

VME Oud Korenhuis – Basisakte

TITEL 1 – BASISAKTE

Artikel 1 – Verdeling van het complex

Artikel 2 – Lastenboek

Artikel 3 – Wijziging van de plannen, rechten tot verdeling, volmacht

Artikel 4 – Kelders, bergingen of kelderruimten

Artikel 5 – Reserve van mandeligheid

Artikel 6 – Vestiging van erfdienstbaarheden

- Erfdienstbaarheden met betrekking tot het eigenlijke vastgoedcomplex
- Eventuele erfdienstbaarheden die kunnen voortvloeien uit de bouw van andere gebouwen in het kader van de ontwikkeling van het vastgoedcomplex

A. Algemene bepalingen

B. Erfdienstbaarheden betreffende de parkeerplaatsen

C. Erfdienstbaarheid betreffende de voetgangers toegang tot de parkeerplaatsen

D. Erfdienstbaarheid betreffende de voetgangers toegang tot de groenzones

E. Erfdienstbaarheid van doorgang met betrekking tot de werken voor de bouw van de eenheid “U8” en de renovatiewerken van het Postrelais

F. Erfdienstbaarheid van doorgang betreffende de bergingen “A”, “B” en “D”, gelegen op de tweede ondergrondse verdieping, en de kelderruimten gelegen op de eerste ondergrondse verdieping

Artikel 7 – Hoogspannings- en laagspanningscabines

Artikel 8 – Groenzones en beplantingen

Artikel 9 – Verwerving van de privatieve delen van het vastgoedcomplex

Artikel 10 – Vastgoedstatuut

TITEL 2 – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I – Algemene uiteenzetting

Hoofdstuk II – Privatieve eigendom – onverdeelde mede-eigendom – onverdeeld genot – beginselen

Afdeling I – Privatieve delen

Artikel 1 – Beschrijving van de privatieve delen

Artikel 2 – Omvang van de privatieve eigendom

Artikel 3 – Rechten op de privatieve zaken

- a. De eigenlijke privatieve delen
- b. De gemeenschappelijke delen binnen een appartement
- c. Openingen
- d. Terrassen en balkons
- e. Luiken – T.S.F. – telefoon – televisie

Afdeling II – De gemeenschappelijke delen

Artikel 1 – Beginselen

A. De algemene gemeenschappelijke delen

B. De bijzondere gemeenschappelijke delen

Artikel 2 – Verdeling van de gemeenschappelijke delen

Artikel 3 – Verdeling – zakelijke rechten

Artikel 4 – Wijziging van de gemeenschappelijke zaken

1. De algemene gemeenschappelijke delen
2. De bijzondere gemeenschappelijke delen

[Afdeling III – Gemeenschappelijk genotsrecht op de groenzones en groenperken](#)

[Hoofdstuk III – Diensten en beheer van het vastgoedcomplex](#)

Afdeling I – Regels betreffende het houden van algemene vergaderingen

Artikel 1 – Beginselen

Artikel 2 – Algemene vergaderingen van elk blok of “bijzondere vergaderingen”

- a. Gewone algemene vergaderingen – Buitengewone algemene vergaderingen
- b. Samenstelling – Vertegenwoordiging
- c. Oproeping – Agenda – Bureau
- d. Geldigheid van de beraadslagingen
- e. Stemmen – Meerderheid
- f. Register van de beraadslagingen – Uittreksels

Artikel 3 – De algemene plenaire vergadering

Afdeling II – Raad van beheer en algemene raad

Artikel 1 – Raad van beheer

Artikel 2 – Algemene raad

Afdeling III – Beheer

Artikel 1 – Beginsel

Artikel 2 – Aanstelling van de beheerder

Artikel 3 – Opdracht van de beheerder

[Hoofdstuk IV – Gemeenschappelijke lasten en inkomsten](#)

Afdeling I – Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en inkomsten

Artikel 1 – Beginselen

Artikel 2 – Verhoging van de lasten door toedoen van een mede-eigenaar

Artikel 3 – Inkomsten

Artikel 4 – Belastingen

Artikel 5 – Verdeling van de kosten voor verwarming en warm water

Artikel 6 – Bijdrage van de commerciële lokalen in de bijzondere gemeenschappelijke lasten die binnen elk blok ten laste vallen

Afdeling II – Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Artikel 1 – Voorschot voor de gemeenschappelijke uitgaven – goedkeuring van de rekeningen van de beheerder

Artikel 2 – Dwangmiddelen ten aanzien van de in gebreke blijvende mede-eigenaar

Artikel 3 – Voorzieningsfonds

Artikel 4 – Verkoop van een privaat lokaal

Hoofdstuk V – Herstellingen en werken

Artikel 1 – Beginselen

A. Dringende herstellingen

B. Noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen

C. Niet-noodzakelijke herstellingen en werken die enig voordeel of enige verbetering met zich meebrengen

Artikel 2 – Modaliteiten

Hoofdstuk VI – Bewoning van het vastgoedcomplex

Afdeling I – Onderhoud

Afdeling II – Uiterlijk

Afdeling III – Interne orde

Afdeling IV – Zedelijkheid, rust

Afdeling V – Algemene diensten

Artikel 1 – Elektriciteit

Artikel 2 – Water

Artikel 3 – Liften

Artikel 4 – Verwarming en distributie van warm water

Artikel 5 – Brievenbussen

Artikel 6 – Vuilnis

Afdeling VI – Bestemming van de lokalen

Afdeling VII – Interne wegen

Afdeling VIII – Reclame

Artikel 1 – Reclame tijdens de bouw

Artikel 2 – Reclame door de mede-eigenaars

Artikel 3 – Commerciële lokalen

Afdeling IX – Conciërgedienst

Artikel 1 – Keuze en bezoldiging

Artikel 2 – Opdracht

Afdeling X – Architecten van het vastgoedcomplex

Afdeling XI – Bijzondere bepalingen voor de exploitanten van de commerciële lokalen

Artikel 1 – Algemene beginselen

Artikel 2 – Commercieel beleid

Artikel 3 – Uiterlijk

Artikel 4 – Algemene vergadering van de exploitanten van de commerciële lokalen

1. Beginselen

2. Samenstelling – samenstelling

Artikel 5 – Bevoegdheid van de algemene vergadering van de exploitanten van de commerciële lokalen

Artikel 6 – Beheer

Artikel 7 – Overgangsbepalingen

Hoofdstuk VII – Verzekering

Afdeling I – Algemeen

Artikel 1 – Beginselen

Artikel 2 – Gedekte risico's, gewaarborgde kapitalen

Artikel 3 – Vertegenwoordiging van de mede-eigendom tegenover de verzekeraars

Artikel 4 – Betaling van de premies en toeslagen

Artikel 5 – Eén enkele verzekering

Artikel 6 – Polissen

Artikel 7 – Eventueel overschot van schadevergoedingen

Afdeling II – Verzekering van het complex

Artikel 1 – Brand en aanverwante risico's

Artikel 2 – Waterschade

Afdeling III – Aansprakelijkheidsverzekering

Artikel 1 – Omvang

Artikel 2 – Schadegevallen, schadevergoedingen

Hoofdstuk VIII – Vernietiging van één of meerdere blokken of van het vastgoedcomplex

Afdeling I – Totale vernietiging, gedeeltelijke vernietiging

Afdeling II – Verplichting tot heropbouw

Afdeling III – Verplichting van de mede-eigenaars om bij te dragen in de kosten van de heropbouw

Afdeling IV – Beslissing van de algemene vergadering om niet te herbouwen

Hoofdstuk IX – Algemene bepalingen

Afdeling I – Arbitragebeding

Afdeling II – Reglement van mede-eigendom, tegenwerpelijheid aan derden

Afdeling III – Keuze van woonplaats

Afdeling IV – Overgangsbepalingen

Artikel 1 – Verzekeringen

Artikel 2 – Beheer

Markering

De Nederlandse vertaling van de volledige basisakte is voorzien van een vaste juridische kleurcode:

Markering Betekenis

ROOD	Strijdig met dwingend recht / niet langer rechtsgeldig
ORANJE	Waarschijnlijk achterhaald of juridisch problematisch – nader onderzoek nodig
GEEL	Niet noodzakelijk strijdig, maar moet worden aangepast aan de huidige structuur/wetgeving
GROEN	Nog verenigbaar met de huidige wetgeving
BLAUW	Nieuwe wettelijke bepaling die ontbreekt in de basisakte

VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel I en Titel II, Hoofdstuk I

Werkdocument – stand van 30 augustus 2026

1. Doel van dit werkdocument

Dit document vormt de eerste stap in de systematische toetsing van de huidige Franstalige basisakte aan het hedendaagse Belgische recht. De analyse is bewust onderscheidend: een oude formulering of wetsverwijzing wordt niet automatisch als nietig of strijdig aangemerkt.

2. Markering

ROOD – STRIJDIG: De bepaling lijkt niet verenigbaar met dwingend huidig recht of kan haar oorspronkelijke rechtsgevolg niet meer hebben.

