

Nieuw boekhoudplan voor verenigingen van mede-eigenaars



Bulletin
63 CBN

Commissie voor Boekhoudkundige Normen

.be

VOORWOORD

In augustus 2012 werd het boekhoudplan voor verenigingen van mede-eigenaars gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Dit genormaliseerd rekeningenstelsel is van toepassing op alle mede-eigendommen behoudens deze die, met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, minder dan twintig kavels omvatten. Deze 'kleinere' mede-eigendommen mogen een vereenvoudigde boekhouding voeren. De aard van de boekhouding die wordt gevoerd hangt dus af van de omvang van de vereniging voor mede-eigenaars en bijgevolg van de grootte van de geldstromen die deze verenigingen beheren.

Het genormaliseerd rekeningenstelsel, dat via koninklijk besluit werd uitgewerkt in nauwe samenwerking met de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, is aangepast aan de aard van de verenigingen voor mede-eigenaars en zorgt ervoor dat, in overeenstemming met de wil van de wetgever, hun boekhouding op een uniforme en voor de mede-eigenaars begrijpbare en transparante manier kan worden gevoerd. Er wordt in het koninklijk besluit ook verwezen naar de gebruikelijke regels van het dubbel boekhouden die onontbeerlijk zijn voor een samenhangende, getrouwe en stabiele boekhouding.

Uiteraard vergt de invoering van een nieuw boekhoudplan van de syndici een aanpassing. Laat deze brochure dan ook een leidraad zijn zodat duidelijk wordt dat het voeren van een dubbele boekhouding ook voor de niet-professionele syndicus geen problemen kan stellen.

De transparantie en het eenvormig karakter van dit boekhoudkundig systeem bevordert daarenboven de rechtszekerheid voor de mede-eigenaars doordat dit een grotere controle toelaat op de boekhoudkundige plichten van de syndicus. Met als gevolg dat de betwistingen van mede-eigenaars tegen de syndicus inzake de door hem gevoerde boekhouding zullen afnemen.

Ik hoop, net als de wetgever, dat het gebruik van dit genormaliseerd rekeningenstelsel zal leiden tot een betere en meer evenwichtige verstandhouding tussen de syndicus en de mede-eigenaars, in het welzijn van iedereen.



ANNEMIE TURTELBOOM
Minister van Justitie

INHOUDSTAFEL

Uitgewerkt voorbeeld bij het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 12 juli 2012 (advies 2012/14) 7

I. Inleiding 7

II. Dubbele boekhouding 8

III. Het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel 10

A. De rekeningen van de klasse 1 10

B. De rekeningen van de klasse 2 10

C. De rekeningen van de klasse 4 10

D. De rekeningen van de klasse 5 11

E. De rekeningen van de klasse 6 11

F. De rekeningen van de klasse 7 11

IV. Voorbeeld 11

A. Opvraging voorschotten werk- en reservekapitaal 12

B. Levering stookolie 16

C. Bijkomende opvraging werkkapitaal 18

D. Aankoop stofzuiger 20

E. Overdracht werk- en reservekapitaal per einde boekjaar 20N0 22

F. Opening nieuw boekjaar 20N1 25

G. Onderhoud lift 27

H. Aankoop grasmaaier 29

I. Ontvangst interesten 31

J. Afschrijving grasmaaier 33

K. Overdracht werk- en reservekapitaal per einde boekjaar 20N1 35

BIJLAGEN

Wetgeving bij advies 2012/14 39

Bijlage 1 **39**

Artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, met de wijzigingen die door de wet van 2 juni 2010 werden aangebracht (geconsolideerde versie)

Bijlage 2 **54**

Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars

Bijlage 3 **61**

Relevante artikelen uit het koninkrijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Venootschappen

Uitgewerkt voorbeeld bij het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 12 juli 2012 (advies 2012/14)

Advies van 5 september 2012 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen

I. Inleiding

1. Mede-eigendom of de eigendom van een zaak die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoort wordt geregeld zoals bepaald in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). De mede-eigenaar heeft deel in de rechten en draagt bij in de lasten van de eigendom naar verhouding tot zijn aandeel⁽¹⁾. Hij draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak⁽²⁾.

2. Het is om deze reden uiterst belangrijk dat de rekeningen in geval van mede-eigendom nauwkeurig, correct en op transparante wijze worden gehouden. De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken⁽³⁾ wijst de syndicus op zijn verantwoordelijkheid in deze. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus als opdracht de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel⁽⁴⁾. Voor elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag evenwel een vereenvoudigde boekhouding worden gevoerd. Deze vereenvoudigde boekhouding is ten minste een weerspiegeling van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal⁽⁵⁾ en het reservekapitaal⁽⁶⁾, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

1 Artikel 577-2, § 3 BW.

2 Artikel 577-2, § 7 BW.

3 BS 26 juni 2010.

4 Artikel 577-8, § 4, 17° BW.

5 Onder *werkkapitaal* wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (artikel 577-11, § 5).

6 Onder *reservekapitaal* wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking (artikel 577-11, § 5).

De aard van de boekhouding die moet worden gevoerd hangt hierdoor af van de omvang van de vereniging van mede-eigenaars en bijgevolg van de grootte van de financiële stromen die deze vereniging met zich meebrengt.

3. De boekhouding van een mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen twintig of meer kavels omvat, moet worden gevoerd gebruik makende van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, aangepast aan de aard van de verenigingen van mede-eigenaars. Artikel 577-8, § 4, 17° BW geeft aan de Koning de opdracht om een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars vast te stellen. Dat rekeningenstelsel is inmiddels in bijlage bij het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars⁷⁾ verschenen en draagt ertoe bij dat de boekhouding van verenigingen van mede-eigenaars op een uniforme, voor de mede-eigenaars begrijpbare en transparante manier kan worden gevoerd en maakt het bovendien mogelijk dat de individuele rekening van elke mede-eigenaar op ieder tijdstip kan worden geraadpleegd.

II. Dubbele boekhouding

4. Om de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, dienen de gebruikelijke regels van het dubbel boekhouden in acht te worden genomen⁸⁾. Alle verrichtingen worden zonder uitstel, getrouw, volledig en naar tijdsorde ingeschreven in een ongesplitst dagboek of in een hulpdagboek, al dan niet gesplitst in bijzondere hulpdagboeken. Deze verrichtingen worden methodisch overgebracht naar de rekeningen waarop ze betrekking hebben⁹⁾.

5. De inventaris geeft een overzicht van de aard en het bedrag van de bezittingen en de rechten van de vereniging van mede-eigenaars evenals van haar schulden en verplichtingen op de dag waarop het boekjaar wordt afgesloten. Hetzelfde geldt voor de aard en het bedrag van de kosten en de opbrengsten van het op die dag afgesloten boekjaar.

6. Compensatie tussen tegoeden en schulden, tussen rechten en verplichtingen en tussen kosten en opbrengsten is verboden.

7 BS 3 augustus 2012.

8 Artikel 9, koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

9 Artikel 3, tweede lid koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

7. Elk bestanddeel van het vermogen moet afzonderlijk worden gewaardeerd. Deze waarderungen moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.
8. Er moet rekening worden gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen, ontstaan tijdens het boekjaar waarop de inventaris betrekking heeft of tijdens voorgaande boekjaren, zelfs indien deze risico's, verliezen of ontwaardingen slechts gekend zijn tussen de balansdatum en het ogenblik waarop de inventaris wordt opgesteld.
9. Er moet rekening worden gehouden met de kosten en de opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar of op voorgaande boekjaren, ongeacht de dag waarop deze kosten en opbrengsten worden betaald of geïnd, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is.
10. Klein materieel dat bestendig wordt hernieuwd en waarvan de aanschaffingswaarde te verwaarlozen is, kan op het actief worden opgenomen voor een vast bedrag indien de hoeveelheid, de waarde en de samenstelling ervan niet aanmerkelijk verandert van het ene boekjaar tot het andere. De prijs voor de hernieuwing van deze bestanddelen wordt in dat geval meteen opgenomen onder de kosten.
11. Het koninklijk besluit voorziet dat vaste activa (zoals bijvoorbeeld de aankoop van een zitmaaiër of een nieuwe filterinstallatie voor het zwembad) worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de inventaris worden opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen. Op die manier wordt de aankoopkost van dergelijke vaste activa gespreid over hun waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur. Uiteraard dienen enkel de vaste activa waarvan de aanschaffingswaarde een materieel bedrag bedraagt, als vaste activa geboekt te worden. Worden deze goederen niet als vaste activa geboekt, dan mag dit geen vertekend beeld geven van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Dergelijke activa, die geen materiële aanschaffingswaarde hebben, mogen direct in kosten worden genomen.
12. Vorderingen worden in de inventaris opgenomen voor hun nominale waarde. Op de vorderingen terugbetaalbaar op meer dan een jaar en op ten hoogste een jaar worden waardeverminderingen toegepast, zo er voor het geheel of een gedeelte van de vordering onzekerheid bestaat over de betaling hiervan op de vervaldag.
13. Ook op geldbeleggingen en liquide middelen worden waardeverminderingen toegepast wanneer de realisatiewaarde op de datum van de jaarafsluiting lager is dan de aanschaffingswaarde.

