DE MEDE-EIGENDOM

REGISTRATIE VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN VAN DE SYNDICUS, EN AFSLUITEN VAN VERZEKERINGEN

De vereniging van mede-eigenaars (VME) vertegenwoordigt alle mede-eigenaars van een gebouw. Ze beheert de gemeenschappelijke delen, zorgt voor het behoud van het gebouw en behartigt de collectieve belangen van de mede-eigenaars. De syndicus is verantwoordelijk voor het beheer van de VME. Om deze twee entiteiten te registreren moet de procedure gevolgd worden en een aantal documenten worden overlegd.

Meer informatie vindt u in de brochure "Mede-eigendom", beschikbaar op de website van Homegrade.

Hoe uw mede-eigendom registreren?

De registratie van de VME bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) is verplicht gesteld door het art. 3.86 van het Burgerlijk Wetboek, boek 3, "Goederen". Dit betekent dat de VME erkend wordt als juridische entiteit, die dan een ondernemingsnummer heeft. Deze verplichting tot inschrijving van de VME is niet van toepassing op de mede-eigendommen waarvan de basisakte een afwijking van de wet op de mede-eigendom vermeldt.

Hoewel de meeste VME's tegenwoordig automatisch geregistreerd worden door de notaris bij de verkoop van de eerste kavel, komt het vaak voor dat dit voor oudere VME's nog niet het geval is. In dat geval moet de registratie van de VME worden aangevraagd bij het Kantoor Rechtszekerheid.

Uw mede-eigendom is reeds geregistreerd

U kunt dit controleren op de website van de KBO, via het tabblad Public Search.
U vindt de VME en haar bijbehorende ondernemingsnummer gemakkelijk terug via het adres van het gebouw.

Meer info: kbopub.economie.fgov.be

Uw mede-eigendom is nog niet geregistreerd

De registratie van de VME kan op 3 verschillende manieren gebeuren:

- **ofwel door de notaris** die de basisakte heeft opgesteld (betalende dienst);
- **ofwel via een ondernemingsloket** naar keuze dat de registratie van de VME en de registratie van de syndicus zal uitvoeren (betalende dienst. Zie hieronder);
- **ofwel door de (toekomstige) syndicus** die de registratie zelf kan uitvoeren bij het Kantoor Rechtszekerheid (gratis procedure).

Stappen voor de registratie van het juridische statuut van de VME

De (toekomstige) syndicus kan contact opnemen met het Kantoor Rechtszekerheid van de FOD Financiën, waarbij hij de informatie over de mede-eigendom verstrekt. Deze procedure is gratis en duurt ongeveer 2 tot 4 weken. De procedure gebeurt momenteel per e-mail, bij de bevoegde dienst afhankelijk van de gemeente waar de mede-eigendom gelegen is (zie hieronder). U zal gevraagd worden de hieronder opgesomde documenten voor te leggen.

Een scan van de basisakte die de volgende relevante informatie verduidelijkt:

- de naam en het adres van de mede-eigendom (bijvoorbeeld: VME Naamvanhetgebouw of VME Naamvandestraatnr);
- de naam en het adres van de notaris die de basisakte heeft opgesteld;
- de datum van oprichting van de mede-eigendom;
- de beschrijving van het goed;

Een scan van het reglement van mede-eigendom (optioneel).
Een conforme scan van de plannen die bij de basisakte horen (optioneel).
Het eventuele PV van de constitutionele AV (oprichting van de mede-eigendom) - niet verplicht maar aanbevolen naargelang de aanvraag.

Om algemene informatie te ontvangen, kan de toekomstige syndicus een e-mail sturen (zie hieronder) of bellen naar het Callcenter van de Federale Overheidsdienst (FOD) Financiën op 0257/25757.

Contactgegevens van het kantoor Rechtszekerheid dat bevoegd is voor de gemeente waar de mede-eigendom gelegen is:

Kantoor Brussel 1: rzsj.bureau.bruxelles1@minfin.fed.be
1000 Brussel (behalve kanaalzone*), 1040 Etterbeek, 1210 Sint-Joost-ten-Node

Kantoor Brussel 2: rzsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be
1060 Sint-Gillis, 1070 Anderlecht, 1170 Watermaal-Bosvoorde, 1180 Ukkel, 1190 Vorst

Kantoor Brussel 3: rzsj.bureau.bruxelles3@minfin.fed.be
1020 Laken(*), 1030 Schaarbeek, 1080 Sint-Agatha-Berchem, 1081 Koekelberg, 1083 Ganshoren, 1090 Jette, 1120 Neder-Over-Heembeek, 1130 Haren (*), 1140 Evere

Kantoor Brussel 5: rzsj.bureau.bruxelles5@minfin.fed.be
1050 Elsene, 1080 Sint-Jans-Molenbeek, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, 1160 Oudergem, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

(*) Controleer aan de hand van de straatnaam bij welk Kantoor Rechtszekerheid uw eigendom hoort, via de app Annucomp op de website van de FOD Financiën onder het tabblad “registratie van akten”: eservices.minfin.fgov.be

Hoe de syndicus registreren?

