

MEDE-EIGENDOM - RECHTEN EN PLICHTEN

Enkele mede-eigenaars zijn tegen de renovatiewerken...

Er zijn dringend werken nodig om het dak van het blok te vernieuwen. Enkele mede-eigenaars verzetten zich hiertegen omdat ze krap bij kas zitten, waardoor de beslissing maar niet genomen kan worden. Is daar iets aan te doen?

Herstellingswerken zijn nodig...

Zijn ze echt dringend nodig? Is er een gat in het dak of is er een raam gebroken, dan kunt en moet u dat als syndicus onmiddellijk laten herstellen voordat er ongelukken gebeuren. Vooraf de goedkeuring vragen van de algemene vergadering, zou dan te veel tijdverlies met zich meebrengen.

Anders voor renovatiewerken. Gaat het om werken die ook noodzakelijk zijn, maar op iets langere termijn, dan moet u hiervoor als syndicus wel vooraf de goedkeuring bekomen van de algemene vergadering. Gaat het dus bv. om het leggen van een nieuwe dakbedekking of de vernieuwing van de verwarming, dan legt u die beslissing wel eerst voor aan de algemene vergadering.

Een ruime meerderheid nodig. Over het uitvoeren van dergelijke renovatiewerken moet de algemene vergadering beslissen met een ruime meerderheid van 3/4 van de stemmen.

Hoe omgaan met een 'veto'? Sommige mede-eigenaars zitten mogelijk krap bij kas en blokkeren om die reden de beslissing. Als er daarom bv. drie op de tien stemmen tegen zijn op de vergadering, kan de renovatie niet doorgaan. De andere mede-eigenaars moeten dan lijdzaam toezien hoe renovatiewerken telkens uitgesteld worden en het gebouw langzaam verloedert.

Is daar iets aan te doen?

Naar de vrederechter stappen? Dat kan in sommige gevallen een oplossing zijn. De vrederechter kan immers optreden indien een aantal mede-eigenaars misbruik maakt van haar minderheid om een bepaalde beslissing te blokkeren.

Herstelling is nodig, zegt de rechter... Onlangs oordeelde de vrederechter (Etterbeek, 21 november 2011) dat enkele mede-eigenaars ten onrechte een beslissing blokkeerden voor een noodzakelijke vervanging van de lift. De andere mede-eigenaars konden immers aantonen dat door de staat en ouderdom van de lift en de vele pannes die er waren, de vervanging echt noodzakelijk was.

Kunt u dit ook invoeren? Als mede-eigenaar kunt u dit inderdaad invoeren indien blijkt dat noodzakelijke renovatiewerken afgekeurd worden. U moet dan uiteraard wel aantonen dat de werken effectief nodig zijn om het gebouw in een normale staat te brengen.

Een minderheid die blokkeert. Voorwaarde is ook dat een minderheid van de stemmen op de vergadering de beslissing blokkeert. Bent u dus de enige die vóór de

herstellingswerken is, dan kunt u zich er in principe niet op beroepen.

Tip. De rechter kan ook dan nog de werken toestaan indien u extra benadeeld wordt. Het is immers mogelijk dat bv. het dak versleten is en dat u als eigenaar van het dak-appartement als enige daar last van ondervindt.

Wat is dan precies het gevolg? Stelt de rechter vast dat er effectief sprake is van misbruik van minderheid, dan kan de rechter zelf in de plaats van de vereniging van mede-eigenaars een beslissing nemen.

Tip. Op basis van die beslissing kunt u als syndicus dan de kostprijs aan alle mede-eigenaars doorrekenen.

Als mede-eigenaar kunt u aan de vrederechter vragen dat hij de beslissing om de werken uit te voeren neemt in plaats van de vereniging van mede-eigenaars. Voorwaarde is dat het gaat om noodzakelijke werken en dat een minderheid van de mede-eigenaars hiertegen haar veto stelt.