III. Het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel

14. De rekeningen uit het rekeningenstelsel kunnen worden onderverdeeld in verschillende klassen. Bij deze onderverdeling werd getracht zo weinig mogelijk af te wijken van de klassen die ook gelden voor ondernemingen⁽¹⁰⁾ of verenigingen zonder winstoogmerk⁽¹¹⁾, doch waar noodzakelijk aangepast aan het specifieke karakter van de verenigingen van mede-eigenaars.

A. DE REKENINGEN VAN DE KLASSE 1

15. Dit betreffen de schulden van de vereniging van mede-eigenaars die een resterende looptijd hebben van meer dan één jaar.

B. DE REKENINGEN VAN DE KLASSE 2

16. Onder de rekeningen van de vaste activa worden eventuele vaste activa opgenomen die de vereniging van mede-eigenaars bezit (bijvoorbeeld een softwarelicentie, boenmachine of grasmaaier). De oorspronkelijke aanschaffingswaarde wordt opgenomen op een 2-rekening die eindigt op "0", de geboekte afschrijvingen op een 2-rekening die eindigt op "9". De boekhoudkundige verwerking van een dergelijke investering alsook de afschrijving erop komen aan bod in het uitgewerkt voorbeeld in dit advies.

Ook de door de vereniging van mede-eigenaars betaalde borgtochten worden opgenomen onder een rekening van de klasse 2.

C. DE REKENINGEN VAN DE KLASSE 4

17. Het betreft de vorderingen en de schulden van verenigingen van mede-eigenaars die binnen het komende boekjaar zullen worden geïnd of zullen worden betaald. Hieronder worden bijvoorbeeld de aan de mede-eigenaars opgevraagde, maar nog niet gestorte, voorschotten op het reserve- en werkkapitaal opgenomen. Indien per einde boekjaar een overschot aan gestorte middelen wordt vastgesteld, dan wordt dit saldo overgedragen naar het volgende boekjaar. De wijze waarop dit boekhoudkundig gebeurt, wordt geïllustreerd in het voorbeeld bij dit advies. In principe kunnen de schuldenrekeningen *Overgedragen middelen reserve- en werkkapitaal* enkel een creditsaldo vertonen. De vereniging voor mede-eigenaars dient er zorg voor te dragen dat steeds voldoende reserve- en werkkapitaal aanwezig is om de werking van de vereniging te verzekeren.

10 Zoals voorzien in het koninklijk besluit van 12 september 1983 tot bepaling van de minimumindeling van een algemeen rekeningenstelsel.

11 Zoals voorzien in de bijlage bij het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen.

Het is aanbevelenswaardig om de vorderingen- en schuldenrekeningen op te splitsen per kavel.⁽¹²⁾ Zo kan het individuele bedrag per kavel bijgehouden worden zowel voor wat betreft het reservekapitaal als voor wat betreft het werkkapitaal.

Ook de overlopende rekeningen zijn rekeningen van de klasse 4. Het behelst rekeningen die kunnen worden gebruikt om kosten en opbrengsten toe te rekenen aan het boekjaar waartoe ze behoren, ongeacht het tijdstip van betaling ervan.

D. DE REKENINGEN VAN DE KLASSE 5

18. De beschikbare middelen van de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen onder de rekeningen van de klasse 5, zo ook de opgevraagde, reeds gestorte voorschotten op het reserve- en werkkapitaal. Op basis van artikel 577-8, § 4, 5^o gebeurt dit verplicht op afzonderlijke rekeningen: een rekening voor het werkkapitaal en een rekening voor het reservekapitaal⁽¹³⁾.

E. DE REKENINGEN VAN DE KLASSE 6

19. Onder de 6-rekeningen worden de kosten opgenomen. Met oog op het specifiek karakter van de verenigingen van mede-eigenaars wordt reeds een gedetailleerde uitsplitsing voorzien in het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

F. DE REKENINGEN VAN DE KLASSE 7

20. De van de mede-eigenaars ontvangen voorschotten alsook de opbrengsten van de verenigingen van mede-eigenaars, zoals financiële opbrengsten (interessen op geldbeleggingen), worden opgenomen onder de 7-rekeningen.

IV. Voorbeeld

21. Het is de bedoeling van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen om in dit advies aan de hand van een voorbeeld het gebruik van bepaalde rekeningen uit het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars toe te lichten. We gaan in dit voorbeeld uit van een mede-eigendom van 40 kavels. De syndicus zal hierdoor genoodzaakt zijn een dubbele boekhouding te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze op basis van het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel zoals opgenomen in de bijlage bij het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars. In het voorbeeld wordt voor de

¹² Via de creatie van subrekeningen.

¹³ Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.

eenvoud verondersteld dat elk kavel identiek is en dus een gelijk deel heeft in de mede-eigendom zodat geen aparte bedragen dienen te worden berekend per kavel.

A. OPVAGING VOORSCHOTTEN WERK- EN RESERVEKAPITAAL

De syndicus van de vereniging van mede-eigenaars vraagt in het begin van het boekjaar 20N0 voor 24.000 euro op aan reservekapitaal (d.i. 600 euro per kavel) en voor 20.000 euro aan werkkapitaal (d.i. 500 euro per kavel).

Het door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikt rekeningenstelsel werd via de creatie van subrekeningen (facultatief) uitgebreid, zodat op ieder moment de reeds betaalde voorschotten op het werk- en reservekapitaal per mede-eigenaar raadpleegbaar zijn.

De boekhoudkundige verwerking op het ogenblik van de opvaging van het reservekapitaal aan de 40 mede-eigenaars (24.000 euro in totaal) gebeurt als volgt:

410001	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1) t.e.m.		
410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 40)	24.000	
aan 700	Voorschotten reservekapitaal		24.000

De boekhoudkundige verwerking op het ogenblik van de opvaging van het werkkapitaal aan de 40 mede-eigenaars (20.000 euro in totaal) gebeurt als volgt:

410101	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1) t.e.m.		
410140	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 40)	20.000	
aan 701	Voorschotten werkkapitaal		20.000

De opvaging van dergelijke voorschotten wordt in de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars verwerkt als zijnde opbrengsten (gebruik makende van rekeningen van de klasse 7). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening opgenomen.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
		Voorschotten reservekapitaal	24.000
		Voorschotten werkkapitaal	20.000
Totaal	0	Totaal	44.000

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen kan worden geraadpleegd aan de hand van het volgende overzicht (de klassieke proef- en saldibalans binnen de techniek van het dubbel boekhouden):

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
410001 t.e.m. 410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	24.000	0	24.000	0
410101 t.e.m. 410140	Opgevraagd voorschot werk-kapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	20.000	0	20.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		44.000	0	44.000	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	24.000	0	24.000
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
Totaal klasse 6 en 7		0	44.000	0	44.000
TOTAAL		44.000	44.000	44.000	44.000

Mocht op dit moment een inventaris worden opgesteld, dan wordt het saldo van de resultatenrekening samengevat weergegeven aan de passiefzijde van de inventaris. Dit resulteert in een vermogenstoename of een bron van vermogen (in geval de opbrengsten de kosten overtreffen) of een vermogensafname of aanwending van vermogen (in geval de kosten de opbrengsten overstijgen). Gezien de vereniging van mede-eigenaars niet over een daadwerkelijk eigen vermogen beschikt, zal dit in de inventaris die wordt opgesteld per einde boekjaar worden genoteerd als een schuld of een vordering op de mede-eigenaars (*cfr. infra*).

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Vordering reservekapitaal	24.000	<u>Opbrengsten</u>	
Vordering werkkapitaal	20.000	- Voorschot reservekapitaal	24.000
		- Voorschot werkkapitaal	20.000
Totaal	44.000	Totaal	44.000

Bij betaling wordt, op basis van artikel 577-8, § 4, 5° BW, het vermogen in zijn geheel geplaatst op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal (op basis van het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel: de rekening 551) en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal (de rekening 550). Deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.

