|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN**

**Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent**

[www.cib.be](http://www.cib.be)

[info@cib.be](mailto:info@cib.be) – [studiedienst@cib.be](mailto:studiedienst@cib.be)

# CORONAwet justitie

# VOORBEELD VAN NIEUWSBRIEF \_ toelichten structurele oplossingen

**Hieronder vind je een vorm van voorbeeldcommunicatie die je kan gebruiken om de mede-eigenaars te informeren.**

Beste mede-eigenaars,

Rekening houdend met de maatregelen tegen de verspreiding van het Coronavirus kunnen algemene vergaderingen vandaag niet op fysieke wijze plaatsvinden.

Gezien dit feit heeft minister van Justitie Vincent Van Quickenborne, in samenspraak met onze beroepsvereniging CIB Vlaanderen, enkele tijdelijke oplossingen uitgewerkt. De nieuwe wettelijke regels zitten vervat in de zogenaamde Wet Corona – Justitie. Die is op 24 december 2020 in het Belgisch Staatsblad verschenen.

Deze Wet stelt drie pijlers voorop, wat de organisatie van algemene vergaderingen tijdens de coronacrisis betreft:

**1/ Mogelijkheid tot uitstel van de algemene vergadering**

De statutaire algemene vergaderingen die normaliter tussen 1 oktober 2020 en 9 maart 2021 plaatsvinden, kunnen door de syndicus worden uitgesteld tot de eerstvolgende 15-daagse periode zoals bepaald in het regelement van interne orde.

Ook de algemene vergaderingen die tijdens de eerste coronagolf niet konden plaatsvinden en op datum van 1 oktober 2020 nog niet waren gehouden vallen onder deze regeling.

In het geval van uitstel van de algemene vergadering, wordt de duur van de mandaten van de leden van de raden van mede-eigendom, de syndicus en de commissarissen van de rekeningen van rechtswege verlengd tot de eerstvolgende algemene vergadering. De syndicus oefent zijn bevoegdheden uit overeenkomstig de beslissingen van de laatste algemene vergadering en in overeenstemming met de laatst goedgekeurde begroting. Ook de geldigheidsduur van de door de algemene vergadering aan de raad van mede-eigendom verleende opdrachten en bevoegdheidsdelegaties wordt verlengd tot de eerstvolgende algemene vergadering.

**2/ Tijdelijke versoepeling van de schriftelijke procedure**

De Wet op de mede-eigendom laat toe om schriftelijk beslissingen te nemen. Normaal kan dat echter enkel mits éénparigheid van stemmen. Dat is in de praktijk weinig werkbaar. Daarom zorgt de Wet Corona – Justitie tijdelijk voor een belangrijke versoepeling.

Tot en met 9 maart 2021 kan rechtsgeldig via schriftelijke weg beslist worden wanneer de helft van de mede-eigenaars het schriftelijk stemformulier indient en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Enkel de ondertekende stemformulieren die binnen de drie weken na verzending van de oproeping met de post of elektronisch worden bezorgd aan de syndicus zijn geldig.

De beslissingen worden genomen met de normale meerderheden, zoals die op een fysieke algemene vergadering zouden gelden, conform art. 577-7 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De syndicus stelt voor deze schriftelijke besluitvorming notulen op. Daarin staan onder meer de namen van de mede-eigenaars wier stembrieven in aanmerking zijn genomen. Per punt wordt vermeld wie heeft tegengestemd of zich heeft onthouden.

**3/ Wettelijke verankering van aanwezigheid op afstand**

Een laatste belangrijke nieuwigheid is dat mede-eigenaars voortaan ook vanop afstand aanwezig kunnen zijn op een algemene vergadering (via zoom, teams, …). Opdat dit zou kunnen moet de mogelijkheid wel voorzien zijn in de oproeping.

Deze drie maatregelen moeten toelaten om de continuïteit van het goed beheer van appartementsgebouwen te waarborgen tijdens deze ongekende crisistijden. Op korte termijn laten ze alvast toe om de algemene coronamaatregelen na te leven. Dit in de hoop dat 2021 betere tijden brengt.

Voorlopig gelden de maatregelen tot en met 9 maart 2021. Ze kunnen evenwel verlengd worden door middel van een Koninklijk Besluit. Onze beroepsvereniging CIB Vlaanderen staat in nauw overleg met het kabinet van de Minister. U kan er dan ook op vertrouwen dat de situatie op de voet wordt opgevolgd.