

Nieuwe wetgeving afbraak en volledige heropbouw van een mede-eigendom gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad

Op 7 augustus 2020 werd de nieuwe wetgeving over afbraak en volledige heropbouw van een mede-eigendom gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De wetgever heeft een nieuwe regeling uitgewerkt n.a.v. het arrest van het Grondwettelijk Hof van 20 februari 2020, waarbij het volledig artikel 577-7 §1, 2°, h) van het Burgerlijk Wetboek werd vernietigd. De toepassing van de soepele regels voor sloop en heropbouw is dus opnieuw mogelijk, zij het dit keer met een betere bescherming voor de mede-eigenaar die afstand doet van zijn kavel. Hier zal een grotere rol weggelegd zijn voor de vrederechter.

De vernietigde regeling: onvoldoende bescherming van de weigerende mede-eigenaar

De vernietigde soepele regeling hield in dat de VME een beslissing tot sloop en heropbouw kon nemen met een 4/5-meerderheid, wanneer de sloop en heropbouw noodzakelijk is om redenen van hygiëne of veiligheid of de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In dergelijk geval kon een mede-eigenaar afstand doen van zijn kavel ten gunste van de overige mede-eigenaars. Afstand van een kavel was mogelijk wanneer de kostprijs voor sloop en heropbouw van de privatieve kavel hoger was dan de huidige waarde van de kavel zelf. De compensatie voor de kavel waarvan men afstand deed, werd in onderling akkoord bepaald. Dit leidde tot een situatie waarin de betrokken mede-eigenaar niet voldoende beschermd was. De betrokken mede-eigenaar diende vervolgens zelf het initiatief te nemen naar de vrederechter te stappen indien hij niet akkoord ging met de voorgestelde compensatie. Dit gaf aanleiding tot het vernietigingsarrest. De betrokken mede-eigenaar die afstand van zijn kavel deed, was immers niet steeds geneigd zich tot de vrederechter te wenden, zo oordeelde het Grondwettelijk Hof.

In de nieuwe wetgeving wordt een grotere rol voor de vrederechter weggelegd. De vrederechter zal steeds waken over de bescherming van de rechten van de mede-eigenaar die afstand doet van zijn kavel. Op die manier tracht de wetgever tegemoet te komen aan het arrest van het Grondwettelijk Hof.

Naar een grotere rol voor de vrederechter

Volgens de nieuwe wetgeving kan de VME nog steeds met een 4/5-meerderheid beslissen om over te gaan tot sloop en wederopbouw en dit om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kosten voor aanpassing aan de geldende wetgeving te buitensporig zou zijn. In alle andere gevallen kan de VME enkel met eenparigheid van stemmen beslissen tot de sloop en heropbouw.

Ook in de nieuwe wetgeving kan een mede-eigenaar, in geval met een 4/5-meerderheid wordt beslist tot de sloop en heropbouw, afstand doen van zijn kavel. In dat geval dient de kostprijs voor de sloop en heropbouw die hij moet betalen hoger te zijn dan de waarde van zijn kavel.

Volgens de nieuwe wetgeving zal de VME in het laatste geval de kwestie steeds moeten voorleggen aan de vrederechter, ongeacht er overeenstemming bestaat over de te betalen compensatie of niet. Dit moet de VME trouwens op eigen initiatief doen en binnen de vier maanden nadat de betreffende beslissing werd genomen. De vrederechter zal dan de wettigheid van de beslissing controleren. Daarnaast zal hij eventueel met behulp van een expertise bepalen wat de actuele marktwaarde van de kavel is. Zo wordt de prijs bepaald die de VME aan de betreffende mede-eigenaar moet betalen. De vrederechter zal hierbij geen rekening houden met de beslissing van de VME.

Op die manier geniet de mede-eigenaar die afstand doet van zijn kavel een betere bescherming dan onder de (oude) vernietigde regeling en tracht de wetgever tegemoet te komen aan het arrest van het Grondwettelijk Hof.

De nieuwe regeling trad in werking op 17 augustus 2020.

Lees ons artikel ook op Jubel.be: <https://www.jubel.be/nieuwe-wetgeving-sloop-en-volledige-heropbouw-van-een-mede-eigendom-gepubliceerd-in-het-belgisch-staatsblad/>