ORANJE – PROBLEMATISCH: Juridisch problematisch of nader onderzoek noodzakelijk.

GEEL – ACHTERHAALD: Terminologie, verwijzing of regeling moet worden geactualiseerd, zonder dat daarmee automatisch nietigheid wordt bedoeld.

BLAUW – ONTBREKEND: Een relevante hedendaagse wettelijke regeling ontbreekt in de oude akte.

GROEN – BEHOUDEN: Voorlopig geen wezenlijk juridisch probleem vastgesteld.

3. Titel I – Akte van basis

ORANJE Artikel 1 – Verdeling van het complex

Te onderzoeken. Vooral de juridische opsplitsing van het complex en de toewijzing van gemeenschappelijke delen moeten worden getoetst aan de huidige structuur van de mede-eigendom.

GEEL Artikel 2 – Lastenboek

Waarschijnlijk hoofdzakelijk historisch/contractueel. Niet automatisch strijdig met de huidige wetgeving; wel moet worden nagegaan welke bepalingen vandaag nog rechtsgevolgen hebben.

ORANJE Artikel 3 – Wijziging van plannen, verdelingsrechten en volmacht

De oorspronkelijk aan de ontwikkelaar verleende bevoegdheden verdienen controle, met name waar zij verder zouden reiken dan de oorspronkelijke bouw- en verkoopfase.

GROEN/GEEL Artikel 4 – Kelders, bergingen en kelderruimten

Op zichzelf niet noodzakelijk problematisch. De bepalingen moeten wel worden vergeleken met de huidige eigendomstitels en feitelijke toestand.

ORANJE Artikel 5 – Voorbehoud van mandeligheid

Het voorbehoud ten voordele van de oorspronkelijke ontwikkelaar inzake muren/scheidingsmuren moet worden onderzocht op zijn huidige rechtsgevolgen.

GEEL Artikel 6 – Erfdienstbaarheden

Erfdienstbaarheden kunnen geldig blijven. De concrete vraag is welke er vandaag nog bestaan en of de tekst nog overeenstemt met de huidige toestand.

GEEL Artikel 7 – Hoogspannings- en laagspanningscabines

De historische machtiging aan de ontwikkelaar verdient controle. De actuele eigendom, aanwezigheid en exploitatie zijn bepalend.

ORANJE Artikel 8 – Groenzones en beplantingen

Bijzonder aandachtspunt. De regeling inzake genotsrechten en besluitvorming over groenzones moet worden getoetst aan de huidige bevoegdheidsverdeling binnen de mede-eigendom.

GEEL Artikel 9 – Verwerving van de privatieve delen

Lijkt voornamelijk betrekking te hebben op oorspronkelijke verkoopvoorwaarden. Niet automatisch problematisch voor de huidige mede-eigendom.

ROOD/GEEL Artikel 10 – Vastgoedstatuut

Belangrijk overgangsartikel. Titel II wordt als reglement van mede-eigendom aangeduid. De oude wettelijke referenties moeten worden geactualiseerd.

4. Titel II – Reglement van mede-eigendom

Hoofdstuk I – Algemene uiteenzetting

De basisakte verwijst naar het stelsel van gedwongen mede-eigendom en naar de wet van 8 juli 1924 / artikel 577bis BW. Deze verwijzing is historisch en moet worden vervangen door het huidige wettelijke kader van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

ROOD/GEEL – Oude wettelijke referentie

De verouderde wetsverwijzing moet worden geactualiseerd. Dit betekent niet automatisch dat alle inhoudelijke bepalingen die erop volgen ongeldig zijn.

GROEN – Fundamenteel beginsel

Het onderscheid tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, waarbij de gemeenschappelijke delen als accessorium aan de privatieve delen zijn verbonden, blijft in zijn fundamentele betekenis bestaan.

5. Belangrijk aandachtspunt voor de verdere analyse

In de volgende hoofdstukken moet bijzondere aandacht gaan naar bepalingen die een eigen besluitvormingsstructuur creëren: algemene vergadering van het volledige complex, vergaderingen per blok, bijzondere gemeenschappelijke delen, Raad van beheer, Algemene Raad, beheerder/syndicus, commerciële eigenaars en afzonderlijke financiële fondsen.

Daar zal moeten worden bepaald of de oude basisakte alleen verouderde terminologie gebruikt, of daadwerkelijk een structuur organiseert die niet meer overeenstemt met Boek 3 BW.

6. Status van deze analyse

Dit is een eerste juridische werkanalyse, geen formeel juridisch advies. Voor een definitieve beoordeling moeten de volledige oorspronkelijke bepalingen, eventuele latere wijzigingen van de basisakte, de huidige statuten en de feitelijke structuur van VME Oud Korenhuis samen worden beoordeeld.

VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel II, Hoofdstuk II

Artikel-voor-artikel toetsing aan het huidige Belgische recht – stand 30 augustus 2026

1. Toetsingskader

De huidige basisakte is een historisch document. De beoordeling hieronder onderscheidt tussen een werkelijk conflict met dwingend recht, een verouderde of niet meer passende regeling en bepalingen die in beginsel nog kunnen worden behouden. De wettelijke toetsing is gebaseerd op Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder de artikelen 3.84, 3.85 en 3.88.

Artikel 3.84 bepaalt onder meer dat een gebouw of groep van gebouwen met privatieve loten en gemeenschappelijke delen wordt beheerst door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde. Bij twintig loten of meer kunnen deelverenigingen worden opgericht, maar zij zijn slechts bevoegd voor de in de basisakte aangeduide bijzondere gemeenschappelijke delen; de hoofdvereniging blijft bevoegd voor de algemene gemeenschappelijke delen en het gemeenschappelijk beheer.

Artikel 3.85 bepaalt dat de basisakte de beschrijving van het geheel, de privatieve en gemeenschappelijke delen en de quotiteiten bevat, en dat het reglement de rechten en verplichtingen en de gemotiveerde criteria voor de lastenverdeling bevat. Artikel 3.88 bepaalt de wettelijke meerderheden voor onder meer statutenwijzigingen, werken, wijziging van de bestemming, wijziging van de quotiteiten en bepaalde handelingen met gemeenschappelijke onroerende goederen.

2. Markering

ROOD – Strijdig of niet verenigbaar met dwingend huidig recht.

ORANJE – Juridisch problematisch of vereist nader onderzoek.

GEEL – Achterhaald, historisch of moet worden aangepast aan de huidige wetgeving.

BLAUW – Een relevante hedendaagse wettelijke regeling ontbreekt.

GROEN – Voorlopig verenigbaar; kan in beginsel worden behouden.

3. Hoofdstuk II – Algemene bepaling

GROEN Hoofdstuk II – onderscheid privatieve en gemeenschappelijke delen

Brontekst: Het complex omvat privatieve delen in exclusieve eigendom en gemeenschappelijke delen die als ondeelbare accessorium aan de privatieve delen zijn verbonden.

Beoordeling: Het fundamentele onderscheid blijft volledig herkenbaar in het huidige recht.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Behouden, maar terminologie en verwijzingen naar de huidige wettelijke regeling actualiseren.

4. Afdeling I – Privatieve delen

ORANJE Artikel 1 – Beschrijving van de privatieve delen

Brontekst: De gebouwen zijn in beginsel onafhankelijk. De beschrijving van de privatieve delen in de bijlage wordt uitdrukkelijk als indicatief aangeduid. De oorspronkelijke ontwikkelaar kon tijdens de werken de samenstelling wijzigen, mits eerbiediging van verworven rechten.

Beoordeling: De bepaling is duidelijk geschreven voor de bouwfase. Het huidige recht verlangt een authentieke basisakte met een beschrijving van het geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen. Een permanente wijzigingsbevoegdheid voor de oorspronkelijke ontwikkelaar kan niet zonder meer als actuele bevoegdheid blijven gelden.

Gevolg voor nieuwe basisakte: De historische bevoegdheid van de ontwikkelaar expliciet als vervallen/uitgewerkt behandelen. De huidige toestand moet in de authentieke statuten correct worden beschreven.

ORANJE Artikel 2 – Omvang van de privatieve eigendom

Brontekst: Privatief is volgens de akte alles wat uitsluitend voor een goed bestemd is; de tekst somt onder meer vloerbekleding, binnenwanden, deuren, delen van ramen, binnenschrijnwerk, private leidingen en decoratie op.

Beoordeling: Het criterium 'uitsluitend gebruik' is bruikbaar, maar de concrete kwalificatie van onderdelen kan alleen worden toegepast voor zover zij niet strijdt met de beschrijving in de akte van basis. Het huidige recht bepaalt bij tegenstrijdigheid of stilzwijgen welke delen als gemeenschappelijk worden vermoed.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Niet automatisch schrappen. De concrete lijst moet worden vergeleken met de huidige plannen, technische toestand en bestaande wijzigingen.

ORANJE Artikel 3(a) – Privatieve delen: gebruik en interne wijzigingen

Brontekst: De eigenaar mag zijn privatieve lokaal gebruiken en de interne indeling wijzigen, mits geen schade aan anderen of aan de soliditeit. De akte verbiedt wijzigingen aan gemeenschappelijke zaken en laat samenvoeging van privatieve lokalen toe.