Op het ogenblik dat de mede-eigenaars hun voorschot betalen, vinden de volgende boekingen plaats:

› betaling opgevraagd voorschot reserve- en werkkapitaal door mede-eigenaar(s) kavel 1:

<u>550</u> Kredietinstelling: Reservekapitaal	600	
aan <u>410001</u> Opggevraagd voorschot reservekapitaal		600
<u>551</u> Kredietinstelling: Werkkapitaal	500	
aan <u>410101</u> Opggevraagd voorschot werkkapitaal		500

› betaling opgevraagd voorschot reserve- en werkkapitaal door mede-eigenaar(s) kavel 2:

<u>550</u> Kredietinstelling: Reservekapitaal	600	
aan <u>410002</u> Opggevraagd voorschot reservekapitaal		600
<u>551</u> Kredietinstelling: Werkkapitaal	500	
aan <u>410102</u> Opggevraagd voorschot werkkapitaal		500

› betaling opgevraagd voorschot reserve- en werkkapitaal door mede-eigenaar(s) kavel 3:

<u>550</u> Kredietinstelling: Reservekapitaal	600	
aan <u>410003</u> Opggevraagd voorschot reservekapitaal		600
<u>551</u> Kredietinstelling: Werkkapitaal	500	
aan <u>410103</u> Opggevraagd voorschot werkkapitaal		500

Dezelfde boekingen vinden plaats op het ogenblik dat de mede-eigenaars van de kavels 4 tot en met 40 het voorschot betalen.

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. deze betalingen als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
410001 t.e.m. 410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	24.000	24.000	0	0
410101 t.e.m. 410140	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	20.000	20.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	0	24.000	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	0	20.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		88.000	44.000	44.000	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	24.000	0	24.000
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
Totaal klasse 6 en 7		0	44.000	0	44.000
TOTAAL		88.000	88.000	44.000	44.000

Mocht op dit moment een inventaris worden opgesteld, dan zou deze op het moment dat alle mede-eigenaars betaald hebben ons de volgende informatie geven:

Inventaris

ACTIEF	PASSIEF		
Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	- Voorschot reservekapitaal	24.000
		- Voorschot werkkapitaal	20.000
Totaal	44.000	Totaal	44.000

Het valt naar de mening van de Commissie aan te bevelen om de opvragingen extracomptabel bij te houden om aldus per kavel het nog resterend gedeelte aan werk- en reservekapitaal te kunnen oplijsten (zie ook *infra*).

B. LEVERING STOOKOLIE

Er wordt stookolie geleverd ter waarde van 5.000 euro. Deze levering wordt betaald met het werkkapitaal.

› Ontvangst van de factuur van de leverancier:

<u>61232</u> Leveringen stookolie	5.000	
aan <u>440</u> Leveranciers		5.000

› Betaling van de factuur:

<u>440</u> Leveranciers	5.000	
aan <u>551</u> Kredietinstelling: Werkkapitaal		5.000

De vereniging voor mede-eigenaars heeft een kost gemaakt van 5.000 euro. Deze kost wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Levering stookolie	5.000	Voorschotten reservekapitaal	24.000
		Voorschotten werkkapitaal	20.000
Totaal	5.000	Totaal	44.000

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. deze transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
410001 t.e.m. 410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	24.000	24.000	0	0
410101 t.e.m. 410140	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	20.000	20.000	0	0
440	Leveranciers	5.000	5.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	0	24.000	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	5.000	15.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		93.000	54.000	39.000	0
61232	Leveringen stookolie	5.000	0	5.000	
700	Voorschotten reservekapitaal	0	24.000	0	24.000
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
Totaal klasse 6 en 7		5.000	44.000	5.000	44.000
TOTAAL		98.000	98.000	44.000	44.000

Mocht op dit moment de inventaris worden opgesteld, dan zou de boeking van deze kost de inventaris als volgt beïnvloeden:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Werkkapitaal	15.000	- Voorschot reservekapitaal	24.000
		- Voorschot werkkapitaal	20.000
		<u>Kosten</u>	
		- Levering stookolie	(5.000)
Totaal	39.000	Totaal	39.000

Het valt naar de mening van de Commissie aan te bevelen om ook de kosten die de vereniging draagt extracomptabel bij te houden per kavel zodat de vereniging op het einde van elke rapporteringsperiode een juiste detailvoorstelling kan geven van de nog resterende schuld reserve- en werkkapitaal per kavel (zie ook *supra*). Deze informatie kan bezwaarlijk bijgehouden worden in een algemene boekhouding vermits deze rapporteert naar kostensoort en niet naar kostenplaats.

C. BIJKOMENDE OPVRAGING WERKKAPITAAL

De syndicus besluit tot een bijkomende opvraging van werkkapitaal voor 5.000 euro (125 euro per kavel).

› Opvraging werkkapitaal aan 40 mede-eigenaars:

410101 Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1) t.e.m.	
410140 Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 40)	5.000
aan 701 Voorschotten werkkapitaal	5.000

De opvraging van dit voorschot wordt in de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars verwerkt als zijnde een opbrengst. Deze opbrengst wordt in de resultatenrekening opgenomen.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Levering stookolie	5.000	Voorschotten reservekapitaal	24.000
		Voorschotten werkkapitaal	25.000
Totaal	5.000	Totaal	49.000

› Betaling voorschot door de mede-eigenaars (40 keer):

551 Kredietinstelling: Werkkapitaal	125
aan 410101 Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1) t.e.m.	
410140 Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 40)	125

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
410001 t.e.m. 410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	24.000	24.000	0	0
410101 t.e.m. 410140	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	25.000	25.000	0	0
440	Leveranciers	5.000	5.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	0	24.000	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	25.000	5.000	20.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		103.000	59.000	44.000	0
61232	Leveringen stookolie	5.000	0	5.000	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	24.000	0	24.000
701	Voorschotten werkkapitaal	0	25.000	0	25.000
Totaal klasse 6 en 7		5.000	49.000	5.000	49.000
TOTAAL		108.000	108.000	49.000	49.000

Mocht op dit moment een inventaris worden opgesteld, dan zou op het moment dat alle mede-eigenaars betaald hebben deze inventaris ons de volgende informatie geven:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	- Voorschot reservekapitaal	24.000
		- Voorschot werkkapitaal	25.000
		<u>Kosten</u>	
		- Levering stookolie	(5.000)
Totaal	44.000	Totaal	44.000

D. AANKOOP STOFZUIGER

De vereniging van mede-eigenaars beslist om een stofzuiger aan te kopen voor de reiniging van het zwembad ten bedrage van 500 euro. De algemene vergadering is van oordeel dat deze aanschaffingswaarde niet materieel is en besluit om de aankoop van de stofzuiger onmiddellijk in kosten te boeken. Gezien dit echter geen periodieke uitgave betreft wordt het bedrag aangerekend op het reservekapitaal.

› Ontvangst factuur van de leverancier:

61082 Overig onderhoud zwembad / technische installaties	500	
aan 440 Leveranciers		500

› Betaling van de factuur:

440 Leveranciers	500	
aan 550 Kredietinstelling: Reservekapitaal		500

De vereniging voor mede-eigenaars heeft als gevolg van deze aankoop een kost gemaakt van 500 euro. Deze kost wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Levering stookolie	5.000	Voorschotten reservekapitaal	24.000
Onderhoud zwembad	500	Voorschotten werkkapitaal	25.000
Totaal	5.500	Totaal	49.000

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
410001 t.e.m. 410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	24.000	24.000	0	0
410101 t.e.m. 410140	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	25.000	25.000	0	0
440	Leveranciers	5.500	5.500	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	500	23.500	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	25.000	5.000	20.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		103.500	60.000	43.500	0
61082	Overig onderhoud zwembad	500	0	500	0
61232	Leveringen stookolie	5.000	0	5.000	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	24.000	0	24.000
701	Voorschotten werkkapitaal	0	25.000	0	25.000
Totaal klasse 6 en 7		5.500	49.000	5.500	49.000
TOTAAL		109.000	109.000	49.000	49.000

Mocht op dit moment de inventaris worden opgesteld, dan zou deze inventaris, rekening houdende met het saldo van de resultatenrekening, de volgende bedragen vertonen:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	- Voorschot reservekapitaal	24.000
		- Voorschot werkkapitaal	25.000
		<u>Kosten</u>	
		- Levering stookolie	(5.000)
		- Onderhoud zwembad	(500)
Totaal	43.500	Totaal	43.500

E. OVERDRACHT WERK- EN RESERVEKAPITAAL PER EINDE BOEKJAAR 20N0

Op het einde van het boekjaar 20N0 wordt de boekhouding afgesloten. Aangezien uit de resultatenrekening blijkt dat het bedrag van de aan de mede-eigenaars opgevraagde voorschotten of de opbrengsten (in totaal voor 24.000 euro aan reservekapitaal en voor 25.000 euro aan werkkapitaal) het bedrag van de kosten van het boekjaar (5.500 euro) overschrijdt, zal het saldo (43.500 euro) worden uitgedrukt als een schuld t.o.v. de mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen⁽¹⁴⁾. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel blijft het aandeel van uittreedende mede-eigenaar schuldeiser in het reservekapitaal evenwel eigendom van de vereniging van mede-eigenaars⁽¹⁵⁾. Om dit onderscheid duidelijk te stellen wordt het onderscheid gemaakt tussen het over te dragen reservekapitaal en het over te dragen werkkapitaal.

