

Als je in Frankrijk een appartement koopt, of het nou een groot of een klein appartementencomplex is met bijvoorbeeld maar twee appartementen, heb je te maken met de wet van 10 juli 1965 over de *copropriété*. Deze wet is ook van toepassing op mede-eigendom van bijvoorbeeld kantoorruimte of bedrijfsruimte.

Dit is een zeer uitvoerige wet die veel verplichtingen oplegt aan mede-eigenaars.

Er moet bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaars zijn, met een bestuurder (*syndic*), beslissingen moeten in jaarlijkse Vergaderingen van Eigenaars genomen worden met respect van de meerderheidsregels, over alles wat de gemeenschappelijke ruimten aangaat moet gestemd worden, de VvE moet geregistreerd staan, een boekhouding voeren en een bankrekening hebben, een globale technische diagnose moet uitgevoerd worden, de rekeningen moeten worden goedgekeurd, etc. Dit brengt voor kleine appartementencomplexen en gedeelde bedrijfs- of kantoorruimten extra kosten met zich mee.

Als een mede-eigenaar werkzaamheden wil uitvoeren, waarbij gemeenschappelijke delen zijn gemoeid (bv een opening maken in een draagmuur of een plafond/vloer, een balkon afsluiten), moet de VvE (*assemblée de copropriétaires*) hier toestemming voor geven in de jaarlijkse Vergadering.

Dit is vooral een probleem als er maar twee mede-eigenaren zijn, waardoor je alleen deze werkzaamheden kunt uitvoeren als de andere eigenaar akkoord gaat en dit akkoord moet verkrijgen middels een ingewikkelde procedure. Hier komen uiteraard burenc conflicten uit voort.

In de loop van de jaren zijn er zowel extra verplichtingen bijgekomen als mogelijkheden voor kleine *copropriétés* (van minder dan 10 *lots*) om bepaalde verplichtingen te omzeilen.

De wet ELAN uit 2018 heeft de regering de mogelijkheid gegeven het Franse appartementsrecht te hervormen. Dit is gebeurd in de *ordonnance 2019-1101 van 30 oktober 2019* die voor de meeste bepalingen in werking zal treden op 1 juni 2020.

Belangrijke bepalingen zijn dat mede-eigenaren van kantoor- of bedrijfsruimtes buiten de wet van 1965 zullen vallen, dat iedere mede-eigenaar voortaan op eigen kosten zelf een Vergadering van Eigenaars kan organiseren, om toestemming te krijgen voor zijn werkzaamheden, naast de jaarlijkse Vergaderingen, dat appartementencomplexen met maar twee mede-eigenaars voortaan aan veel verplichtingen kunnen ontsnappen en op pragmatische wijze samen beslissingen kunnen nemen. Als er onenigheid of geen akkoord is tussen beide eigenaars, kan de rechter één van de eigenaars zelfs als de andere eigenaar niet akkoord gaat, toestemming geven om werkzaamheden te laten uitvoeren die nodig zijn voor het algemeen belang van het onroerend goed.

Het zal mogelijk zijn schriftelijk beslissingen te nemen, waardoor de mede-eigenaren zich niet hoeven te verplaatsen voor de Vergadering. Over het algemeen zal het makkelijker zijn beslissingen te nemen als blijkt dat een groot deel van de mede-eigenaren akkoord gaat, door meerdere keren te stemmen met de aanwezige, vertegenwoordigde mede-eigenaren en de eigenaren die schriftelijk hun stem hebben uitgebracht.

Bronnen: Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Zie ook 