Beoordeling: De vrijheid om een privaat deel te wijzigen is niet onbeperkt. Voor samenvoeging of splitsing van loten voorziet het huidige artikel 3.88 een specifieke gekwalificeerde meerderheid van vier vijfde, en statuten/quotiteiten moeten correct worden aangepast.

Gevolg voor nieuwe basisakte: De oude 'à leur gré, à tout moment'-formulering vervangen door een verwijzing naar de huidige wettelijke procedure en vereiste statutenwijziging.

ROOD/ORANJE Artikel 3(b) – Gemeenschappelijke delen binnen een appartement

Brontekst: Wijzigingen aan gemeenschappelijke zaken binnen een appartement vereisen volgens de oude akte goedkeuring van de algemene vergadering met drie vierde.

Beoordeling: De voorgeschreven meerderheid van drie vierde is niet meer de algemene wettelijke meerderheid voor deze categorie. Voor statutenwijzigingen en werken gelden vandaag de wettelijke meerderheden van artikel 3.88, afhankelijk van de aard van de beslissing. Voor werken aan gemeenschappelijke delen is in beginsel twee derde vereist, met uitzonderingen voor wettelijk opgelegde, bewarende en voorlopige bestuurswerken.

Gevolg voor nieuwe basisakte: De drie-vierde-regel niet behouden als algemene wettelijke norm. De bepaling moet worden herschreven naar de huidige bevoegdheids- en meerderheidsregeling.

ORANJE Artikel 3(c) – Openingen

Brontekst: De oorspronkelijke ontwikkelaar behoudt uitdrukkelijk de mogelijkheid om openingen te maken in scheidingen naar naburige eigendommen om lokalen of doorgangen te verbinden.

Beoordeling: Dit is een typische bouw-/ontwikkelaarsbevoegdheid. Voor zover zij vandaag nog als een zelfstandige bevoegdheid van de oorspronkelijke ontwikkelaar zou worden ingeroepen, is dat bijzonder problematisch. Daarnaast kunnen er zakelijke rechten en stedenbouwkundige vereisten spelen.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Nagaan of dit recht ooit is uitgeoefend of nog als zakelijk recht bestaat. In de nieuwe basisakte niet als algemene actuele ontwikkelaarsbevoegdheid opnemen.

GEEL/ORANJE Artikel 3(d) – Terrassen en balkons

Brontekst: Terrassen en balkons die slechts voor één appartement toegankelijk zijn worden privaat genoemd; de betonstructuur blijft gemeenschappelijk. Bekleding en borstwering worden privaat genoemd.

Beoordeling: Een dergelijke statutaire kwalificatie kan in beginsel worden overeengekomen, maar de feitelijke en juridische kwalificatie moet aansluiten bij de basisakte. Vooral de grens tussen privaat afwerking en gemeenschappelijke draagstructuur moet ondubbelzinnig worden beschreven.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Actualiseren en technisch preciseren. Dit is vooral belangrijk voor de verdeling van onderhouds- en herstellingskosten.

GEEL Artikel 3(e) – Luiken, T.S.F., telefoon en televisie

Brontekst: De akte regelt uniforme luiken/persiennes en historische tele-distributie- en telefoonaansluitingen.

Beoordeling: De historische technische verplichtingen zijn grotendeels achterhaald. Een uniformiteitsregel voor het uiterlijk kan als statutaire regel bestaan, maar de oorspronkelijke ontwikkelaar of architect kan niet zonder meer blijvende goedkeuringsmacht behouden.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Technische bepalingen schrappen of moderniseren; eventuele esthetische regels rechtstreeks aan de bevoegde organen van de mede-eigendom koppelen.

5. Afdeling II – Gemeenschappelijke delen

ORANJE Artikel 1 – Beginselen: algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen

Brontekst: De akte onderscheidt algemene gemeenschappelijke delen van bijzondere gemeenschappelijke delen per blok, met afzonderlijke voorbeelden en quotiteiten.

Beoordeling: Het onderscheid zelf is verenigbaar met het huidige recht. Cruciaal is echter dat bij een groep van twintig loten of meer eventuele deelverenigingen alleen bevoegd zijn voor de in de basisakte aangeduide bijzondere gemeenschappelijke delen. De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de algemene gemeenschappelijke delen en het gemeenschappelijk beheer.

Gevolg voor nieuwe basisakte: De blokstructuur moet worden herschreven in termen van de huidige verenigingsstructuur. Dit is één van de belangrijkste punten van het hele hoofdstuk.

ORANJE Artikel 2 – Verdeling van de gemeenschappelijke delen

Brontekst: De algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen krijgen afzonderlijke quotiteiten; voor verschillende blokken en parkeerentiteiten bestaan afzonderlijke verdeelsleutels.

Beoordeling: Het bestaan van verschillende quotiteiten kan verenigbaar zijn met de huidige wet. De huidige wet verlangt echter een duidelijke basisakte en een gemotiveerde bepaling van de quotiteiten. Een wijziging van de quotiteiten is bovendien aan specifieke wettelijke voorwaarden en in beginsel unanimiteit onderworpen.

Gevolg voor nieuwe basisakte: De bestaande quotiteiten niet zonder meer wijzigen, maar hun juridische grondslag, motivatie en samenhang met de actuele deelstructuur opnieuw vastleggen.

GROEN Artikel 3 – Verdeling en zakelijke rechten

Brontekst: De gemeenschappelijke delen zijn ondeelbaar en kunnen niet afzonderlijk van de privatieve delen worden vervreemd, bezwaard of uitgewonnen.

Beoordeling: Dit stemt in beginsel overeen met de aard van gedwongen mede-eigendom. Het huidige recht bepaalt eveneens dat goederen in gedwongen mede-eigendom slechts onder bepaalde voorwaarden kunnen worden verdeeld.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Beginsel behouden; oude terminologie actualiseren.

ROOD Artikel 4(1) – Wijziging algemene gemeenschappelijke delen

Brontekst: De algemene gemeenschappelijke delen zouden volgens de akte kunnen worden gewijzigd door een besluit van de algemene vergadering met drie vierde van de quotiteiten.

Beoordeling: De huidige wettelijke meerderheden zijn afhankelijk van de aard van de wijziging. Artikel 3.88 onderscheidt onder meer twee derde voor bepaalde wijzigingen van statuten/werken en vier vijfde voor andere statutenwijzigingen en beschikkingshandelingen met gemeenschappelijke onroerende goederen. Een algemene statutaire regel van drie vierde dekt die verschillende categorieën niet.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Volledig herschrijven volgens de huidige wettelijke bevoegdheden en meerderheden.

ROOD/ORANJE Artikel 4(2) – Wijziging bijzondere gemeenschappelijke delen

Brontekst: Bijzondere gemeenschappelijke delen van een blok zouden kunnen worden gewijzigd met drie vierde van de quotiteiten van dat blok.

Beoordeling: De wettelijke mogelijkheid van deelverenigingen bestaat, maar hun bevoegdheid en besluitvorming moeten binnen het kader van Boek 3 blijven. Ook hier kan een vaste drie-vierde-regel de wettelijke meerderheden niet vervangen.

Gevolg voor nieuwe basisakte: De bevoegdheidsregeling per blok/entiteit opnieuw structureren; niet volstaan met het vervangen van 'drie vierde' door een andere meerderheid.

6. Afdeling III – Gemeenschappelijk genotsrecht op groenzones en groenperken

ROOD/ORANJE Afdeling III – bijzonder genotsrecht en afzonderlijke 'quotités de jouissance'

Brontekst: De akte kent een afzonderlijk genotsrecht toe aan eigenaars en bewoners van appartementen, kantoren en commerciële lokalen, alsook aan de eigenaar/bewoner van het Relais Postal. De 'quotités de jouissance' bepalen stemrecht en kostenverdeling voor de groenzones.

Beoordeling: Een bijzonder gebruiksrecht kan statutair worden ingericht; het huidige artikel 3.85 erkent uitdrukkelijk dat van het proportionele gebruik van gemeenschappelijke delen statutair kan worden afgeweken en kwalificeert zo'n afwijking in beginsel als een erfdienstbaarheid, behoudens afwijkende clause. Maar de oude constructie is problematisch waar zij een afzonderlijk stemrechtensysteem creëert dat buiten de wettelijke algemene vergadering of bevoegde deelvereniging staat.

Gevolg voor nieuwe basisakte: Het gebruiksrecht kan mogelijk behouden blijven, maar de 'quotités de jouissance' mogen niet zonder meer als een parallel stemrechtensysteem blijven functioneren. Eigendomsrecht, gebruiksrecht, kostenverdeling en stemrecht moeten afzonderlijk worden vastgelegd.

