

RECHT IN DE ONDERNEMING

Als ondernemer krijgt u met heel wat juridische aspecten te maken. Om een helder inzicht te krijgen in deze soms moeilijke materie wijst Crivits & Persyn u graag de weg. In onze nieuwsbrief belichten we elke maand een recent juridisch topic dat relevant kan zijn voor u en uw onderneming. Voor meer specifiek advies of een antwoord op concrete vragen staan we u graag persoonlijk te woord.

In Recht in de Onderneming nr. 66 - 30 mei 2018:

Wijzigingen in het appartementsrecht na de zomer

U hebt wellicht al vernomen dat er wijzigingen in het appartementsrecht op til zijn. Zeer recent is daar nu ook het invoeren van een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars (VME) bijgekomen. De finale tekst is vorige week aangenomen door de commissie Justitie en wordt binnenkort gestemd in de Kamer. Vermoedelijk zullen de wijzigingen dit najaar van kracht worden. We zetten de meest 'tastbare' elementen voor eigenaars op een rij.

[Lees meer...](#)

Kantoor Crivits & Persyn in the picture

Wil u onze nieuwsbrieven en nieuwsflitsen blijven ontvangen?

U ontvangt onze nieuwsbrief Recht in de onderneming of nieuwsflitsen die relevant kunnen zijn voor uw onderneming via het e-mailadres waarop u ook deze e-mail ontvangt.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de GDPR op 25 mei 2018, willen ook wij u uitdrukkelijk wijzen op de mogelijkheid u uit te schrijven voor onze nieuwsbrief en -flitsen. Dit kan eenvoudig door te klikken op "uitschrijven" onderaan dit bericht.

Als u zich uitschrijft, zal u geen nieuwsbrieven of nieuwsflitsen van ons meer ontvangen op dit e-mailadres. Wij hopen uiteraard dat onze mailings u boeien en u die dan ook wil blijven ontvangen.

In onze vernieuwde [privacyverklaring](#) lichten we het gebruik en de verwerking van uw persoonsgegevens nader toe.

[Lees meer...](#)



Dienstverleners aan vennootschappen voortaan ook onder de witwasradar van de FOD Economie

Vanaf uiterlijk 1 september 2018 wordt aan "dienstverleners aan vennootschappen" een registratieplicht bij de FOD Economie opgelegd. Deze maatregel vormt de omzetting van een Europese richtlijn in het kader van de strijd tegen het witwassen van geld en terrorismefinanciering. Voor de bestaande dienstverleners zal een regularisatietermijn gelden van 6 maanden vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet.

Onder "dienstverleners aan vennootschappen" beoogt de wetgever iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon, die (nog) niet onderworpen is aan de

Seminaries en studiedagen

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

[Lees meer...](#)

Wijzigingen in het appartementsrecht na de zomer



Frede Van In
Advocaat
frede.van.in@crivits-persyn.be

U hebt wellicht al vernomen dat er wijzigingen in het appartementsrecht op til zijn. Zeer recent is daar nu ook het invoeren van een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars (VME) bijgekomen. De finale tekst is vorige week aangenomen door de commissie Justitie en wordt binnenkort gestemd in de Kamer. Vermoedelijk zullen de wijzigingen dit najaar van kracht worden. We zetten de meest 'tastbare' elementen voor eigenaars op een rij.

Verplichte spaarpot

De mede-eigenaars moeten voortaan jaarlijks een bedrag storten in het reservekapitaal, en dit van minstens 5% van de jaarlijkse bijdragen voor het werkkapitaal. Dit moet ervoor zorgen dat er voldoende fondsen voorhanden zijn voor het uitvoeren van renovatiewerken. Het aangelegde reservekapitaal blijft verworven en gaat mee over met de kavel in geval van verkoop. Eigenaars kunnen er toch nog voor kiezen om geen spaarpot aan te leggen, mits viervijfdemeerderheid.