De syndicus heeft als taak de VME te vertegenwoordigen en de communicatie te centraliseren in de VME. De aanstelling van een (al dan niet professionele) syndicus is verplicht gesteld door art. 3.89 van het Burgerlijk Wetboek dat in werking is getreden in 1995, en dit voor elke mede-eigendom (met minstens 2 mede-eigenaars van afzonderlijke kavels).

Sinds 1 april 2017 moet het mandaat van de syndicus verplicht worden ingeschreven in de KBO via het erkende ondernemingsloket naar keuze.
Deze verplichting vloeit voort uit het Koninklijk besluit van 15 maart 2017 betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de KBO. Ze is niet van toepassing op de mede-eigendom waarvan de basisakte een afwijking van dit artikel vermeldt.

Stap 1: Benoeming van een syndicus in de VME tijdens een algemene vergadering (AV)

Indien de VME nog geen syndicus benoemd heeft, moet een AV van mede-eigendom worden gehouden om er een te benoemen.
In de kleine mede-eigendommen is het vaak een van de mede-eigenaars die als vrijwilliger optreedt voor een bepaalde en hernieuwbare periode.

De kandidatuur kan aanvaard worden indien deze de meerderheid van de uitgebrachte stemmen behaalt

- → **Voorwaarde om een stemming te houden:** aanwezigheidsquorum op de AV van minimum 51% van de mede-eigenaars waarvan de aandelen samen minimum 51% van de duizendsten vertegenwoordigen.
- → **Voorwaarde voor de validatie van een beslissing door een stemming:** minimum 51% van de stemmen van de aanwezige vertegenwoordigers ten gunste van de beslissing.

Aan het einde van de AV moet de akte van aanstelling ter kennis worden gebracht in een proces-verbaal (pv) dat de details van de genomen beslissingen bevat:

- de naam en het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars;
- de datum van de aanstelling van de syndicus;
- aanwezige personen en quorum, aantal en resultaat van de stemming;
- de naam van de nieuwe syndicus, zijn voornaam en zijn contactgegevens;
- het rijksregisternummer van de syndicus (indien natuurlijk persoon);
- de begindatum van de taak van de nieuwe syndicus;
- de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd;
- de keuze van het ondernemingsloket voor de registratie van het mandaat (facultatief).

Stap 2: Het mandaat van de nieuwe syndicus registreren

Het mandaat van de nieuwe syndicus moet ingeschreven worden bij één van de erkende ondernemingsloketten van uw keuze.
Meer info: economie-werk.brussels

Deze stap moet zo snel mogelijk worden uitgevoerd, afhankelijk van de datum waarop de nieuwe syndicus wordt benoemd (in de AV). De procedure kost momenteel € 109 en duurt ongeveer 2 weken. Ze moet worden herhaald bij wijziging van de syndicus. Afhankelijk van het gekozen ondernemingsloket kunnen de stappen per e-mail, online of aan een fysiek loket uitgevoerd worden.

De aanvraag dient te vermelden:
- de naam en het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars;
- de naam en de volledige contactgegevens van de nieuwe syndicus;
- het rijksregisternummer van de syndicus (natuurlijk persoon);
- het PV van de AV waarin de benoeming van de syndicus wordt vermeld.

Verzekeringen afsluiten

Verplichte verzekering

Sinds 01/09/2010 verplicht de wet **elke syndicus (vrijwillige en professionele syndicus)** om zijn aansprakelijkheid betreffende de uitoefening van zijn taak te dekken door het afsluiten van een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering (BA syndicus). Indien de syndicus niet-professioneel is en dus een vrijwilliger, zal de VME de kosten voor deze verzekering op zich nemen. Als de syndicus professioneel is, moet hij ook ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Als zodanig is hij gehouden aan de deontologie van het Beroepsinstituut en is hij verplicht zijn burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

Meer info over de goederen en beperkingen van eigendom: ejustice.just.fgov.be

Meer info over de wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken: ejustice.just.fgov.be

Verzekeringen die sterk aanbevolen worden om door de mede-eigendom te worden afgesloten

De wet gaat niet in op de kwestie van de verzekeringen die de mede-eigendom moet afsluiten. De schadelijke gevolgen van bepaalde ongevallen, zowel op het vlak van gebouwen als op het vlak van de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, kunnen echter zeer aanzienlijk zijn. Het is daarom sterk aanbevolen om bepaalde verzekeringspolissen af te sluiten:
- de zogenaamde "blok"polis of "woon" verzekering, ook wel brandverzekering genoemd;
- de verzekering die de aansprakelijkheid van het betaald personeel, van de raad van mede-eigendom en van de commissaris van de rekeningen dekt.

Meer info: justitie.belgium.be en snpc-nems.be

Hulp nodig? Homegrade begeleidt en adviseert u gratis, met of zonder afspraak.