7. Voorlopige conclusies voor Hoofdstuk II

1. Het onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke delen is in essentie bruikbaar.
2. De historische bevoegdheden van de oorspronkelijke ontwikkelaar zijn op meerdere plaatsen niet meer als actuele bevoegdheden bruikbaar.
3. De regeling van algemene versus bijzondere gemeenschappelijke delen is op zichzelf niet verboden, maar moet worden gekoppeld aan de huidige wettelijke regeling van hoofdvereniging en eventuele deelverenigingen.
4. De oude drie-vierde-meerderheden zijn een belangrijk aandachtspunt. Zij kunnen niet als algemene vervanging van de huidige wettelijke meerderheden worden behouden.

5. De regeling van de groenzones is een bijzonder aandachtspunt omdat de akte naast eigendomsquotiteiten een afzonderlijk systeem van 'quotités de jouissance' en stemrecht creëert.

6. De volgende analyse van Hoofdstuk III zal vermoedelijk nog belangrijker zijn, omdat daar de oude structuur van 'assemblées particulières', 'assemblée plénière', 'conseil de gérance', 'conseil général' en 'gérance' concreet wordt uitgewerkt.

8. Bronnen en voorbehoud

De bronpassages zijn afkomstig uit de door de gebruiker aangeleverde Franstalige basisakte. De juridische vergelijking is aangevuld met de actuele regeling van Boek 3 BW. De officiële wettelijke tekst die voor deze vergelijking is geraadpleegd bevat onder meer artikel 3.84 over deelverenigingen, artikel 3.85 over statuten en quotiteiten en artikel 3.88 over besluitvormingsmeerderheden.

Dit document is een juridisch werkdocument en geen formeel advies van een advocaat of notaris. Bij concrete geschillen moeten ook latere authentieke wijzigingen van de basisakte, eventuele aanvullende akten en de feitelijke toestand worden gecontroleerd.

VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel II, Hoofdstuk III

Beslissings- en controleorganen – stand 4 september 2026

1. Kernbevinding

Hoofdstuk III is een kernhoofdstuk. De oude basisakte organiseert naast de algemene vergaderingen een eigen bestuursmodel met assemblées particulières per blok, een assemblée générale plénière, conseils de gérance, een conseil général en meerdere gérances. Het huidige Boek 3 BW kent daarentegen de algemene vergadering, de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen als de relevante wettelijke organen.

Art. 3.87 BW bepaalt dat iedere eigenaar van een kavel lid is van de algemene vergadering. Art. 3.89 regelt de syndicus en art. 3.90 de raad van mede-eigendom. De wet bevat bovendien specifieke regels voor quorum, stemming en delegatie.

2. Markering

ROOD – strijdig met of niet verenigbaar met dwingend recht

ORANJE – juridisch problematisch / nader onderzoek

GEEL – achterhaald of te actualiseren

BLAUW – hedendaagse wettelijke regeling ontbreekt

GROEN – voorlopig verenigbaar

3. Afdeling I – Algemene vergaderingen

ORANJE Artikel 1, 1° – algemene vergadering als 'soevereine meester'

Basisakte: De algemene vergaderingen zijn soeverein voor administratie en beschikking over gemeenschappelijke belangen.

Beoordeling: Het uitgangspunt is bruikbaar, maar 'soeverein' kan niet betekenen dat een orgaan buiten de wettelijke bevoegdheidsverdeling kan treden.

Gevolg: Vervangen door een nauwkeurige omschrijving van de wettelijke bevoegdheid van de algemene vergadering.

ROOD Artikel 1, 2° – automatische vervanging van de gérant door eigenaar met meeste quotiteiten

Basisakte: Bij afwezigheid of ontstentenis neemt de eigenaar met het grootste aantal quotiteiten de functie waar.

Beoordeling: De huidige wet voorziet voor de syndicus in benoeming door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, door de rechter. De wet kent deze automatische functie niet toe aan de grootste mede-eigenaar.

Gevolg: Schrapen.

ROOD/ORANJE Artikel 1, 3° – alle eigenaars moeten aanwezig, vertegenwoordigd of opgeroepen zijn

Basisakte: De vergadering is volgens de akte pas geldig samengesteld als alle betrokken eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

Beoordeling: De huidige wet kent een eigen quorumregeling en een tweede vergadering. Een oude 'alle eigenaars'-regel kan de wettelijke regeling niet vervangen.

Gevolg: Volledig aanpassen aan art. 3.87 BW.

ROOD/ORANJE Artikel 1, 4° a – 'assemblées particulières' per blok

Basisakte: Voor elk blok bestaat een afzonderlijke algemene vergadering, bevoegd voor alle gemeenschappelijke belangen van dat blok.

Beoordeling: Het huidige recht kent deelverenigingen, maar alleen binnen de wettelijke voorwaarden en voor de in de basisakte aangeduide bijzondere gemeenschappelijke delen. Een oude blokvergadering is niet automatisch een wettelijke deelvereniging.

Gevolg: Per blok de juridische status vaststellen en de bevoegdheden opnieuw formuleren.

ROOD Artikel 1, 4° b – plenaire vergadering uitsluitend uit blokbureaus

Basisakte: De plenaire vergadering bestaat uit voorzitters en assessoren van de blokvergaderingen.

Beoordeling: Dit botst met het wettelijke uitgangspunt dat iedere eigenaar van een kavel lid is van de algemene vergadering. Vertegenwoordiging door blokbureaus kan niet zonder meer het wettelijke lidmaatschap vervangen.

Gevolg: Dit is een kernbepaling die volledig moet worden herwerkt.

ROOD Artikel 1, 4° b – gérance beslist bij twijfel over bevoegdheid

Basisakte: Bij twijfel beslist de gérance soeverein welke vergadering bevoegd is en heeft zij het exclusieve recht de plenaire vergadering bijeen te roepen.

Beoordeling: Een syndicus kan niet zelf de wettelijke bevoegdheidsverdeling bepalen, zeker niet waar dit zijn eigen bevoegdheid betreft.

Gevolg: Schrappen; bevoegdheden en oproeping rechtstreeks aan de wettelijke organen koppelen.

4. Artikel 2 – Vergaderingen per blok

ORANJE Artikel 2(e) – algemene eenvoudige meerderheid

Basisakte: Beslissingen worden bij gewone meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde stemmen genomen, tenzij de akte een hogere meerderheid voorschrijft.

Beoordeling: De wettelijke meerderheden verschillen per soort beslissing. Een algemene statutaire meerderheid kan de dwingende meerderheden van art. 3.88 niet vervangen.

Gevolg: Verwijzen naar de wettelijke meerderheden.

ROOD Artikel 2(e) – fictief stemrecht van afwezigen bij unanimiteit

Basisakte: Afwezigen worden bij unanimiteit eerst als tegenstemmers beschouwd; bij een tweede vergadering kunnen zij onder voorwaarden als instemmers worden beschouwd.

Beoordeling: De huidige wet regelt uitdrukkelijk wat gebeurt wanneer eenparigheid vereist is maar door afwezigheid niet wordt bereikt: een nieuwe algemene vergadering wordt gehouden na minstens dertig dagen. Een statutaire stemfictie kan die regeling niet vervangen.

Gevolg: Volledig schrappen.

GEEL/ORANJE Artikel 2(f) – register en inzage

Basisakte: Notulen worden in een bijzonder register bijgehouden; mede-eigenaars kunnen het register raadplegen en kopieën nemen.

Beoordeling: Het transparantiebeginsel blijft bruikbaar, maar de huidige wet kent een eigen regeling voor notulen, register en mededeling van beslissingen.

Gevolg: Actualiseren.

5. Artikel 3 – Plenaire algemene vergadering

ROOD Samenstelling van de plenaire vergadering

Basisakte: Alleen leden van de bureaus van de blokken zijn lid.

Beoordeling: Dit wijkt fundamenteel af van art. 3.87: iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering.

Gevolg: Volledig vervangen door de wettelijke structuur.

ROOD Stemmen per blok voor het totale aantal quotiteiten van dat blok

Basisakte: Blokafgevaardigden stemmen voor alle quotiteiten die aan hun blok zijn toegekend.

Beoordeling: De basisakte creëert hiermee een collectief blokstemrecht. Dat is niet hetzelfde als het wettelijke stemrecht van individuele leden van de algemene vergadering.

Gevolg: Schrappen als stemmechanisme.

ROOD/ORANJE Plenaire vergadering kan beslissen zodra de helft van de quotiteiten vertegenwoordigd is

Basisakte: De helft van de quotiteiten volstaat.

Beoordeling: De huidige wettelijke quorumregeling van art. 3.87 moet worden gevolgd.

Gevolg: Vervangen door de wettelijke quorumregeling.

ORANJE Goedkeuring van de rekeningen door de plenaire vergadering

Basisakte: De jaarlijkse plenaire vergadering keurt de rekeningen van de gérance goed.

Beoordeling: De goedkeuring van de rekeningen blijft inhoudelijk een normale taak van de bevoegde algemene vergadering; het probleem is de samenstelling van het oude orgaan.

Gevolg: Bevoegdheid behouden, maar toewijzen aan de juridisch bevoegde algemene vergadering.