Sneller beslissen tot uitvoering van werken

Deze bekommernis komt op meerdere plaatsen tot uiting. Ten eerste kan voortaan met tweederdemeerderheid beslist worden om werken aan het gebouw uit te voeren, in plaats van met de vroegere drievierdemeerderheid. Voor wettelijk verplichte werken, zoals dakisolatie en liftnormen, volstaat zelfs een gewone meerderheid. Kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen en telecom kunnen bovendien zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering uitgevoerd worden, op initiatief van een eigenaar of de nutsmaatschappij. (Daarbij moet wel een kennisgeving gedaan worden aan alle eigenaars, die nog

Anti-witwaswet van 18 september 2017, en die volgende diensten aan vennootschappen aanbiedt: (i) deelname aan de aan- en verkoop van aandelen van niet-beursgenoteerde vennootschappen, (ii) het verschaffen van een maatschappelijke zetel of soortgelijke constructie of (iii) het verschaffen van een bedrijfsadres, administratief adres of correspondentieadres en andere daarmee samenhangende diensten (bijv., juridische diensten of financiële adviezen).

De registratieplicht op basis van deze wet zal dus niet gelden voor personen die al gevat worden onder de Anti-witwaswet, zoals bijv. bedrijfsrevisoren, accountants, belastingconsulenten, kredietinstellingen, verzekeringsondernemingen en fiscalisten.

De geregistreerde dienstverleners worden opgenomen in een lijst van de FOD Economie, die op de website van de FOD zal worden gepubliceerd. Miskening van de registratieplicht of aan de registratie gekoppelde voorwaarden kan worden gesanctioneerd met een geldboete van 250 tot 100.000 euro.

Bron: Wet van 29 maart 2018 tot registratie van de dienstenverleners aan vennootschappen (inwerk. uiterlijk 1 september 2018)

verzet kunnen aantekenen als ze daar rechtmatig belang bij hebben.) Voorts is er geen unanimiteit meer vereist om te beslissen tot afbraak en heropbouw van het gebouw indien het uit hygiënische of veiligheidsoverwegingen is of omdat een renovatie niet meer nuttig kan gebeuren; een viervijfde meerderheid zal volstaan. In bepaalde omstandigheden kan een eigenaar dan wel afhaken en zich laten 'uitkopen' door de overige eigenaars. Het verlaten van de unanimiteitsvereiste is zeer verregaand, want hiermee beslist de VME niet meer louter over de gemene delen, maar ook over de privatieven. Ten slotte geldt nu uitdrukkelijk een 'de betaler beslist'-principe: wie niet bijdraagt in de lasten van bij voorbeeld de lift, krijgt ook geen stem in de beslissingen daarover.

Meer slagkracht voor invordering van achterstallen

De syndicus hoeft geen uitdrukkelijk mandaat meer te krijgen van de algemene vergadering voor het invorderen van achterstallen. Voorts zijn eigenaar en vruchtgebruiker voortaan hoofdelijk gehouden tot de bijdragen.

Nog belangrijker is dat een **voorrecht voor de VME** wordt ingevoerd: in geval van samenloop van schuldeisers zullen de achterstallen aan de VME dus bij voorrang boven de andere schuldeisers voldaan worden met de opbrengst uit de verkoop van de kavel.

Vreemde eend in de bijt daarentegen blijft het gegeven dat in geval van overdracht van een kavel, de nieuwe eigenaar pas vanaf zijn gebruik ervan gehouden is tot de bijdragen, in plaats van bij eigendomsoverdracht. Het is niet zeer logisch dat de VME verder zou moeten kijken dan het eigenaarsstatuut en rekening zou moeten houden met een gebruiker, bij andere verhuringen of gebruik door derden is dit evenmin het geval.

Ook minder gelukkig is de voorziening dat intrest en schadebeding voortaan opgenomen moeten zijn in de statuten in plaats van in het reglement van interne orde; dit maakt een passage bij de notaris en het hypotheekkantoor vereist. Schadebedingen die vóór de inwerkingtreding van de wet al in het reglement van interne orde waren opgenomen, blijven wel hun uitwerking behouden. U hebt dus nog enkele maanden tijd om de extra rompslomp en kosten te voorkomen!