693 Over te dragen middelen	43.500	
aan 48901 Schulden: Overgedragen middelen reservekapitaal		23.500
48902 Schulden: Overgedragen middelen werkkapitaal		20.000

Na overdracht van het saldo van de resultatenrekening naar de inventaris kan de resultatenrekening als volgt worden voorgesteld:

¹⁴ Artikel 577-5, § 3 BW.

¹⁵ Artikel 577-11, § 5, 2° BW.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Levering stookolie	5.000	Voorschotten reservekapitaal	24.000
Onderhoud zwembad	500	Voorschotten werkkapitaal	25.000
Overgedragen saldo	43.500		
Totaal	49.500	Totaal	49.000

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. de overdracht van het saldo van de resultatenrekening naar de inventaris als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
410001 t.e.m. 410040	Opgevraagd voorschot reservekapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	24.000	24.000	0	0
410101 t.e.m. 410140	Opgevraagd voorschot werkkapitaal (kavel 1 t.e.m. kavel 40)	25.000	25.000	0	0
440	Leveranciers	5.500	5.500	0	0
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	24.000	500	23.500	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	25.000	5.000	20.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		103.500	103.500	43.500	43.500
61082	Overig onderhoud zwembad	500	0	500	0
61232	Leveringen stookolie	5.000	0	5.000	0
693	Over te dragen middelen	43.500	0	43.500	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	24.000	0	24.000
701	Voorschotten werkkapitaal	0	25.000	0	25.000
Totaal klasse 6 en 7		49.000	49.000	49.000	49.000
TOTAAL		152.500	152.500	92.500	92.500

De inventaris ziet er per einde boekjaar 20N0, na saldering van de resultatenrekening, als volgt uit:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	Schulden: Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500
Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	Schulden: Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000
Totaal	43.500	Totaal	43.500

Zoals reeds hoger aangegeven, worden de verschillende passiefrekeningen best opgedeeld per kavel zodat per saldo op het einde van elke rapporteringsperiode de juiste schuld aan werk- en reservekapitaal per kavel tot uiting komt.

F. OPENING NIEUW BOEKJAAR 20N1

Bij het begin van het volgende boekjaar, wordt deze schuld onmiddellijk terug afgeboekt en worden de gestorte voorschotten toegevoegd aan respectievelijk het reservekapitaal resp. werkkapitaal.

48901 Schulden: Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500
48902 Schulden: Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000
aan 700 Voorschotten reservekapitaal	23.500
701 Voorschotten werkkapitaal	20.000

Deze voorschotten worden terug als opbrengst in de resultatenrekening van 20N1 vermeld. Op die manier wordt de boekhouding voor de vereniging voor mede-eigenaars een bruikbaar instrument waarmee te allen tijde kan worden nagegaan in welke mate de kosten gedekt zijn door de reeds opgevraagde gelden.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
		Voorschotten reservekapitaal	23.500
		Voorschotten werkkapitaal	20.000
Totaal	0	Totaal	43.500

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500	23.500	0	0
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000	20.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	0	23.500	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	0	20.000	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		87.000	43.500	43.500	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
Totaal klasse 6 en 7		0	43.500	0	43.500
TOTAAL		87.000	87.000	43.500	43.500

De inventaris ziet er bij opening van het nieuwe boekjaar als volgt uit:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	- Voorschot reservekapitaal	23.500
		- Voorschot werkkapitaal	20.000
Totaal	43.500	Totaal	43.500

G. ONDERHOUD LIFT

De lift heeft nood aan een grondig onderhoud. Er komt een technicus. Deze stuurt een factuur op voor zijn geleverde diensten van 1.200 euro.

› Ontvangst factuur van de leverancier:

<u>61011</u> Onderhoudscontract liften	1.200	
aan <u>440</u> Leveranciers		1.200

› Betaling van de factuur:

<u>440</u> Leveranciers	1.200	
aan <u>551</u> Kredietinstelling: Werkkapitaal		1.200

Opname van de kost in de resultatenrekening:

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Onderhoudscontract lift	1.200	Voorschotten reservekapitaal	23.500
		Voorschotten werkkapitaal	20.000
Totaal	1.200	Totaal	43.500

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. deze transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
440	Leveranciers	1.200	1.200	0	0
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500	23.500	0	0
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000	20.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	0	23.500	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	1.200	18.800	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		88.200	45.900	42.300	0
61011	Onderhoudscontract liften	1.200	0	1.200	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
Totaal klasse 6 en 7		1.200	43.500	1.200	43.500
TOTAAL		89.400	89.400	43.500	43.500

Mocht tussentijds een inventaris worden opgesteld, dan zou deze inventaris de volgende bedragen vertonen:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Werkkapitaal	18.800	- Voorschot reservekapitaal	23.500
		- Voorschot werkkapitaal	20.000
		<u>Kosten</u>	
		- Onderhoud lift	(1.200)
Totaal	42.300	Totaal	42.300

H. AANKOOP GRASMAAIER

De vereniging van mede-eigenaars koopt een grasmaaier aan voor een bedrag van 2.800 euro. Op basis van de aankoopfactuur wordt de aanschaffingswaarde van de grasmaaier geboekt op een subrekening van de rekening 23 *Installaties, machines en uitrusting*, eindigend op een "0".

› Ontvangst van de factuur van de leverancier:

<u>23..0</u> Installaties, machine en uitrusting – grasmaaier: aanschaffingswaarde	2.800	
aan <u>440</u> Leveranciers		2.800

De aankoop van de grasmaaier is een investering voor de vereniging van mede-eigendom. De aankoopprijs wordt m.a.w. niet in kosten genomen op het ogenblik van de aankoop, maar pas op het ogenblik van de afschrijving ervan. De resultatenrekening ondergaat bijgevolg geen wijziging als gevolg van deze aankoop.

› Betaling van de factuur:

<u>440</u> Leveranciers	2.800	
aan <u>550</u> Kredietinstelling: Reservekapitaal		2.800

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. deze transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
23.0	Grasmaaier: aanschaffingswaarde	2.800	0	2.800	0
440	Leveranciers	4.000	4.000	0	0
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500	23.500	0	0
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000	20.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.500	2.800	20.700	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.000	1.200	18.800	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		93.800	51.500	42.300	0
61011	Onderhoudscontract liften	1.200	0	1.200	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
Totaal klasse 6 en 7		1.200	43.500	1.200	43.500
TOTAAL		95.000	95.000	43.500	43.500

Mocht op dit ogenblik de inventaris worden opgesteld, dan zouden deze investering aan de actiefzijde worden toegevoegd.

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Installaties, machines en uitrusting	2.800	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	20.700	- Voorschot reservekapitaal	23.500
Kredietinstelling: Werkkapitaal	18.800	- Voorschot werkkapitaal	20.000
		<u>Kosten</u>	
		- Onderhoud lift	(1.200)
Totaal	42.300	Totaal	42.300

I. ONTVANGST INTERESTEN

De vereniging van mede-eigenaars ontvangt voor 310 euro aan interesten van de kredietinstelling op haar reservekapitaal en voor 280 euro aan interesten op haar werkkapitaal. Deze interesten betekenen een financiële opbrengst voor de vereniging van mede-eigenaars en worden als dusdanig in de resultatenrekening verwerkt.

<u>550</u> Kredietinstelling: Reservekapitaal	310	
aan <u>751</u> Financiële opbrengsten: interest reservekapitaal		310
<u>551</u> Kredietinstelling: Werkkapitaal	280	
aan <u>752</u> Financiële opbrengsten: interesten werkkapitaal		280

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Onderhoudscontract lift	1.200	Voorschotten reservekapitaal	23.500
		Voorschotten werkkapitaal	20.000
		Interesten reservekapitaal	310
		Interesten werkkapitaal	280
Totaal	1.200	Totaal	44.090

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. deze transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
23.0	Grasmaaier: aanschaffingswaarde	2.800	0	2.800	0
440	Leveranciers	4.000	4.000	0	0
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500	23.500	0	0
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000	20.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.810	2.800	21.010	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.280	1.200	19.080	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		94.390	51.500	42.890	0
61011	Onderhoudscontract liften	1.200	0	1.200	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
751	Interesten reservekapitaal	0	310	0	310
752	Interesten werkkapitaal	0	280	0	280
Totaal klasse 6 en 7		1.200	44.090	1.200	44.090
TOTAAL		95.590	95.590	44.090	44.090

Mocht op dit ogenblik de inventaris worden opgesteld, dan betekenen deze interestopbrengsten een nieuwe bron van vermogen.