6. Afdeling II – Conseil de gérance en Conseil général

ROOD/ORANJE Artikel 1 – Conseil de gérance per vergadering/blok

Basisakte: Elke vergadering heeft een raad van beheer bestaande uit voorzitter en twee assessoren.

Beoordeling: De huidige wet kent de raad van mede-eigendom als wettelijk controleorgaan. De oude raad van beheer kan niet zonder meer als equivalent worden beschouwd.

Gevolg: Vervangen door de huidige raad van mede-eigendom; eventuele deelverenigingen afzonderlijk behandelen.

ROOD Artikel 1 – raad van beheer kan noodzakelijke niet-dringende werken bevelen

Basisakte: De raad kan zelf noodzakelijke, niet-dringende werken bevelen.

Beoordeling: De raad van mede-eigendom heeft primair een toezichtsfunctie. Bevoegdheden die wettelijk bij algemene vergadering of syndicus liggen kunnen niet als algemene beslissingsmacht naar deze raad worden overgedragen.

Gevolg: Besluitvorming over werken opnieuw volgens Boek 3 organiseren.

ROOD/ORANJE Artikel 2 – Conseil général als afzonderlijk beslissingsorgaan

Basisakte: De Algemene Raad heeft eigen bevoegdheden, kan een eigen reglement aannemen en beslist bij meerderheid van aanwezigen; de voorzitter heeft een doorslaggevende stem.

Beoordeling: Een bijkomend statutair orgaan kan niet de wettelijke bevoegdheden van de algemene vergadering overnemen. Delegatie is begrensd.

Gevolg: Schrappen of beperken tot wettelijk toegelaten toezicht/delegatie.

ROOD Artikel 2 – Conseil général verleent décharge aan de gérant

Basisakte: Na de blokvergaderingen verleent de Algemene Raad décharge voor de volledige beheerrekening.

Beoordeling: De décharge van de syndicus behoort niet toe aan een afzonderlijke oude 'Conseil général' die de wettelijke algemene vergadering vervangt. Dit is een fundamentele bevoegdheidskwestie.

Gevolg: Deze bepaling volledig schrappen en de décharge bij de bevoegde algemene vergadering leggen.

7. Afdeling III – Gérance

ROOD/ORANJE Artikel 1 – gérance per blok en gérance voor het complex

Basisakte: De akte voorziet een gérance voor elk blok en een gérance voor het hele complex.

Beoordeling: De huidige wet regelt de syndicus als orgaan van de VME. Een blok kan een eigen syndicus hebben indien het juridisch een deelvereniging is met de daarvoor vereiste bevoegdheid. Dat volgt niet automatisch uit de oude benaming 'gérance'.

Gevolg: De feitelijke structuur van Oud Korenhuis moet worden gekoppeld aan de juridische structuur van hoofdvereniging en eventuele deelverenigingen.

ORANJE Artikel 1 – administratie, toezicht en uitvoering door de gérance

Basisakte: De gérance staat in voor administratie, toezicht en uitvoering van beslissingen.

Beoordeling: Deze taken behoren grotendeels tot de wettelijke taak van de syndicus. Het probleem is vooral de verspreiding van die bevoegdheden over verschillende oude bestuurslagen.

Gevolg: Omzetten naar de wettelijke taakomschrijving van de syndicus.

8. Zeer belangrijke voorlopige conclusie

[ROOD] De oude plenaire algemene vergadering is het zwaarste probleem: zij bestaat niet uit alle mede-eigenaars, maar uit vertegenwoordigers van de blokken.

[ROOD] De 'assemblées particulières' kunnen niet zonder meer als huidige wettelijke deelverenigingen worden beschouwd.

[ROOD] De Conseil général heeft volgens de akte een eigen beslissingsbevoegdheid én verleent décharge aan de gérant; dat past niet in de huidige wettelijke organenstructuur.

[ROOD] De gérance krijgt bevoegdheden die vandaag over algemene vergadering, syndicus en raad van mede-eigendom moeten worden verdeeld.

[ROOD] De stemfictie voor afwezige mede-eigenaars bij unanimité is niet verenigbaar met de huidige wettelijke regeling.

[BLAUW] De huidige basisakte bevat geen herkenbare moderne regeling van de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

9. Betekenis voor VME Oud Korenhuis

Dit hoofdstuk maakt de eerdere discussie over de blokstructuur bijzonder relevant. De oude basisakte heeft niet alleen verouderde namen; zij heeft een eigen systeem van vertegenwoordiging en bevoegdheids-verdeling gebouwd. Voor het verdere dossier moet daarom worden onderzocht welke huidige organen formeel bestaan, welke blokken eventueel rechtspersoonlijkheid als deelvereniging hebben, en welke beslissingen de afgelopen jaren door welk orgaan zijn genomen. Vooral voor de geldigheid van concrete besluiten kan dat onderscheid van belang zijn.

10. Bronnen en voorbehoud

Bron voor de oude bepalingen: de door de gebruiker aangeleverde Franstalige basisakte, Titel II, Hoofdstuk III. Voor het actuele wettelijke kader is Boek 3 BW gebruikt. Art. 3.87 regelt de algemene vergadering; art. 3.88 de besluitvorming; art. 3.89 de syndicus en art. 3.90 de raad van mede-eigendom. De officiële parlementaire toelichting bevestigt bovendien dat de syndicus niet tegelijk lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen kan zijn.

Dit is een juridisch werkdocument. Een definitieve beoordeling van de geldigheid van concrete besluiten vereist controle van de authentieke basisakte, latere wijzigingen, de huidige statuten en de feitelijke organisatie van de VME.

VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel II, Hoofdstuk IV

Charges et recettes communes – lasten, inkomsten, betalingen en reservekapitaal

Stand: 5 september 2026

Kleurcode

- **ROOD:** Strijdig met of niet verenigbaar met de huidige wettelijke bevoegdheidsverdeling.
- **ORANJE:** Juridisch problematisch; herwerking of nadere toetsing noodzakelijk.
- **GEEL:** Verouderd of achterhaald; inhoud kan eventueel behouden blijven na actualisering.
- **BLAUW:** Ontbreekt en moet onder de huidige regeling worden aangevuld.
- **GROEN:** In beginsel verenigbaar en eventueel behoudbaar.
- **REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO):** Bepaling die eerder thuishoort in het reglement van interne orde.

Algemene conclusie

Hoofdstuk IV bevat nog bruikbare principes, maar ook bepalingen die rechtstreeks voortbouwen op de oude structuur van de gérant en de conseil de gérance. Vooral de bevoegdheid om voorschotten en reservebijdragen vast te stellen, de controle van de rekeningen, bepaalde invorderingsmiddelen en de regeling bij verkoop van een kavel moeten worden aangepast aan Boek 3 BW. De bepalingen over het reservefonds zijn voor Oud Korenhuis bijzonder relevant gezien de eerdere discussie over reservefondsen op blokniveau.

SECTION I – Répartition des charges et des recettes communes

Artikel 1 – Principes

GROEN / ORANJE – Het uitgangspunt dat gemeenschappelijke lasten volgens de quotiteiten worden gedragen, is in beginsel verenigbaar met het huidige systeem. Bijzondere gemeenschappelijke delen kunnen echter een eigen verdeelsleutel hebben. De oude verwijzingen naar 'blocs' moeten worden getoetst aan de huidige juridische structuur van hoofdvereniging en eventuele deelverenigingen. De opsomming van kosten is vooral verouderd, maar niet op zichzelf onwettig.

Artikel 2 – Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

GROEN – Het principe dat een mede-eigenaar de bijkomende lasten draagt die door zijn persoonlijk gebruik worden veroorzaakt, kan worden behouden. Voor een nieuwe basisakte verdient de bepaling een preciezere formulering om willekeurige individuele doorbelasting te vermijden.

Artikel 3 – Recettes

GROEN / ORANJE – Gemeenschappelijke inkomsten komen in beginsel de VME toe en moeten correct worden geboekt. De automatische verdeling volgens de algemene quotiteiten is echter te algemeen: de bestemming kan afhangen van de gemeenschappelijke goederen of rechten die de inkomsten hebben voortgebracht.

Artikel 4 – Impôts

ORANJE – De bepaling is te algemeen en verouderd. Eerst moet worden vastgesteld wie volgens de fiscale wetgeving belastingplichtig is. De basisakte kan niet zonder meer een wettelijk aan een individuele eigenaar opgelegde belasting over alle mede-eigenaars verdelen.

Artikel 5 – Chauffage et eau chaude

GROEN – Dit is hoofdzakelijk een feitelijke vaststelling dat er geen gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie of warmwatervedeling bestaat. De bepaling moet worden aangepast indien de feitelijke toestand verandert.

Artikel 6 – Participation des locaux commerciaux

GROEN / ORANJE – Het principe dat handelszaken die geen toegang hebben tot bepaalde bijzondere gemeenschappelijke delen niet in de kosten daarvan delen, is verdedigbaar. De regeling moet wel nauw aansluiten bij de actuele beschrijving van de gemeenschappelijke delen, quotiteiten en bijzondere verdeelsleutels. Dit hoort in de statutaire regeling en niet in een reglement van interne orde (RIO).

