in het reglement van mede-eigendom

In welke lasten mede-eigenaars in een appartementsgebouw in het bijzonder zullen bijdragen, zal blijken uit het reglement van mede-eigendom. Het komt immers aan de opsteller van de statuten toe om de door de wettelijke algemene normen te concretiseren in elk bijzonder geval (F. TERRE en Ph. SIMLER , Droit civil. Les biens, Dalloz, Paris, 2006, p. 638, nr. 730). Een kleine vereniging van mede-eigenaars, bestaande uit bijvoorbeeld zes appartementen, wordt met een meer beperkte categorie van kosten geconfronteerd dan een groot appartementsgebouw met tachtig appartementen. Het verschil dient in het reglement van mede-eigendom tot uiting te komen.

Verdeelsleutel lasten

Wettelijke criteria

De appartementswet erkent twee mogelijkheden om de lasten te verdelen, hetzij op grond van de waarde van de privé gedeelten hetzij op grond van het nut van de gemeenschappelijke delen of diensten.

De verdeling van de lasten naar evenredigheid van de waarde betekent dat de men de lasten verdeelt overeenkomstig de aandelen die elk mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen bezit. Dit criterium is het hoofdcriterium.

Onder deze categorie vallen **twee soorten kosten**, namelijk;

(1) de kosten van onderhoud , herstelling en vernieuwing van gemeenschappelijke delen , onder meer :

- het geraamte van het gebouw , waaronder de funderingen , de dragende muren , de steunkolommen , de betonplaten , de gevels , de gevelbeplatingen , de geveldilataties , de balkonconstructies , de galerijen , de daken , de dakgoten , de dakbedekking , de dakkapellen , de schoorstenen , de rook- en ventilatiekanalen , de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten , of tussen een gemeenschappelijk gedeelte en een privé gedeelte , of tussen privé gedeelten
- de waterdichting
- het hek- en traliwerk , de borstweringen , luiken , rolluiken
- de entrees , de hallen , de gangen , de trappenhuizen , de trappen , de vluchttrappen , de hellingbanen
- de plafonds en de afwerkklagen , de bekleding van de vloeren
- de leidingschachten
- de leidingen voor afvoer van hemelwater , gootwater en fecaliën , de hanggoten , de riolering
- de leidingen voor transport van gas , elektriciteit , water , telefoon , audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan de privé gedeelten
- de huisbel en de drukknoppen , de deuropenerinstallatie , de digicode met naamkaarhouders , de videofoon
- de brievenbussen
- de gemeenschappelijke verlichting
- de gemeenschappelijke decoratieve elementen
- de rook- en branddetectiebestrijding
- de bliksembeveiliging
- de luchtbehandeling en de ventilatie
- in voorkomend geval : de woning van de huisbewaarder , de woning van de bewaker en vergelijkbare dienstlokalen
- algemene bergingen , fietsenbergingen
- bergingen voor vuilniscontainers
- waterreservoirs
- beplantingen
- voetpaden
- de wegenis
- de omheining
- de ommuring

(2) de kosten van beheer van de vereniging van mede-eigenaars, onder meer:

- de collectieve verzekering
- de kosten van de organisatie van de algemene vergadering
- de kosten van de syndicus
- de kosten van de raad van beheer
- de kosten van de commissaris
- de kosten van adviseurs en deskundigen
- belastingen en taksen
- huurgelden (bv voor een huisvuilcontainer)
- het loon van de huisbewaarder
- het loon van bewaker
- het loon van werklieden (tuinman, klusjesman)

De verdeling van de lasten kan ook geschieden naar een andere verhouding dan de aandelen,

namelijk in functie van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor ieder privé gedeelte vertegenwoordigen. Dit is het subsidiaire criterium; het gaat immers om een conventionele afwijking van het hoofdcriterium (A. VAN OEVELEN, De bijdrage van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke lasten, in *Appartementsmede-eigendom*, D. MEULEMANS (Ed), Kluwer, RNPS, 1996, p. 241, nr. 6).

Bij het nuttigheids criterium kijkt men naar het objectieve comfort dat door de gemeenschappelijke delen of voorzieningen aan elk privé gedeelte ter beschikking wordt gesteld (M. SEGUIN , La réglementation de la copropriété : nouvelle théorie de la répartition et de la modification des charges , JCP , 1966, Doctrine, 2030, nr 4), zonder het effectief gebruik van die delen of voorzieningen in aanmerking te nemen (M. KADANER en M. PLESSERS , La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété , J.T. , 1995, p. 400 , nr 29) ; de eigenaar, die verstoken blijft van een specifiek comfort, kan van bijdrage vrijgesteld worden.