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Installaties, machines en uitrusting	2.800	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	21.010	- Voorschot reservekapitaal	23.500
Kredietinstelling: Werkkapitaal	19.080	- Voorschot werkkapitaal	20.000
		- Interesten reservekapitaal	310
		- Interesten werkkapitaal	280
		<u>Kosten</u>	
		- Onderhoud lift	(1.200)
Totaal	42.890	Totaal	42.890

J. AFSCHRIJVING GRASMAAIER

De vermoedelijke gebruiksduur van deze grasmaaier wordt geraamd op 5 jaar. Jaarlijks zal 1/5 van de aanschaffingswaarde ten laste van het resultaat van het boekjaar worden gelegd. Op het einde van elk boekjaar wordt deze kost als volgt geboekt:

6302 Afschrijvingen op materiële vaste activa 560
aan 23.9 Installaties, machine en uitrusting - grasmaaier: geboekte afschrijvingen 560

Deze afschrijving betekent een kost van het boekjaar.

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Onderhoudscontract lift	1.200	Voorschotten reservekapitaal	23.500
Afschrijving grasmaaier	560	Voorschotten werkkapitaal	20.000
		Interesten reservekapitaal	310
		Interesten werkkapitaal	280
Totaal	1.760	Totaal	44.090

Het saldo op de door deze vereniging van mede-eigenaars gebruikte rekeningen wijzigt n.a.v. deze transactie als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
23..0	Grasmaaier: aanschaffingswaarde	2.800	0	2.800	0
23..9	Grasmaaier: geboekte afschrijvingen	0	560	0	560
440	Leveranciers	4.000	4.000	0	0
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500	23.500	0	0
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000	20.000	0	0
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.810	2.800	21.010	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.280	1.200	19.080	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		94.390	52.060	42.890	560
61011	Onderhoudscontract liften	1.200	0	1.200	0
6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	560	0	560	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
751	Interesten reservekapitaal	0	310	0	310
752	Interesten werkkapitaal	0	280	0	280
Totaal klasse 6 en 7		1.760	44.090	1.760	44.090
TOTAAL		96.150	96.150	44.650	44.650

De inventaris ondergaat als gevolg van deze afschrijving een aanpassing. Enkel de netto-boekwaarde van het actief wordt vermeld. De inventaris kan als volgt worden opgesteld:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF	
Installaties, machines en uitrusting	2.240	<u>Opbrengsten</u>	
Kredietinstelling: Reservekapitaal	21.010	- Voorschot reservekapitaal	23.500
Kredietinstelling: Werkkapitaal	19.080	- Voorschot werkkapitaal	20.000
		- Interesten reservekapitaal	310
		- Interesten werkkapitaal	280
		<u>Kosten</u>	
		- Onderhoud lift	(1.200)
		- Afschrijving grasmaaier	(560)
Totaal	42.330	Totaal	42.330

K. OVERDRACHT WERK- EN RESERVEKAPITAAL PER EINDE BOEKJAAR 20N1

Op het einde van het boekjaar 20N1 wordt de boekhouding opnieuw afgesloten. Uit de resultaatrekening blijkt dat het bedrag van de aan de mede-eigenaars opgevraagde voorschotten of de opbrengsten (in totaal voor 23.500 euro aan reservekapitaal, voor 20.000 euro aan werkkapitaal en voor 590 euro aan interesten) het bedrag van de kosten van het boekjaar (1.760 euro) overschrijdt. Het saldo (42.330 euro) wordt uitgedrukt als een schuld t.o.v. de mede-eigenaars, waarbij, zoals hoger vermeld, het onderscheid wordt gemaakt tussen het over te dragen reservekapitaal en het over te dragen werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht blijft het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging. Bij aankoop van de grasmaaier werd de aanschaffingswaarde aangerekend op het reservekapitaal. De aankoop van de grasmaaier is immers geen periodieke uitgave en blijft, als roerend goed ook eigendom van de vereniging van mede-eigenaars⁽¹⁶⁾. Het overgedragen reservekapitaal bedraagt per einde boekjaar het saldo op de afzonderlijke rekening *Reservekapitaal* verhoogd met de netto-boekwaarde van de grasmaaier (21.010 + 2.240 = 23.250).

693 Over te dragen middelen	42.330
aan 48901 Schulden: Overgedragen middelen reservekapitaal	23.250
48902 Schulden: Overgedragen middelen werkkapitaal	19.080

Na overdracht van het saldo van de resultatenrekening naar de inventaris kan de resultatenrekening als volgt worden voorgesteld:

Resultatenrekening

KOSTEN		OPBRENGSTEN	
Onderhoudscontract lift	1.200	Voorschotten reservekapitaal	23.500
Afschrijving grasmaaier	560	Voorschotten werkkapitaal	20.000
Overgedragen saldo	42.330	Interesten reservekapitaal	310
		Interesten werkkapitaal	280
Totaal	44.090	Totaal	44.090

Het saldo op de rekeningen wijzigt n.a.v. de overdracht van het saldo op de resultatenrekening naar de inventaris als volgt:

REKENING-NUMMER	NAAM REKENING	DEBET	CREDIT	DEBET-SALDO	CREDIT-SALDO
23..0	Grasmaaier: aanschaffingswaarde	2.800	0	2.800	0
23..9	Grasmaaier: geboekte afschrijvingen	0	560	0	560
440	Leveranciers	4.000	4.000	0	0
48901	Overgedragen middelen reservekapitaal	23.500	46.750	0	23.250
48902	Overgedragen middelen werkkapitaal	20.000	39.080	0	19.080
550	Kredietinstelling: Reservekapitaal	23.810	2.800	21.010	0
551	Kredietinstelling: Werkkapitaal	20.280	1.200	19.080	0
Totaal klasse 1 t.e.m. 5		94.390	94.390	42.890	42.890
61011	Onderhoudscontract liften	1.200	0	1.200	0
6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa	560	0	560	0
693	Over te dragen middelen	42.330	0	42.330	0
700	Voorschotten reservekapitaal	0	23.500	0	23.500
701	Voorschotten werkkapitaal	0	20.000	0	20.000
751	Interesten reservekapitaal	0	310	0	310
752	Interesten werkkapitaal	0	280	0	280
Totaal klasse 6 en 7		44.090	44.090	44.090	44.090
TOTAAL		138.480	138.480	86.980	86.980

De inventaris ziet er per einde boekjaar 20N1, na saldering van de resultatenrekening, dan als volgt uit:

Inventaris

ACTIEF		PASSIEF ⁽¹⁷⁾	
Installaties, machines en uitrusting	2.240	Schulden: Overgedragen middelen reservekapitaal	23.250
Kredietinstelling: Reservekapitaal	21.010	Schulden: Overgedragen middelen werkkapitaal	19.080
Kredietinstelling: Werkkapitaal	19.080		
Totaal	42.330	Totaal	42.330

17 Zoals hoger reeds aangegeven, worden de verschillende passiefrekeningen best opgedeeld per kavel zodat per saldo op het einde van elke rapporteringsperiode de juiste schuld aan werk- en reservekapitaal per kavel tot uiting komt.

BIJLAGEN

Wetgeving bij advies 2012/14

Bijlage 1

Artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, met de wijzigingen die door de wet van 2 juni 2010⁽¹⁾ werden aangebracht (geconsolideerde versie)

HOOFDSTUK III. - MEDE-EIGENDOM

AFDELING I. - GEWONE MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM IN HET ALGEMEEN

Art. 577-2. § 1. Bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen, wordt de eigendom van een zaak die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoort, geregeld als volgt:

§ 2. De onverdeelde aandelen worden vermoed gelijk te zijn.

§ 3. De mede-eigenaar heeft deel in de rechten en draagt bij in de lasten van de eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

§ 4. De mede-eigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

§ 5. De mede-eigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is.

Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

§ 6. Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten, om geldig te zijn, met medewerking van alle mede-eigenaars geschieden. Evenwel kan een der mede-eigenaars de overige noodzaken deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent.

§ 7. Ieder mede-eigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

§ 8. De verdeling van de gemeenschappelijke zaak is onderworpen aan regels, die bepaald zijn in de titel Erfenissen.