SECTION II – Paiement des charges communes

Artikel 1 – Provision / goedkeuring van de rekeningen

ROOD / ORANJE – De oude tekst vertrekt van een 'gérant' en laat deze samen met de 'conseil de gérance' de voorschotten bepalen. Deze bevoegdheidsverdeling past niet meer bij de huidige wettelijke structuur van algemene vergadering, syndicus, Raad van Mede-Eigendom en commissaris van de rekeningen. De controle van de rekeningen door voorzitter en twee assessoren is evenmin een adequate vervanging voor de huidige afzonderlijke controlefunctie.

Artikel 2 – Middelen tegen een wanbetalende mede-eigenaar

ROOD / ORANJE – Het principe van invordering door de syndicus kan behouden blijven, maar de oude contractuele constructies moeten worden vervangen door de huidige wettelijke bevoegdheden en procedures. Bijzonder problematisch zijn het blokkeren van water, elektriciteit of warm water als drukmiddel, het automatische rentepercentage van 10%, de forfaitaire koppeling aan advocatenkosten, de algemene verplichting van andere mede-eigenaars om het tekort van een wanbetaler te dragen en de rechtstreekse inning van huur door de gérance. Deze onderdelen moeten afzonderlijk juridisch worden herwerkt.

Artikel 3 – Fonds de prévision / reservefonds

ROOD – Dit is een van de belangrijkste bepalingen. De oude tekst geeft de 'conseil de gérance' de bevoegdheid om zelf een reservefonds te creëren, de plaatsing ervan te bepalen en de bijdrage van iedere mede-eigenaar vast te stellen. Dat past niet bij de huidige wettelijke bevoegdheidsverdeling en moet worden aangepast aan het onderscheid tussen werkkapitaal en reservekapitaal en aan de bevoegdheden van de algemene vergadering en de syndicus. Voor Oud Korenhuis is dit bijzonder relevant in verband met de historische reservefondsen van de blokken.

Artikel 4 – Vente d'un local privatif

ROOD / ORANJE – De oude regeling koppelt de aansprakelijkheid van de verkoper vooral aan de kennisgeving van de overdracht aan de gérance. De huidige wet bevat een veel uitgebreider systeem inzake informatie bij overdracht, werkkapitaal, reservekapitaal, achterstallen, reeds besliste maar nog niet betaalde bijdragen en informatie aan de notaris. De oude bepaling moet daarom worden vervangen of grondig herwerkt.

Bijzonder aandachtspunt – reservekapitaal Oud Korenhuis

Artikel 3 verdient een afzonderlijke historische reconstructie. De tekst vertrekt ervan dat de 'conseil de gérance' zelf een reservefonds kan creëren en de bijdragen kan vaststellen. Gezien de eerdere discussie over reservefondsen van de verschillende blokken is het nuttig om later na te gaan welke bedragen sinds 2018 werden geïnd, door welk orgaan ze werden beslist, op welke juridische entiteit ze werden geboekt en welke beslissingen van de algemene vergadering eraan ten grondslag lagen.

Wat hoort waar?

Onderwerp	Geschikte plaats	Opmerking
Verdeelsleutels van lasten	Basisakte / reglement mede-eigendom	Statutaire regeling; moet aansluiten bij de actuele gemeenschappelijke delen.
Bijzondere lasten handelszaken	Reglement mede-eigendom	Geen huisregel; raakt aan financiële rechten en verplichtingen.
Werkkapitaal en reservekapitaal	Reglement mede-eigendom + wettelijke regeling	Bevoegdheden mogen niet aan een oud bestuursorgaan worden toegekend.
Invordering	Wettelijke regeling + reglement mede-eigendom	Geen eigenmachtige sancties buiten de wettelijke bevoegdheden.
Overdracht van kavels	Wettelijke regeling + statutaire regeling waar nuttig	De basisakte mag het huidige wettelijke informatiesysteem niet vervangen.

Geluid, afval, verhuis, gebruik ruimten	Reglement interne orde (ROI)	Dit type praktische leefregel hoort niet in dit financiële hoofdstuk.
---	------------------------------	---

[Samenvattende beoordeling](#)

Onderdeel	Beoordeling
Algemene verdeling lasten	GROEN / ORANJE
Bijzondere verdeelsleutels	ORANJE
Handelszaken en bijzondere lasten	GROEN / ORANJE
Voorschotten bepaald door gérant/conseil de gérance	ROOD
Controle rekeningen door oude organen	ROOD
Invordering door syndicus	GROEN, mits actualisering
Afsluiten nutsvoorzieningen	ROOD
10% rente en forfaitaire advocatenkosten	ORANJE
Rechtstreekse huurinning door gérance	ROOD
Reservefonds bepaald door conseil de gérance	ROOD
Regeling bij verkoop	ROOD / ORANJE
Bepalingen voor reglement van interne orde (RIO)	WEINIG in dit hoofdstuk

[Geraadpleegde rechtsbronnen](#)

Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder de bepalingen inzake gedwongen mede-eigendom, de algemene vergadering, de syndicus, de Raad van Mede-Eigendom, de commissaris van de rekeningen, het werkkapitaal en reservekapitaal en de overdracht van kavels. Voor een definitieve juridische tekstcontrole moeten de actuele wettekst en eventuele relevante rechtspraak op het ogenblik van de uiteindelijke herwerking worden geraadpleegd.

Opmerking: Dit is een werkdocument voor het BASISAKTE-dossier en geen formeel advies van notaris of advocaat.

VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Hoofdstukken V t/m IX

Werkdocument – voorbereidende juridische en redactionele beoordeling

Dit document bundelt de voorlopige analyse van de hoofdstukken V tot en met IX van de oude Franstalige basisakte. Per hoofdstuk wordt aangegeven welke bepalingen in beginsel kunnen worden behouden, welke moeten worden geactualiseerd, welke beter in het reglement van interne orde (RIO) thuishoren en welke bepalingen moeten worden geschrapt. De tekst is een werkdocument en vereist nog controle door de notaris en/of gespecialiseerde advocaat, in het bijzonder waar het gaat om de bevoegdheidsverdeling tussen de algemene VME en eventuele deelverenigingen.

Algemene uitgangspunten

- De basisakte beschrijft hoofdzakelijk de goederen, de privatieve en gemeenschappelijke delen en de aandelen/quotiteiten.
- Het reglement van mede-eigendom bevat de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars, de bevoegdheden van de organen en de verdeling van de lasten.
- Het RIO bevat vooral praktische regels over het dagelijks gebruik, de leefbaarheid, orde, veiligheid en het functioneren van de mede-eigendom.
- Historische overgangsbepalingen, namen van oorspronkelijke initiatiefnemers en concrete regelingen uit 1994 horen niet thuis in een geactualiseerde tekst.
- Bijzondere aandacht is nodig voor de verhouding tussen de algemene VME en eventuele deelverenigingen: bevoegdheden, kosten en verzekeringen moeten uitdrukkelijk en wettelijk correct worden afgebakend.

Hoofdstuk V – Reparaties en werken

De bepalingen van dit hoofdstuk regelen in hoofdzaak de kosten en de uitvoering van reparaties en werken aan de gemeenschappelijke delen.

Onderdeel	Voorlopige beoordeling
Algemeen principe	In beginsel behouden in het reglement van mede-eigendom, maar actualiseren en koppelen aan de wettelijke bevoegdheden van de algemene vergadering, de syndicus en – waar wettelijk mogelijk – een deilvereniging.
Verdeling van de kosten	Moet nauwkeurig worden afgestemd op de quotiteiten en op het onderscheid tussen algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen. Geen automatische toepassing van een blokregeling zonder duidelijke statutaire en wettelijke basis.
Dringende werken	De bevoegdheid van de syndicus om dringende maatregelen te nemen kan worden behouden, maar moet worden geformuleerd volgens de huidige wettelijke regels, met informatieplicht en verantwoording tegenover de algemene vergadering.
Niet-dringende werken	Beslissingen, goedkeuringen, offertes, controle en financiering moeten aansluiten bij de actuele bevoegdheidsverdeling. Praktische uitvoeringsregels kunnen eventueel in het RIO.
Historische of vage formuleringen	Schrappen of herformuleren wanneer zij verwijzen naar verouderde organen, oude terminologie of onbeperkte bevoegdheden.

Conclusie en redactionele aanbeveling

Hoofdstuk V hoort hoofdzakelijk thuis in het reglement van mede-eigendom. De concrete praktische werkwijze voor meldingen, toegang tot privatieve delen, planning en communicatie kan aanvullend in het RIO worden opgenomen.

Hoofdstuk VI – Bewoning en gebruik van het gebouwencomplex

Dit hoofdstuk bevat een groot aantal regels over rust, gebruik van lokalen, nutsvoorzieningen, bestemming van de privatieve delen, reclame, conciërge, architecten en commerciële exploitanten.

