

## Mijn vraag

We hebben een garage achter een appartementsgebouw. Door het gebouw loopt er een toegangsweg naar een pleintje met 10 garages zonder VME en zonder syndicus en 5 garages in het gebouw met VME en syndicus. Nu zijn er een aantal garage eigenaars die aan de straat een poort zouden willen hangen. De kosten daarvan zouden ze over de 15 garages willen verdelen.

Mijn vraag is hoeveel eigenaars er moeten akkoord zijn alvorens die werken mogen starten, 2/3 of unanimiteit, wetende dat er 5 zijn die deel uitmaken van een VME en 10 die geen VME hebben?

En hoe moet de stemming geformaliseerd worden aangezien er 10 garages zijn die niet in een VME zitten?

## Antwoord Advokaat Vastgoedrecht

Het is inderdaad geen evidentie, aangezien niet alle garages behoren tot 1 VME en er dus een beetje zal moeten "gebricoleerd" worden.

Ik denk dat er in verschillende stappen zal moeten gewerkt worden:

1. Eerst moet er een standpunt bepaald worden door de eigenaars van de garages. Dit kan in een informele vergadering.

Aangezien er hier geen officiële VME is die de 15 garages behelst, lijkt het mij aangewezen om in die uitnodiging meteen duidelijk te maken wat de bedoeling is van de vergadering, zodat iedereen op die vergadering ook aanwezig is, minstens vertegenwoordigd kan zijn door een lasthebber.

Een fysieke vergadering zal misschien niet eenvoudig zijn, dat kan uiteraard ook vervangen worden door een online vergadering via Teams, zoom, ... Desgevallend kan het ook door bv. alles duidelijk te omschrijven in een brief en dan te vragen aan de eigenaars van de 15 garages om per brief of per mail hun akkoord te bevestigen. Dan is er natuurlijk geen mogelijkheid om extra toelichting te geven dan wel vragen te stellen.

De eigenaars van de 15 garages moeten eerst duidelijk weten wat ze willen doen en of er daarvoor verdere stappen mogen ondernomen worden. **Die beslissing moet genomen worden in unanimiteit aangezien er geen VME is die de 15 garages omvat. Is hier geen unanimiteit, dan eindigt meteen het verhaal.**

Belangrijkste vraag: eenmaal de poort is geplaatst en betaald, wie is er eigenaar van de poort? In principe zijn dat degenen die mee betaald hebben aan de poort, maar dat lijkt me omslachtig te zijn omdat in beginsel door het recht van natrekking alles wat aan een gebouw wordt bevestigd finaal eigendom zal worden van de eigenaar(s) van het gebouw. Wil men dat niet, dan moet er een recht van opstal worden voorzien (zodat de eigenaars van de poort duidelijk onderscheiden blijven van de eigenaars van het gebouw) en dat recht kan enkel en alleen notarieel worden vastgelegd. Zeer kostelijk met andere woorden.

Het lijkt me in die zin aangewezen dat de eigenaars van de 15 garages bereid zijn om de kosten te dragen, maar finaal afstand doen van hun (gedeeld) eigendomsrecht in de poort ten voordele van de VME.

2. De VME van het gebouw waaronder de doorgang naar de garages is dan aan zet en zal moeten een standpunt innemen in welke mate men akkoord kan gaan dat er een poort bevestigd zou worden aan het gebouw, waarbij de kosten van de poort dan zouden gedragen worden door de eigenaars van de achterliggende garages, zowel degenen die deel uitmaken van de VME als degene zonder in de VME gehouden te zijn.

De VME van het gebouw is wel degelijk belanghebbende partij omdat theoretisch altijd de mogelijkheid bestaat dat er door het bevestigen van een poort schade aan het gebouw wordt toegebracht.

Daarenboven is het ook belangrijk te weten wie eigenaar zal zijn van de poort, wie het onderhoud van deze poort op zich zal nemen (als de poort eigendom wordt van het gebouw, dan zal dat de VME moeten zijn), of het een elektrische poort moet zijn, van waar de elektriciteit in voorkomend geval moet genomen worden wie die kosten zal betalen, ... Tenslotte zijn er misschien ook mede-eigenaars van het gebouw die nu door die doorgang passeren naar een achteringang van het gebouw? Of een gelijkvloers terrasje? Moeten zij dan ook een sleutel krijgen van die poort?

De VME moet zich daarover uitspreken met een 2/3 meerderheid.

3. Eenmaal de VME heeft aangegeven dat ze geen bezwaar hebben tegen het plaatsen van een poort (inclusief alle hierboven gemaakte bedenkingen inzake elektriciteit, ...) kan er een tweede vergadering worden bijeengeroepen waarbij opnieuw alle eigenaars van de achterliggende garages worden uitgenodigd.

Op die "informele" vergadering waar alle eigenaars van de 15 garages aanwezig waren c.q. vertegenwoordigd zijn, kan dan de situatie verder besproken worden. Om alles enigszins vlot te kunnen laten verlopen, zou ik de raad geven om op die vergadering ook een duidelijke raming te kunnen geven van alle kosten die deze ingreep met zich mee zou brengen voor iedere individuele eigenaar van een garage. Geen rekenwerk meer op de vergadering...

Dus: 3 verschillende offertes voor de plaatsing van de poort, offertes voor de elektriciteit?, ... Dan moet niemand zich wegstoppen achter het feit dat bepaalde zaken niet volledig duidelijk waren, ...

Dit zou ook al kunnen besproken worden in stap 1, maar dan verzamel je al offertes en dergelijke meer, terwijl het misschien niet eens aan de orde zal zijn...

De beslissing moet op die vergadering genomen worden opnieuw in unanimité. Alle individuele eigenaars moeten akkoord zijn om ieder 1/15 per garage te betalen in alle kosten van plaatsing en onderhoud. Een 2/3 meerderheid volstaat hier niet omdat er geen VME is. Andere garage-eigenaars kunnen hier niet beslissen dat iemand die niet meebesliste, moet meebetelen.

4. Als finaal iedereen akkoord zou zijn om de kosten te maken, dan zou ik aan iedereen vragen om hun akkoord handgeschreven schriftelijk te bevestigen, te dagtekenen en te ondertekenen. Deze 15 bevestigingen zou ik dan aan een verslag koppelen, waarvan iedereen een kopie van krijgen. Geef aan in dit verslag waar het origineel van het verslag met inbegrip van de 15 bevestigingen bewaard zal worden (de meest logische plaats lijkt me hier de syndicus van het gebouw te zijn).