§ 9. Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten tweeebrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

¹ Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht.

§ 10. In het geval van § 9 staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

§ 11. (...)

AFDELING II. - GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GROEPEN VAN GEBOUWEN

Onderafdeling I. - Algemene bepalingen

Art. 577-3. De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van mede-eigendom.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

Art. 577-4. § 1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privative deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

§ 2. Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

§ 3. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

§ 4. Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

Onderafdeling II. - Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

Art. 577-5. § 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: “vereniging van mede-eigenaars”, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud

en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Onderafdeling III. - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

Art. 577-6. § 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

§ 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

§ 3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden

individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

§ 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig § 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

§ 5. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§ 6. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 %

bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 8. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

§ 9. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§ 10. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen

secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 11. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 12. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§ 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Art. 577-7. § 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken

naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten,

daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen

van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Art. 577-8. § 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer

zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

§ 2/1. De Koning bepaalt de procedure voor de

inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

§ 3. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 4. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° [...]

2° [...]

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van

de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de

vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering [...];

12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een

beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor

de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

§ 5. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 6. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

§ 7. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

§ 8. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Art. 577-8/1. In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-

eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

Onderafdeling IV. - Rechtsvorderingen. - Openbaarheid. - Tegenstelbaarheid en overdracht

Art. 577-9. § 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eige-

naars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde

over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-

eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging an mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 577-10. § 1. De bepalingen van de

statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegenge-

steld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het

reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Art. 577-11. § 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaal-inbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangezekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum

om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze

heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder «werkkapitaal» wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de

som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Art. 577-11/1. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Art. 577-11/2. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze

vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Onderafdeling V. - Ontbinding en vereffening

Art. 577-12. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Art. 577-13. § 1. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1,

en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

Art. 577-13/1. De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Onderafdeling VI. - Dwingend karakter

Art. 577-14. De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

Bijlage 2

Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars

Art. 1. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen twintig of meer kavels omvat, dient zijn boekhouding te voeren gebruik makende van het minimum genormaliseerd rekeningstelsel, gevoegd bij dit besluit.

Art. 2. De boekhouding van verenigingen van mede-eigenaars omvat al hun verrichtingen, bezittingen, vorderingen, schulden en verplichtingen van welke aard ook.

Art. 3. Elke boekhouding wordt door middel van een stelsel van boeken en rekeningen gevoerd met inachtneming van de gebruikelijke regels van het dubbel boekhouden.

Alle verrichtingen worden zonder uitsluiting, getrouw, volledig en naar tijdsorde ingeschreven in een ongesplitst dagboek of in een hulpdagboek, al dan niet gesplitst in bijzondere hulpdagboeken. Ze worden methodisch ingeschreven in of overgebracht naar de rekeningen waarop ze betrekking hebben.

De rekeningen worden ondergebracht in een voor de vereniging van mede-eigenaars passend rekeningstelsel ingericht naar de eisen van de vereniging van mede-eigenaars. Dit rekeningstelsel wordt zowel in de zetel als in de belangrijke boekhoudingsafdelingen voortdurend ter beschikking gehouden van belanghebbenden.

Art. 4. Elke boeking geschiedt aan de hand van een gedagtekend verantwoordingsstuk, waarnaar zij moet verwijzen.

De verantwoordingsstukken worden methodisch opgeborgen en zeven jaar bewaard, in origineel of in afschrift. Stukken die niet strekken tot bewijs jegens derden, worden drie jaar bewaard.

Art. 5. § 1. De boeken worden per blad genummerd; ze vormen elk in hun soort een doorlopende reeks; ze dragen de vermelding van hun soort, hun plaats in de reeks en de naam van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 2. De boeken worden op zodanige wijze gehouden dat de materiële continuïteit ervan, evenals de regelmatigheid en de onveranderlijkheid van de boekingen zijn verzekerd.

Art. 6. § 1. De boeken worden naar tijdsorde bijgehouden, zonder enig wit vak of enige weglating. In geval van correctie moet het oorspronkelijk geschrevene leesbaar blijven.

§ 2. De verenigingen van mede-eigenaars moeten hun boeken bewaren gedurende zeven jaar, te rekenen van de eerste januari van het jaar dat op de afsluiting volgt.

Art. 7. § 1. Elke vereniging van mede-eigenaars verricht, omzichtig en te goeder trouw, ten minstens eens per jaar de nodige opnemingen, verificaties, onderzoeken en waarderungen om op een door haar gekozen datum de inventaris op te maken van al haar bezittingen, vorderingen, schulden en verplichtingen van welke aard ook, die betrekking hebben op de mede-eigendom, en van de eigen middelen daaraan verstrekt. De inventarisstukken worden ingeschreven in een boek. De stukken die wegens hun omvang bezwaarlijk kunnen worden overgeschreven, worden in dat boek samengevat en erbij gevoegd.

§ 2. De inventaris wordt ingericht overeenkomstig het rekeningenstelsel van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 8. De rekeningen van het rekeningenstelsel die voor een vereniging van mede-eigenaars niet dienstig zijn, moeten niet in haar rekeningenstelsel voorkomen.

Art. 9. Artikel 25, § 1 en § 2, artikel 31, artikel 32, artikel 33, eerste lid, eerste zin en tweede lid, eerste zin, artikel 42, artikel 45, artikel 46, artikel 49, artikel 67, artikel 68, artikel 73, artikel 74, artikel 75 en artikel 77 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, zijn van toepassing op de boekhouding van mede-eigenaars, met dien verstande dat het woord “jaarrekening” in deze artikelen moet vervangen worden door het woord “inventaris” en het woord “vennootschap” door de woorden “vereniging van mede-eigenaars”.

Art. 10. Elk actief bestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in het rekeningenstelsel opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen.

Onder aanschaffingswaarde wordt verstaan: de aankoopprijs, eventueel vermeerderd met de bijkomende kosten zoals niet terugbetaalbare belastingen en vervoerkosten.

Art. 11. Dit besluit is van toepassing op de boekjaren die starten vanaf 1 januari 2013.

Art. 12. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 12 juli 2012.

ALBERT

Van Koningswege:

De Minister van Justitie,
Mevr. A. TURTELBOOM

BIJLAGE

REKENINGENSTELSEL

1. Schulden op meer dan één jaar

17 Schulden op meer dan één jaar

170 Achtergestelde leningen

171 Niet-achtergestelde obligatieleningen

172 Leasingschulden

173 Kredietinstellingen

1730 Schulden op rekening

1731 Promessen

1732 Acceptkredieten

174 Overige leningen

175 Handelsschulden

179 Overige schulden

2. Vaste activa en borgtochten

21 Immateriële vaste activa⁽¹⁾

211 Concessies, octrooien, licenties, know-how, merken en soortgelijke rechten

213 Vooruitbetalingen

23 Installaties, machines en uitrusting⁽¹⁾

24 Meubilair en rollend materiaal⁽¹⁾

25 Vaste activa in leasing⁽¹⁾

251 Installaties, machines en uitrusting

252 Meubilair en rollend materieel

26 Andere materiële vaste activa⁽¹⁾

28 Betaalde borgtochten

1 Bij deze rekening of bij de onderverdelingen ervan in het rekeningenstelsel van de vereniging van mede-eigenaars horen de volgende subrekeningen:

1° aanschaffingswaarde

2° geboekte afschrijvingen of waardeverminderingen, met respectievelijk 0 en 9 als laatste cijfer van het nummer van de subrekening.

4. Vorderingen en schulden op ten hoogste één jaar

41 Vorderingen

410 Opgevraagd kapitaal

4100 Opgevraagd voorschot reservekapitaal

4101 Opgevraagd voorschot werkkapitaal

416 Diverse vorderingen

417 Dubieuze debiteuren

419 Geboekte waardeverminderingen (-)

42 Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen^[2]

420 Achtergestelde leningen

421 Niet-achtergestelde obligatieleningen

422 Leasingschulden en soortgelijke

423 Kredietinstellingen

4230 Schulden op rekening

4231 Promessen

4232 Acceptkredieten

424 Overige leningen

425 Handelsschulden

429 Overige schulden

43 Financiële schulden

430 Kredietinstellingen - Leningen op rekening met vaste termijn

431 Kredietinstellingen - Promessen

432 Kredietinstellingen - Acceptkredieten

433 Kredietinstellingen - Schulden op rekening-courant^[3]

439 Overige leningen

44 Handelsschulden

440 Leveranciers

444 Te ontvangen facturen^[4]

45 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

450 Geraamd bedrag der belastingenschulden

452 Te betalen belastingen en taksen

453 Ingehouden voorheffingen

454 Rijksdienst voor sociale zekerheid

455 Bezoldigingen

456 Vakantiegeld

459 Andere sociale schulden

48 Diverse schulden

489 Schulden: Overgedragen middelen^[5]

49 Overlopende rekeningen

490 Over te dragen kosten

491 Verkregen opbrengsten

492 Toe te rekenen kosten

493 Over te dragen opbrengsten

499 Wachtrekeningen

5. Geldbeleggingen en liquide middelen

53 Termijndeposito's

530 Op meer dan één jaar

531 Op meer dan één maand en ten hoogste één jaar

532 Op ten hoogste één maand

539 Geboekte waardeverminderingen (-)

55 Kredietinstellingen

2 De schulden op meer dan één jaar of het gedeelte van de schulden dat vervalt binnen het jaar moeten op deze rekeningen slechts worden overgeboekt aan het einde van het boekjaar.