Onderdeel	Voorlopige beoordeling
Rust, leefbaarheid en geluid	Het basisprincipe van geen abnormale hinder kan behouden blijven. De verouderde formuleringen zoals 'bourgeoisement et honnêtement' en 'bon père de famille' moeten worden vervangen door actuele en objectieve normen. De dagelijkse gedragsregels horen grotendeels in het RIO.
Nutsvoorzieningen	De bepalingen over individuele en gemeenschappelijke meters en het gebruik van liften moeten worden geactualiseerd en afgestemd op de feitelijke toestand. De kostenregeling moet aansluiten bij Hoofdstuk IV en de wettelijke bevoegdheidsverdeling.
Bestemming van de lokalen	De bestemming van privatieve delen is een essentieel statutair onderwerp. Oude personeelslimieten en andere gedetailleerde beperkingen moeten opnieuw juridisch en feitelijk worden onderzocht.
Veiligheid en verboden stoffen	De veiligheidsdoelstelling kan worden behouden, maar de tekst moet worden aangepast aan actuele regelgeving en proportioneel worden geformuleerd.
Reclame en commerciële exploitatie	Historische rechten van de oorspronkelijke promotor of architecten moeten worden geschrapt. Moderne regels over gevels, uithangborden, reclame en commerciële activiteiten moeten duidelijk worden afgebakend.
Conciërge en architecten	De historische benoemings- en instructieregels zijn verouderd. Eventuele actuele bepalingen horen bij de bevoegdheden van de VME en de syndicus, niet bij een historische projectstructuur.
Commerciële vergadering	De zeer ruime bevoegdheden van een afzonderlijke vergadering van commerciële exploitanten, vooral waar zij zou 'voorrang' hebben op de algemene VME, zijn juridisch bijzonder problematisch en moeten grondig worden herwerkt.

Conclusie en redactionele aanbeveling

Hoofdstuk VI moet worden opgesplitst. Statutaire regels over bestemming, gemeenschappelijke delen, lasten en bevoegdheden horen in de statuten; dagelijkse leefregels en praktische gebruiksvoorschriften horen in het RIO. De bepalingen over de commerciële exploitanten vereisen een afzonderlijke, grondige toetsing.

Hoofdstuk VII – Verzekering

Het hoofdstuk bevat regels over de verzekering van het complex, brand- en aanverwante risico's, waterschade, aansprakelijkheid, premies, vertegenwoordiging en schadevergoedingen.

Onderdeel	Voorlopige beoordeling
Verzekeringsprogramma	In beginsel behouden in het reglement van mede-eigendom, maar actualiseren volgens de huidige verzekeringsmarkt, de feitelijke toestand en de wettelijke verplichtingen.
Bevoegdheid van de algemene vergadering	De algemene VME moet bevoegd blijven voor verzekeringen die het volledige complex of de algemene gemeenschappelijke delen betreffen. Een eventuele deelvereniging kan slechts handelen binnen haar wettelijk en statutair afgebakende bevoegdheid.
Bevoegdheid van de syndicus	De syndicus kan de VME vertegenwoordigen tegenover verzekeraars binnen zijn wettelijke opdracht, maar de tekst mag geen onbeperkte of exclusieve macht creëren om zonder controle polissen, schadeafwikkelingen of vergoedingen te regelen.
Premies en toeslagen	De algemene verdeling van verzekeringspremies kan worden behouden. Persoonlijke toeslagen wegens een specifieke activiteit of verhoogd risico moeten duidelijk, bewijsbaar en proportioneel worden geregeld.
Verplichte 'unieke verzekering'	De oude verplichting om alle individuele verzekeringen bij dezelfde verzekeraar te plaatsen is zeer vergaand en moet worden geschrapt of volledig herwerkt. Individuele verzekeringsvrijheid en consumentenrecht moeten worden gerespecteerd.
Schadevergoedingen	De bestemming van vergoedingen moet worden gekoppeld aan de actuele regels over herstel, reconstructie, rekeningbeheer, transparantie en controle door de algemene vergadering.
Verouderde verwijzingen	Verwijzingen naar oude wetsartikelen, oude modelpolissen en historische terminologie moeten worden vervangen.

Conclusie en redactionele aanbeveling

Hoofdstuk VII hoort hoofdzakelijk in het reglement van mede-eigendom. De concrete polisvoorwaarden zelf horen niet in de basisakte en moeten via de verzekeringscontracten en de beslissingen van de bevoegde algemene vergadering worden geregeld.

Hoofdstuk VIII – Vernietiging van één of meerdere blokken of van het complex

Dit hoofdstuk behandelt de beoordeling van gedeeltelijke of volledige vernietiging, de reconstructieplicht, de financiering en de mogelijkheid om niet opnieuw op te bouwen.

Onderdeel	Voorlopige beoordeling
Drempel van drie vierde	De oude waardedrempel van drie vierde en de daaraan gekoppelde juridische gevolgen moeten opnieuw worden getoetst aan het huidige Boek 3 en aan het verzekeringsrecht. Zij mogen niet zonder meer worden overgenomen.
Vaststelling van de schade	Een deskundigenonderzoek kan nuttig zijn, maar een bepaling waarbij de deskundige 'soeverein' beslist en iedere betwisting uitsluit, is niet passend. De rechten van de betrokken partijen en de toegang tot de rechter moeten behouden blijven.
Reconstructie	De algemene reconstructieregel moet worden afgestemd op de actuele wettelijke regeling, stedenbouwkundige voorschriften, verzekeringspolis en beslissingsbevoegdheden.
Financiering	De bijdrage van de mede-eigenaars moet worden gekoppeld aan de juiste algemene of bijzondere quotiteiten en aan de geldige kostenverdelingsregels.
Niet-reconstructie	De oude meerderheid van drie vierde kan niet automatisch worden overgenomen. De toepasselijke wettelijke meerderheid en eventuele bijzondere formaliteiten moeten worden nagegaan.
Gedwongen overdracht van rechten	De bepaling waarbij een wanbetalende mede-eigenaar zijn rechten zou moeten afstaan, is bijzonder problematisch en moet worden geschrapt, behoudens een uitdrukkelijke wettelijke grondslag.
Verdeling van opbrengsten	Regels over de verdeling van grondwaarde, constructiewaarde, verzekeringsvergoedingen en eventuele verkoopopbrengsten moeten opnieuw worden opgesteld op basis van actuele statuten en wetgeving.

Conclusie en redactionele aanbeveling

Hoofdstuk VIII moet grondig worden herwerkt en volledig worden afgestemd op de actuele wettelijke regeling, de verzekeringsvoorwaarden en de feitelijke structuur van de mede-eigendom.

Hoofdstuk IX – Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een arbitragebeding, bepalingen over de tegenwerpelijkheid aan derden, woonplaatskeuze en historische overgangsbepalingen.

Onderdeel	Voorlopige beoordeling
Arbitragebeding	Schrappen of volledig herwerken. Een verplichte arbitrageprocedure met uitsluiting van alle gewone en buitengewone rechtsmiddelen is verouderd en juridisch problematisch.
Tegenwerpelijkheid aan derden	Actualiseren. De basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn statutaire akten; de tegenwerpelijkheid moet worden geregeld volgens de actuele notariële en publiciteitsregels.
Woonplaatskeuze	De algemene automatische woonplaatskeuze in het complex en de vooraf vastgelegde bevoegdheid van een bepaalde rechtbank zijn niet passend als algemene clausule. De wettelijke bevoegdheidsregels gelden.
Overgangsbepalingen	De bepalingen over de eerste verzekeringen en de eerste beheerder door Vieille Halle aux Blés zijn historische bepalingen uit 1994 en moeten volledig worden geschrapt.

Conclusie en redactionele aanbeveling

Hoofdstuk IX kan worden herleid tot een korte actuele slotbepaling over de statutaire aard van de documenten, de toepassing van dwingend recht, de wettelijke rechtsbescherming en de vereiste publiciteit. De historische overgangsbepalingen horen niet in de nieuwe tekst.

Samenvattende tabel

Hoofdstuk	Hoofdplaats	Belangrijkste actie
-----------	-------------	---------------------

V – Reparaties en werken	Reglement van mede-eigendom	Actualiseren; bevoegdheden en kosten scherp afbakenen
VI – Bewoning en gebruik	Gemengd: statuten + RIO	Opsplitsen; commerciële bepalingen grondig herwerken
VII – Verzekering	Reglement van mede-eigendom	Actualiseren; unieke verzekeringsplicht herbekijken
VIII – Vernietiging	Reglement van mede-eigendom	Bijna volledig herschrijven
IX – Algemene bepalingen	Korte slotbepalingen	Arbitrage en overgangsbepalingen schrappen

Opmerking: Dit document bundelt de voorbereidende beoordeling. Het is geen authentieke akte en vervangt geen controle van de volledige oorspronkelijke tekst, de actuele feitelijke toestand, de notariële plannen, de quotiteiten en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Belangrijkste redactionele verbeterpunten

1. Terminologie: “basisakte” en “statuten”

Op enkele plaatsen wordt het geheel wat algemeen aangeduid als “basisakte”, terwijl het document terecht onderscheid maakt tussen:

- de basisakte;
- het reglement van mede-eigendom;
- het reglement van interne orde (RIO).

