

## **Afhandelen van geschillen**

Voor de beslechting van geschillen veranderen er enkele dingen in de nieuwe appartementswet, onder andere is het nu duidelijker vastgelegd wie de kosten van een rechtszaak dient te dragen. Verder is er een expliciet verbod op arbitrage en kan de gemeenschap nu werken aan een private kavel verplicht opleggen.

### **Arbitrage**

Een clause in de statuten die arbitrage oplegt om geschillen te beslechten is niet meer toegestaan. Dit maakt het vredegerecht nu tot de eerste aanspreekpartner om de knoop door te hakken in geschillen rond mede-eigendom.

*Praktisch: Dit betekent natuurlijk niet dat er geen bemiddeling kan plaatsvinden. Het is zeker mogelijk dat er bemiddeling en verzoeningspogingen kunnen gebeuren, buiten de gerechtelijke weg. Wat niet meer kan is dat via deze weg ook bindende besluiten genomen worden.*

### **Inspannen van een procedure**

De wet stelt dat de vereniging van mede-eigenaars (VME) het recht heeft om, al dan niet samen met één of meerdere mede-eigenaars op te treden ter vrijwaring van alle rechten op de gemeenschappelijke delen. De *syndicus* is gemachtigd om elke dringende vordering of vordering ter bewaring van rechten in te stellen, op voorwaarde dat deze zo snel mogelijk door de algemene vergadering wordt bekrachtigd.

*Praktisch: Als u als syndicus een vordering instelt, doet u er dus goed aan zo vlug mogelijk een AV samen te roepen. In het andere geval zouden er achteraf discussies kunnen rijzen over wie de gerechtskosten dient te betalen.*

Zowel voor vorderingen ingesteld *door* als deze *tegen* de VME, dient de syndicus zo snel mogelijk alle betrokkenen hierover te informeren.

### **Gerechtskosten en kosten van juridische procedures**

De wet legt duidelijk vast wie de kosten dient te dragen bij geschillen tussen de vereniging van mede-eigenaars en een afzonderlijke mede-eigenaar.

Als een mede-eigenaar een vordering tegen de VME instelt, en de vordering wordt gegrond verklaard, dan moet deze mede-eigenaar zelf niet bijdragen aan de erelonen en kosten. Indien de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, moet hij niet bijdragen in de erelonen en kosten die door de rechtbank ten laste van de VME zijn gelegd, op basis van artikel 1017 van het gerechtelijk wetboek.

Indien de VME een procedure tegen een mede-eigenaar instelt en de mede-eigenaar wordt in het gelijk gesteld, moet hij eveneens niet bijdragen in de kosten. Indien de vordering van de VME geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, moet hij wel zijn aandeel in de erelonen en kosten betalen.

### **Aanvechten van beslissingen van de algemene vergadering**

Een mede-eigenaar kan de rechtmatigheid van een beslissing van de algemene vergadering aanvechten binnen een termijn van vier maanden na de vergadering. U kunt er dan wel beter voor gezorgd hebben dat u tegen gestemd heeft op de vergadering en

dat uw naam als tegenstemmer genoteerd staat in de notulen (verplichte vermelding volgens de nieuwe wet).

### **Werken aan privaatieve delen**

Dit is een wat bijzonder geval van een geschil. In het verleden was het mogelijk dat er voor dringende redenen werken nodig waren aan een private kavel, maar dat de eigenaar deze gewoon weigerde uit te voeren. Bijvoorbeeld het dichten van een waterlek waar de onderburen last van hadden, of het herstellen van een balkon dat gevaar opleverde voor de bewoners. Binnen de nieuwe wet kan de algemene vergadering, mits een drie vierde meerderheid, beslissen deze werken te laten uitvoeren op kosten van de mede-eigenaar die dwars ligt. Hier is wel een bijzondere motivering voor nodig met een duidelijke beschrijving van de economische of technische redenen waarom deze werken uitgevoerd moeten worden.

Deze mogelijkheid biedt zeker een opening om bepaalde conflictsituaties op te lossen maar zal waarschijnlijk ook heel wat toekomstige betwistingen voor de rechtbank opleveren.

*Praktisch: best stuurt u de mede-eigenaar in kwestie eerst een aangetekend schrijven met de melding dat hij moet reageren voor een datum die ergens voor de volgende AV valt en indien hij weigert, dat op de AV dan gestemd zal worden over de uitvoering van de werken aan zijn privaatieve delen.*