3 Deze rekening wordt normaal enkel aan het einde van het boekjaar gebruikt. De tegenboeking wordt verricht bij het begin van de volgende periode.

4 De te ontvangen facturen mogen eveneens worden geboekt als uitsplitsing van de rekening "440 Leveranciers" of gevoegd worden bij de leveranciersrekeningen.

5 Indien per einde boekjaar een overschot aan middelen wordt vastgesteld, dan wordt dit saldo via rekening "693 Over te dragen middelen" overgeboekt op rekening "489 Overgedragen middelen". Deze rekening dient per begin boekjaar tegengeboekt te worden met de rekening 700 en/of 701.

550 Reservekapitaal^[6]

551 Werkkapitaal^[6]

552 Overige rekeningen ^[6]

57 Kassen

58 Interne overboekingen

6. Kosten

61 Diensten en diverse goederen

610 Onderhoud en kleine herstellingen
gebouw, tuin en omgeving

6100 Brandbeveiliging

61000 Onderhoudscontracten

61001 Brandblustoestellen

61002 Brandblusleidingen

61003 Brandbestrijding overige

61004 Brandmelding en branddetectie

61005 Brandpreventie

61006 Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/
rookkoepels

61007 Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting

61008 Bliksembeveiliging

61009 Andere

6101 Liften

61010 Keuring liften

61011 Onderhoudscontract liften

61012 Onderhoud en herstellingen liften niet
begrepen in onderhoudscontract

61013 Noodtelefoon liften

61014 Aanpassingswerken liften

61015 Andere kosten liften

6102 Elektrische installaties

61020 Keuring elektrische installaties

61021 Onderhoudscontracten

61022 Overige onderhoud elektrische
installaties

61023 Onderhoud bel- en parlofoon/video-
fooninstallatie

61024 Renovatie elektrische installaties

61025 Noodgroepen

61026 Airco - luchtbehandeling

61027 Lucht- en rookafzuigingsinstallaties

61028 Camerabewaking

61029 Andere

6103 Sanitair en verwarming

61030 Keuringen van de installaties

61031 Onderhoudscontracten

61032 Overig onderhoud stookinstallaties

61033 Overig onderhoud drukverhoging water

61034 Overig onderhoud waterverzachter
en waterbehandeling

61035 Overig onderhoud verwarmingsleidingen

61036 Overig onderhoud waterleidingen

61037 Overig onderhoud afvoeren, riolering en
pompinstallaties

61038 Meters en meteropname

61039 Andere

6104 Schrijnwerken

61040 Onderhoudscontracten

61041 Onderhoud garagepoort

61042 Onderhoud buitenschrijnwerk

61043 Onderhoud binnenschrijnwerk

61044 Borstweringen en terrasscheidingen

61045 Andere

6105 Schoonmaak en huisvuilverwerking

61050 Schoonmaak gebouw volgens contract

61051 Schoonmaak gebouw andere

61052 Onderhoudsproducten schoonmaak

6 Als het saldo van een rekening-courant aan het einde van het boekjaar in het voordeel is van de kredietinstelling, dan wordt dit saldo normaal op deze datum overgeboekt op rekening "433 Kredietinstellingen - Schulden op rekening-courant". De tegenboeking wordt verricht bij het begin van de volgende periode.

- 61053 Materieel schoonmaak
- 61054 Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract
- 61055 Huisvuil/PMD/papier en glas andere
- 61056 Producten huisvuil/PMD/papier en glas
- 61057 Keuringen
- 61058 Andere
- 6106 Tuinen, parkings en wegen
- 61060 Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract
- 61061 Overig onderhoud tuinen en directe omgeving
- 61062 Aanleg tuinen en directe omgeving
- 61063 Onderhoud parkings, wegen en directe omgeving volgens contract
- 61064 Overig onderhoud parkings, wegen en directe omgeving
- 61065 Renovatiewerken parkings, wegen en directe omgeving
- 61066 Diverse werken
- 6107 Onderhoud bouwwerken
- 61070 Onderhoud funderingen
- 61071 Onderhoud gevels
- 61072 Onderhoud terrassen
- 61073 Onderhoud daken
- 61074 Onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen
- 61075 Onderhoud kelders
- 61076 Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen
- 6108 Zwembad
- 61080 Keuringen en controles
- 61081 Onderhoudscontract
- 61082 Overig onderhoud zwembad/ technische installaties
- 61083 Levering producten
- 61084 Toezicht
- 61085 Herstellingen zwembad/ technische installaties
- 61086 Andere
- 6109 Diversen
- 61090 Onderhoudscontracten
- 61091 Kosten waterrij
- 61092 Kosten recreatie (speelpleinen, tennis, fitness, biljart,...)
- 61093 Toezicht en bewaking
- 611 Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken
- 6110 Studiekosten en toezicht
- 6111 Renovatie
- 6112 Verbouwingswerken
- 6113 Uitbreidingswerken
- 612 Leveringen aan de vereniging
- 6120 Water
- 61200 Vast recht en verbruik
- 61201 Water algemene delen
- 61202 Zout voor waterverzachter
- 61203 Andere leveringen voor waterverzachter
- 61204 Leveringen voor waterbehandeling
- 61205 Andere
- 6121 Elektriciteit
- 61210 Elektriciteit algemene delen
- 61211 Elektriciteit liften
- 61212 Elektriciteit verwarming en sanitair
- 61213 Andere
- 6122 Gas
- 61220 Vast recht en verbruik
- 61221 Andere
- 6123 Stookolie
- 61230 Keuringen tanks
- 61231 Onderhoud tanks
- 61232 Leveringen stookolie
- 6124 Andere nutsvoorzieningen

61240 Kabeldistributie	6153 Gas
6125 Andere leveringen	6154 Verwarming
613 Erelonen, kosten raadsleden en kosten interne commissaris van de rekeningen	6155 Televisiedistributie
6130 Erelonen	6156 Kosten
61300 Erelonen syndici	6157 Onderhoud
61301 Erelonen advocaten	6158 Andere
61302 Erelonen architecten/ingenieurs	616 Administratie- en beheerskosten
61303 Erelonen deskundigen	6160 Administratiekosten syndicus
61304 Erelonen externe commissaris van de rekeningen	61600 Kantoor en kantoorbenodigdheden
61305 Andere erelonen	61601 Postzegels
6131 Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris van de rekeningen	61602 Telefoon
61310 Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	61603 Andere
61311 Verplaatsingskosten interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	6161 Kosten vergaderingen
61312 Andere kosten raad van mede-eigendom	61610 Gebruik vergaderzalen
614 Verzekeringen	61611 Consumpties vergaderingen
6140 Brandverzekering	61612 Andere
6141 Burgerlijke aansprakelijkheid	6162 Vertalingen
6142 Arbeidsongevallenverzekering	61620 Simultaanvertaling vergaderingen
6143 Verzekering vrijwilligers	61621 Vertaling documenten
6144 Verzekering raadsleden en commissaris van de rekeningen	6163 Procedurekosten
6145 Beroepsaansprakelijkheid niet-professionele syndicus	61630 Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars
6146 Rechtsbijstand	61631 Andere procedurekosten
6147 Franchise	6164 Publicaties en wijziging van de statuten
6148 Andere	61640 Publicatie benoeming syndicus
615 Conciërgewoning	61641 Wijziging van de statuten
6150 Telefoon - internet - gsm	6165 Kosten eigendomsoverdracht
6151 Elektriciteit	61650 Attesten artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek
6152 Water	61651 Andere
	6166 Diverse kosten beheer
	61660 Informatieverstrekking op het internet
	61661 Kosten eigendomsverwerving
	61662 Kosten archief
	61663 Overige kosten beheer
	62 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