Het zou beter zijn om consequent te spreken over “de statuten van de mede-eigendom” wanneer zowel de basisakte als het reglement van mede-eigendom worden bedoeld.

2. Hoofdstuk V: plaatsing in het reglement

De conclusie dat Hoofdstuk V hoofdzakelijk in het reglement van mede-eigendom thuishoort, is correct. Wel moet worden vermeden dat de indruk ontstaat dat alle bepalingen over werken daar thuishoren. De concrete bevoegdheden en wettelijke meerderheden moeten rechtstreeks aan Boek 3 worden gekoppeld; het reglement mag die niet vervangen.

3. Hoofdstuk VI: “huisreglement” versus RIO

In de eerdere hoofdstukken wordt soms nog het woord “~~huisreglement~~” gebruikt, terwijl in de algemene uitgangspunten correct wordt gekozen voor RIO. Ik zou overal consequent “~~reglement van interne orde (RIO)~~” gebruiken.

De conclusie voor Hoofdstuk VI is juist: dit hoofdstuk moet worden opgesplitst tussen:

statutaire bepalingen over bestemming, privatieve en gemeenschappelijke delen en kosten;

praktische gebruiksregels in het RIO;

een afzonderlijke herwerking van de bepalingen over commerciële exploitanten.

4. Hoofdstuk VII: verzekering

De tekst is coherent met de aanbevelingen. Eén nuance verdient nog verduidelijking: niet elke verzekeringskwestie behoort noodzakelijk tot het reglement van mede-eigendom. De feitelijke polisvoorwaarden horen daar inderdaad niet in thuis; de statuten kunnen wel de bevoegdheden, lastenverdeling en basisprincipes regelen.

5. Hoofdstuk VIII: iets voorzichtiger formuleren

De formulering dat dit hoofdstuk “bijna volledig” moet worden herschreven is verdedigbaar als redactionele conclusie. Voor juridische precisie kan men beter schrijven:

“Hoofdstuk VIII moet grondig worden herwerkt en volledig worden afgestemd op de actuele wettelijke regeling, de verzekeringsvoorwaarden en de feitelijke structuur van de mede-eigendom.”

Dat vermijdt dat vooraf al wordt gesteld dat iedere bepaling noodzakelijk ongeldig is.

6. Hoofdstuk IX: goede slotconclusie

De beoordeling van Hoofdstuk IX sluit goed aan bij de eerdere aanbevelingen. Vooral het schrappen van:

- het verplichte arbitragebeding;
- de historische overgangsbepalingen;
- de oude verwijzingen naar de oorspronkelijke ontwikkelaar;

is logisch. De bepaling over de tegenwerpelijkheid aan derden moet inderdaad worden vervangen door een actuele formulering over de authentieke statuten en de wettelijke publiciteitsregels.

Eindbeoordeling

Het document kan in zijn huidige vorm als samenhangend werkdokument worden gebruikt. De belangrijkste inhoudelijke aandachtspunten zijn niet zozeer tegenstrijdigheden in de tekst, maar vooral:

1. consequente terminologie;

2. het onderscheid tussen basisakte, reglement van mede-eigendom en RIO;
3. het vermijden van de indruk dat het reglement wettelijke bevoegdheden of meerderheden kan vervangen;
4. een verdere juridische uitwerking van de deelverenigingen, de quotiteiten, de commerciële structuur en de verzekeringen.

Mijn aanbeveling is daarom: geen volledige herwerking nodig, maar wel een korte redactionele harmonisatieronde vóór het document aan de advocaat, notaris of VME wordt bezorgd.

Inhoud

VME Oud Korenhuis – Basisakte	1
TITEL 1 –BASISAKTE	1
TITEL 2 – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.....	1
Hoofdstuk I – Algemene uiteenzetting	1
Hoofdstuk II – Privatieve eigendom – onverdeelde mede-eigendom – onverdeeld genot – beginselen.....	1
Afdeling I – Privatieve delen.....	1
Afdeling III – Gemeenschappelijk genotsrecht op de groenzones en groenperken.....	2
Hoofdstuk III – Diensten en beheer van het vastgoedcomplex.....	2
Hoofdstuk IV – Gemeenschappelijke lasten en inkomsten	2
Afdeling I – Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en inkomsten	2
Afdeling II – Betaling van de gemeenschappelijke lasten	2
Hoofdstuk V – Herstellingen en werken	3
Hoofdstuk VI – Bewoning van het vastgoedcomplex.....	3
Hoofdstuk VII – Verzekering	4
Afdeling I – Algemeen	4
Afdeling II – Verzekering van het complex.....	4
Afdeling III – Aansprakelijkheidsverzekering	4
Hoofdstuk VIII – Vernietiging van één of meerdere blokken of van het vastgoedcomplex	4
Afdeling I – Totale vernietiging, gedeeltelijke vernietiging.....	4
Afdeling II – Verplichting tot heropbouw	4
Afdeling III – Verplichting van de mede-eigenaars om bij te dragen in de kosten van de heropbouw.....	4
Afdeling IV – Beslissing van de algemene vergadering om niet te herbouwen.....	4
Hoofdstuk IX – Algemene bepalingen.....	4
Afdeling I – Arbitragebeding	4
Afdeling II – Reglement van mede-eigendom, tegenwerpelijkeit aan derden	4
Afdeling III – Keuze van woonplaats	4
Afdeling IV – Overgangsbepalingen	4
Markering.....	5
VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel I en Titel II, Hoofdstuk I	6
1. Doel van dit werkdokument	6
2. Markering.....	6
3. Titel I – Akte van basis	6

4. Titel II – Reglement van mede-eigendom	7
Hoofdstuk I – Algemene uiteenzetting	7
5. Belangrijk aandachtspunt voor de verdere analyse	7
6. Status van deze analyse	7
VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel II, Hoofdstuk II	8
1. Toetsingskader	8
2. Markering.....	8
3. Hoofdstuk II – Algemene bepaling.....	8
4. Afdeling I – Privatieve delen.....	8
5. Afdeling II – Gemeenschappelijke delen.....	9
6. Afdeling III – Gemeenschappelijk genotsrecht op groenzones en groenperken	10
7. Voorlopige conclusies voor Hoofdstuk II.....	10
8. Bronnen en voorbehoud.....	11
VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel II, Hoofdstuk III	12
1. Kernbevinding	12
2. Markering.....	12
3. Afdeling I – Algemene vergaderingen.....	12
4. Artikel 2 – Vergaderingen per blok	13
5. Artikel 3 – Plenaire algemene vergadering	13
6. Afdeling II – Conseil de gérance en Conseil général	14
7. Afdeling III – Gérance	14
8. Zeer belangrijke voorlopige conclusie	14
9. Betekenis voor VME Oud Korenhuis	15
10. Bronnen en voorbehoud.....	15
VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Titel II, Hoofdstuk IV.....	16
Kleurcode.....	16
Algemene conclusie	16
SECTION I – Répartition des charges et des recettes communes.....	16
Artikel 1 – Principes.....	16
Artikel 2 – Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire	16
Artikel 3 – Recettes	16
Artikel 4 – Impôts.....	16
Artikel 5 – Chauffage et eau chaude.....	16
Artikel 6 – Participation des locaux commerciaux	16

SECTION II – Paiement des charges communes	17
Artikel 1 – Provision / goedkeuring van de rekeningen	17
Artikel 2 – Middelen tegen een wanbetalende mede-eigenaar	17
Artikel 3 – Fonds de prévision / reservefonds	17
Artikel 4 – Vente d'un local privatif	17
Bijzonder aandachtspunt – reservekapitaal Oud Korenhuis	17
Wat hoort waar?	17
Samenvattende beoordeling	18
Geraadpleegde rechtsbronnen	18
VME Oud Korenhuis – eerste analyse van Hoofdstukken V t/m IX	19
Algemene uitgangspunten	19
Hoofdstuk V – Reparaties en werken	20
Conclusie en redactionele aanbeveling	20
Hoofdstuk VI – Bewoning en gebruik van het gebouwencomplex	21
Conclusie en redactionele aanbeveling	21
Hoofdstuk VII – Verzekering	22
Conclusie en redactionele aanbeveling	22
Hoofdstuk VIII – Vernietiging van één of meerdere blokken of van het complex	23
Conclusie en redactionele aanbeveling	23
Hoofdstuk IX – Algemene bepalingen	23
Conclusie en redactionele aanbeveling	23
Samenvattende tabel	23
Belangrijkste redactionele verbeterpunten	25
1. Terminologie: “basisakte” en “statuten”	25
2. Hoofdstuk V: plaatsing in het reglement	25
3. Hoofdstuk VI: “huisreglement” versus RIO	25
4. Hoofdstuk VII: verzekering	25
5. Hoofdstuk VIII: iets voorzichtiger formuleren	25
6. Hoofdstuk IX: goede slotconclusie	25
Eindbeoordeling	25