In sommige gevallen is het eenvoudig te bepalen wanneer het nuttigheids criterium gehanteerd kan worden; in andere gevallen is dit delicaat (G. VIGNERON , La répartition des charges de copropriété , Loyers et copr. , april 1999 , p. 6 , II).

Toch kan het criterium alleszins niet worden ingeroepen:

- 1 wanneer beslist wordt nieuwe noodtrappen te installeren ; in dit geval moet ook de eigenaar van het gelijkvloers bijdragen ; het collectieve belang verdringt hier het nuttigheids criterium (Hof Brussel , 20 december 1984 , geciteerd bij M. WOLFCARIUS , La participation des copropriétaires aux charges de la copropriété , in *La copropriété* , Brussel , Bruylant , 1985 , p. 142 , nr 60)
- 2 wanneer beslist wordt de voorgevel op te frissen ; de eigenaars van de achteraan gelegen appartementen bijdragen moeten in deze hypothese eveneens bijdragen ; het collectieve uitzicht van het gebouw primeert op het nuttigheids criterium (Cass. fr. , 26 oktober 1971 , Dalloz , 1972 , p. 296 ; Cass. fr. , 10 februari 1988 , JCP , 1988 , II , 2118 ; Vred. 5° kanton Antwerpen , 28 april 2005 , T. App. , 2005 , nr 412 ; contra : Rb Brussel , 6 februari 2006 , T. App. , 2006 , nr 482).

Uit de algemene norm kunnen alleszins vijf bijzondere categorieën lasten gehaald worden, die aan het nuttigheids criterium relateerbaar zijn:

- 1 Lasten verbonden aan het objectief potentieel gebruik van gemeenschappelijke installaties
- 2 Lasten verbonden aan het registreerbaar gebruik van gemeenschappelijke installaties
- 3 Lasten verbonden aan privé gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen.
- 4 Lasten verbonden aan het bijzonder gebruik van deelgebouwen
- 5 Lasten verbonden aan gerechtskosten waarbij mede-eigenaars oppositionele belangen hebben

Toepasselijke wettelijke criteria in elk concreet geval

Artikel 577-4 , & 1 , lid 3 , 2° B.W. schrijft voor dat het reglement van mede-eigendom moet bevatten: ' *De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten* '.

Welke wettelijke criteria in elk concreet geval toegepast worden, zal derhalve blijken uit het reglement van mede-eigendom. De opsteller van de statuten kiest daarover vrij. Beperkt het reglement van mede-eigendom zich tot het hoofdcriterium, dan is daar niets mis mee. De primaire keuze is evenwel nooit definitief. Gaan immers de mede-eigenaars naderhand niet akkoord met het gekozen criterium of de gekozen criteria, dan kan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen tot een wijziging van de verdeling van de lasten (art. 577-7 , & 1 , 2° , a B.W.).

Ook een individuele mede-eigenaar kan aan de rechtbank vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer de toepassing van de wet wordt uitgesloten én men geen statuten opstelt , is uitsluitend het

criterium van de verdeling van de lasten naar evenredigheid van de waarde van toepassing (Verslag Vandenberghe , Parl. St. Senaat , 712-2 (1992-1993) , p. 6 , alin. 2).

Uitsluiting van forfaitaire verdeling van de lasten

De wettelijke bepaling van *artikel 577-2, & 9, lid 3 B.W.* houdt in dat een forfaitaire verdeling van de lasten uitgesloten is.

Voorbeeld:

Er zijn zes appartementen. Appartement A heeft 200/1000 aandelen, appartement B heeft 300/1000 aandelen, appartement C 100/1000 aandelen, appartement D 200/1000 aandelen, appartement E 100/1000 aandelen en appartement F 100/1000 aandelen.

In dit geval kan men nooit de uitgaven delen door 6 en elke appartementseigenaar 1/6 van de kosten laten vereffenen. Integendeel, ieder eigenaar draagt bij naar verhouding van de aandelen.

Conclusie

Concreet betekent dit dat de verdeling van de syndicuskosten nooit op basis van het aantal eigenaars of kavels mag worden door geventileerd naar de mede-eigenaars toe, maar enkel op basis van de aandelen verbonden aan iedere kavel. De wet is immers van dwingend recht.