620 Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen
621 Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen
622 Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen
623 Andere personeelskosten
624 Ouderdoms- en overlevingspensioenen
63 Afschrijvingen en waardeverminderingen
630 Afschrijvingen op vaste activa toevoeging
6301 Afschrijvingen op immateriële vaste activa
6302 Afschrijvingen op materiële vaste activa
634 Waardeverminderingen op vorderingen op ten hoogste één jaar
6340 Toevoeging
6341 Terugneming (-)
64 Andere kosten

640 Belastingen en retributies
641 Minderwaarden op de realisatie van schuldvorderingen
642 Diverse kosten
65 Financiële kosten
650 Bankkosten en kosten van schulden
657 Diverse financiële kosten
66 Uitzonderlijke kosten
69 Over te dragen middelen
693 Over te dragen middelen

7. Opbrengsten
70 Voorschotten
700 Voorschotten reservekapitaal
701 Voorschotten werkkapitaal
75 Financiële opbrengsten
76 Uitzonderlijke opbrengsten

Bijlage 3

Relevante artikelen uit het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen (zie artikel 9 van het KB van 12 juli 2012)

Art. 25. § 1. De jaarrekening moet duidelijk worden opgesteld en stelselmatig weergeven, enerzijds, de aard en het bedrag, op de dag waarop het boekjaar wordt afgesloten, van de bezittingen en rechten van de vennootschap, van haar schulden en verplichtingen evenals van haar eigen middelen, en anderzijds, voor het op die dag afgesloten boekjaar, de aard en het bedrag van haar kosten en haar opbrengsten.

§ 2. Compensatie tussen tegoeden en schulden, tussen rechten en verplichtingen en tussen kosten en opbrengsten is verboden, behalve in de gevallen voorzien door deze titel.

Art. 31. Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd.

Art. 32. De waarderingen moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.

Art. 33. Er moet rekening worden gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen, ontstaan tijdens het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft of tijdens voorgaande boekjaren, zelfs indien deze risico's, verliezen of ontwaardingen slechts gekend zijn tussen de balansdatum en het ogenblik waarop de jaarrekening door het

bestuursorgaan van de vennootschap wordt opgesteld.

(...)

Er moet rekening worden gehouden met de kosten en de opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar of op voorgaande boekjaren, ongeacht de dag waarop deze kosten en opbrengsten worden betaald of geïnd, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is.

Art. 42. In afwijking van de artikelen 31, 35, 47, 52, 56, 68, 69, 70, 71, 72 en 74 mogen het klein materieel evenals de grond- en hulpstoffen die bestendig worden hernieuwd en waarvan de aanschaffingswaarde te verwaarlozen is in verhouding tot het balanstotaal, op het actief worden opgenomen voor een vast bedrag indien de hoeveelheid, de waarde en de samenstelling ervan niet aanmerkelijk veranderen van het ene boekjaar tot het andere. In dit geval wordt de prijs voor de hernieuwing van deze bestanddelen opgenomen onder de bedrijfskosten.

Art. 45. Onder " afschrijvingen " verstaat men de bedragen ten laste van de resultatenrekening genomen, met betrekking tot oprichtingskosten en tot immateriële en materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur beperkt is, ten einde hetzij het bedrag van deze oprichtingskosten en van de eventueel geherwaardeerde aanschaffingskosten van deze vaste activa te spreiden over hun waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur, hetzij deze kosten ten laste te nemen op het ogenblik waarop zij worden aangegaan.

Onder " waardeverminderingen " verstaat men correcties op de aanschaffingswaarde van de actiefbestanddelen, andere dan die vermeld in het vorige lid, om rekening te houden met al dan niet als definitief aan te merken ontwaardingen bij het afsluiten van het boekjaar.

De gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen worden afgetrokken van de actiefposten waarop ze betrekking hebben.

Art. 46. De afschrijvingen en de waardeverminderingen moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.

Art. 49. De waardeverminderingen mogen niet worden gehandhaafd in die mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger zijn dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling, conform de normen waarvan sprake in artikel 46, van de minderwaarden waarvoor ze werden gevormd.

Art. 67. § 1. Vorderingen worden in de balans opgenomen voor hun nominale waarde, onverminderd de toepassing van § 2 van dit artikel en van de artikelen 68 en 73.

§ 2. Bij de boeking van een vordering in de balans voor haar nominale waarde worden in voorkomend geval in de overlopende rekeningen van het passief geboekt en pro rata temporis in resultaat genomen op grond van de samengestelde interesten:

a) de rente die op basis van de overeenkomst tussen partijen in de nominale waarde van de vordering begrepen is;

b) het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de nominale waarde van de vordering;

c) het disconto op renteloze of abnormaal laag rentende vorderingen, wanneer deze vorderingen:

1° terugbetaalbaar zijn na meer dan één jaar te rekenen vanaf het ogenblik waarop zij in het vermogen van de vennootschap zijn opgenomen, en

2° betrekking hebben hetzij op als opbrengst geboekte bedragen in de resultatenrekening, hetzij op de prijs van de overdracht van vaste activa of van een activiteitsbranche.

Het in sub c) bedoelde disconto wordt berekend op basis van de voor dergelijke vorderingen geldende marktrente op het ogenblik waarop de vordering werd opgenomen in het vermogen van de vennootschap.

Bij vorderingen die in termijnen worden betaald of afbetaald en waarvan de rente of het lastenpercentage gedurende de gehele contractduur wordt toegepast op het oorspronkelijke bedrag van de financiering of van de lening, worden de respectieve bedragen van de gelopen rente en het lastenpercentage die in resultaat moeten worden genomen en van de niet gelopen rente en het lastenpercentage die moeten worden overgedragen naar een volgend boekjaar bepaald door toepassing van de reële rente op het bij het begin van elke periode uitstaande saldo; deze reële rente wordt berekend met inachtneming van de spreiding en de periodiciteit van de betalingen. Een andere methode mag slechts worden toegepast op voorwaarde dat zij, per boekjaar, een gelijkwaardig resultaat oplevert.

Het bedrag van de rente of het lastenpercentage mag niet worden gecompenseerd met de kosten en provisies in verband met deze verrichtingen.

Art. 68. Op de vorderingen terugbetaalbaar op meer dan een jaar en op ten hoogste een jaar worden waardeverminderingen toegepast, zo er voor het geheel of een gedeelte van de vordering onzekerheid bestaat over de betaling hiervan op de vervaldag. Op deze vorderingen mogen eveneens waardeverminderingen worden toegepast wanneer hun realisatiewaarde op de datum van de jaarafsluiting lager is dan hun boekwaarde vastgesteld overeenkomstig artikel 67.

Art. 73. De vastrentende effecten worden gewaardeerd op grond van hun aanschaffingswaarde. Wanneer evenwel hun actuariële rendement berekend bij de aankoop, met inachtneming van hun terugbetalingswaarde op vervaldag, verschilt van hun nominale rendement, wordt het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de terugbetalingswaarde pro rata temporis voor de resterende looptijd van de effecten in resultaat genomen als bestanddeel van de renteopbrengst van deze effecten en, naar gelang van het geval, toegevoegd aan of afgetrokken van de aanschaffingswaarde van de effecten.

De inresultaatsneming van dit verschil geschiedt op geactualiseerde basis, uitgaande van het actuariële rendement bij aankoop.

De vennootschappen hebben echter de mogelijkheid om:

1° het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de terugbetalingswaarde op lineaire basis pro rata temporis in resultaat te nemen;

2° de vastrentende effecten voor hun aanschaffingswaarde in de balans te behouden wanneer de weerslag van de inresultaatsneming van het actuariële rendement van de effecten ten opzichte van de inresultaatsneming van het louter nominale rendement, te verwaarlozen zou zijn.

Het eerste en het tweede lid zijn van toepassing op effecten met een rendement dat, volgens de uitgiftevoorwaarden, uitsluitend voortkomt uit het verschil tussen de uitgifteprijs en de terugbetalingswaarde.

Art. 74. Op geldbeleggingen en liquide middelen worden waardeverminderingen toegepast wanneer de realisatiewaarde op de datum van de jaarafsluiting lager is dan de aanschaffingswaarde.

Art. 75. Er worden aanvullende waardeverminderingen geboekt op de geldbeleggingen en liquide middelen om rekening te houden hetzij met de evolutie van hun realisatie- of marktwaarde, hetzij met de risico's inherent aan de aard van de betrokken producten of van de gevoerde activiteit.

Art. 77. De artikelen 67 en 73 zijn van overeenkomstige toepassing op de schulden van overeenstemmende aard en looptijd.



Federale Overheidsdienst
Justitie

Dienst Communicatie

Waterloolaan 115

1000 Brussel

Tel.: 02 542 65 11

www.justitie.belgium.be