

## Inhoud

### mede-eigendom

Syndicus is best omzichtig bij splitsen kosten tussen naakte eigenaar en vruchtgebruiker 1

### kwaliteit

Makelaar moet kwaliteit van zijn werk goed communiceren 3

### premie

500 EUR dakisolatiepremie<sup>4</sup>

### fiscaal

Bewoningsverplichting versoepeld voor woonbonus<sup>4</sup>

### verkoop

Keuring elektrische installatie en epc bij gerechtelijke openbare verkoop 6

### agenda

## mede-eigendom

# Syndicus is best omzichtig bij splitsen kosten tussen naakte eigenaar en vruchtgebruiker

*De syndicus heeft als opdracht de gemeenschappelijke kosten te verdelen en toe te wijzen aan en te innen bij elke individuele mede-eigenaar. Als de zakelijke rechten van een individueel pand verdeeld zijn over verschillende personen wordt vaak aan de syndicus gevraagd of geëist dat hij ook zorgt voor de verdere opsplitsing van de algemene kosten.*

In een vorige bijdrage (Vastgoed info nr. 21/2008) bekeken we de spelregels bij de verhuur van een pand. Ook wanneer het eigendomsrecht van het pand gesplitst is over een naakte eigenaar en een vruchtgebruiker verwachten één of meer van die mede-eigenaars vaak dat de syndicus de kosten toewijst en int bij elk van de eigenaars. Deze vraag van de mede-eigenaars die aangesproken worden in betaling van het gehele aandeel lijkt redelijk. Zij hebben zoals vele mede-eigenaars problemen met de opstelling van de rekeningen en met de berekening van hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten. Het is niet onredelijk dat zij ervan uit gaan dat de uitsplitsing van die kosten over naakte eigenaar en vruchtgebruiker best gebeurt door de auteur van de eerste splitsing, de syndicus, die optreedt voor de vereniging van mede-eigenaars (vme).

De nog vaak voorkomende aanpak waarbij in de rekeningen van de vereniging in mede-eigendom, de kostentoe wijzing en opsplitsing tussen wat dan gemakshalve 'eigenaarskosten' en 'bewonerskosten' wordt genoemd, in één beweging wordt uitgevoerd, biedt ook hier geen echte uitkomst. Zulke oefening is al niet vanzelfsprekend want er bestaat geen vast schema dat in alle gevallen toepasbaar is. En daarenboven verschilt die oefening in het geval het pand in vruchtgebruik of een gelijkaardig gebruiksrecht is gegeven duidelijk van de huursituatie.

## ■ Rechtstreeks innen

Het is vaste rechtspraak dat de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker niet solidair gehouden zijn tot betaling van de gemeenschappelijke kosten ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. Ieder van hen moet zijn deel dragen en er moet dus eigenlijk rechtstreeks geïnd worden door de vme. Maar dezelfde rechtspraak is ook vrij eenparig in de stelling dat het niet aan de vereniging van mede-eigenaars en dus aan de syndicus is om de uitsplitsing van het kostenaandeel van het lot naar naakte eigenaar en vruchtgebruiker op te maken.

De vme kan het totaal van het kostenaandeel niet eisen van de naakte eigenaar of de vruchtgebruiker aangezien er geen enkele solidariteit is tussen hen, behalve als de statuten van het gebouw het anders bepalen. Dat houdt nochtans niet in dat de syndicus zou gehouden zijn tot het uitsplitsen van de kosten naar naakte eigenaar en de vruchtgebruiker. Hij is wel verplicht om die kostenverdeling nauwkeurig, duidelijk, overzichtelijk en

### Hebt u een suggestie?

Stuur die ons dan door per e-mail, fax of brief. Zo kunnen wij deze nieuwsbrief nog beter op uw noden afstemmen.

Redactie *Vastgoed Info*

Tel. (015) 36 14 69

Fax (015) 36 12 60

marc.depraetere@wkb.be

transparant op te stellen en zo aan naakte eigenaar en vruchtgebruiker alle informatie ter beschikking te stellen zodat zij kunnen uitmaken welke kosten 'herstellingen tot onderhoud' en welke 'grove herstellingen' zijn. Dat zijn immers de bepalingen die het Burgerlijk Wetboek in de artikels 605 en 606(\*) voorbehoudt aan deze vorm van opdeling van het eigendomsrecht.

Maar partijen kunnen van deze regels afwijken in de akte die het vruchtgebruik doet ontstaan of in een afzonderlijke overeenkomst.

Dit maakt dat het splitsen van de kosten over naakte eigenaar en vruchtgebruiker slechts door de syndicus kan gebeuren als naakte eigenaar of vruchtgebruiker hem hiertoe de opdracht geven en ze hem alle nodige informatie meedelen zoals de akte of bijzondere overeenkomsten inzake de kosten.

De syndicus moet daarbij zeker nagaan of de basisakte bijzondere bepalingen bevat voor deze gevallen van gesplitst eigendom. Is dat niet of onvoldoend het geval dan zal als algemeen principe naar voor komen dat hij die splitsing niet in naam van de vereniging van mede-eigenaars kan doen, maar dat hij die uitvoert in opdracht van en op basis van de informatie hem bezorgd door één of meer van de partijen.

## ■ Akte van vruchtgebruik

Als de basisakte geen bijzondere regeling voorziet, ontstaat wel een heel dubbelzinnige situatie. Langs de ene kant is de syndicus (de vme) niet verplicht om de splitsing der kosten over naakte eigenaar en vruchtgebruiker door te voeren. Maar iemand moet dat wel doen, want zonder opsplitsing kan niet rechtstreeks bij elk van de houders van het lot gevorderd worden en kan ook geen vonnis tot betaling van het door hun verschuldigde deel bekomen worden. In dat geval de splitsing overlaten aan partijen zelf kan de invordering op de lange baan schuiven.

De syndicus is dus minstens verplicht om zelf initiatief te nemen. Maar hij doet er goed aan niet voortvarend te zijn maar eerst alle informatie en afspraken over de verdeling van de kosten op te vragen, eventueel door zelf op het hypotheekkantoor de akte van het vruchtgebruik op te vragen.

Zoals bij de huursituatie is de opdeling van de gemeenschappelijke kosten over naakte eigenaar en vruchtgebruiker een aangelegenheid waar de syndicus nuttige diensten kan leveren maar omzichtig moet tewerk gaan. Hij mag ook daarin zijn wettelijke en conventionele opdracht niet te buiten gaan, wat zal inhouden dat hij die dienstverlening meestal best buiten zijn opdracht als syndicus en buiten de boeken van de vme houdt. En hij zorgt er best voor dat hij voldoende gemandateerd wordt door de betrokken mede-eigenaars van wie hij ook alle afspraken omtrent de kostentoe wijzing moet krijgen.

*Bron: Décomptes de charges des lots loués et démembrés – Le syndic a-t-il l'obligation de procéder à la ventilation des charges? Eric RIQUIER, Avocat (Riquier, Sluse & Associés) in Immobilier (Kluwer) numéro 18 van 16 – 31 octobre 2008.*

(\*) *Burgerlijk Wetboek:*

*Art. 605. De vruchtgebruiker is slechts verplicht de herstellingen tot onderhoud te doen. De grove herstellingen blijven ten laste van de eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik; in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe verplicht is.*  
*Art. 606. Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken. Eveneens de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud.*

**Ing. René PEETERS**