Exclusieve gebruiksrechten toekennen en herroepen

Als aan een eigenaar toestemming gegeven wordt voor het exclusief gebruik van bepaalde gemene delen (bijvoorbeeld tuin of dakterras), wordt dit voortaan geacht te zijn toegestaan niet aan de persoon maar aan de kavel (het 'erf', vandaar 'erfdienstbaarheid'). Omgekeerd wanneer een kavel volgens de statuten een exclusief gebruiksrecht (dus een erfdienstbaarheid) geniet, kan dit voortaan door de algemene vergadering herroepen worden met viervijfde meerderheid, mits er een rechtmatig belang is voor de VME en eventueel met schadevergoeding voor de getroffen eigenaar (die immers veelal bij aankoop van zijn kavel dit gebruiksrecht in de prijs weerspiegeld zag).



Gaan sociaal inspecteurs voortaan incognito te werk?

Vroeger begingen sociaal inspecteurs een misdrijf wanneer zij een valse naam gebruikten om hiermee inbreuken op de wetgeving inzake discriminatie vast te stellen. Sinds 1 april 2018 is het de inspecteurs echter toegestaan om kleine strafrechtelijke overtredingen te plegen om discriminatie te bewijzen, want voortaan mag men de techniek van mystery shopping gebruiken. Concreet betekent dit dat sociaal inspecteurs zich onder bepaalde omstandigheden mogen voordoen als (potentiële) klanten of (potentiële) werknemers om na te gaan of een onderneming zich schuldig maakt aan discriminatie.

Sociaal inspecteurs kunnen echter niet zomaar gebruik maken van deze anonieme praktijktests: hieraan zijn strenge voorwaarden verbonden. De sociale inspecteur moet namelijk eerst een schriftelijk akkoord hebben gekregen van de arbeidsauditeur. Het nieuw opsporingsmiddel kan alleen worden ingezet wanneer er sprake is van objectieve aanwijzingen van discriminatie na een klacht of melding. Mystery shopping kan trouwens alleen worden gebruikt wanneer de andere opsporingsmethoden geen

Bijstand en vertegenwoordiging op de algemene vergadering

Elke betwisting hierover wordt uit de weg geruimd: een eigenaar kan zich op de vergadering laten bijstaan, bijvoorbeeld door een advocaat of een technisch deskundige. Om praktisch haalbaar te blijven mag slechts één extern persoon optreden en moet de syndicus hierover op voorhand verwittigd worden.

Het recht om een plaatsvervanger te sturen of volmacht te geven aan een andere eigenaar werd nooit betwist, maar wel de vraag of die volmacht dan ook gold voor de bijkomende vergadering die georganiseerd wordt als er onvoldoende aanwezigen waren op de eerste vergadering. Die volmacht blijft dus inderdaad gelden.

Besluit

De wijzigingen aan het appartementsrecht komen tegemoet aan heel wat bekommernissen vanuit het veld. Het gaat echter om een nogal casuïstische benadering, in plaats van het installeren van een aantal grondprincipes die zich lenen tot een brede toepassing. De vrees bestaat dan ook dat het 'gesleutel' aan het appartementsrecht zijn einde nog niet kent.

[top](#)

Kantoor Crivits & Persyn in the picture



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

Wil u onze nieuwsbrieven en nieuwsflitsen blijven ontvangen?

U ontvangt onze nieuwsbrief Recht in de onderneming of nieuwsflitsen die relevant kunnen zijn voor uw onderneming via het e-mailadres waarop u ook deze e-mail ontvangt.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de GDPR op 25 mei 2018, willen ook wij u uitdrukkelijk wijzen op de mogelijkheid u uit te schrijven voor onze nieuwsbrief en -flitsen. Dit kan eenvoudig door te klikken op "uitschrijven" onderaan dit bericht.

Als u zich uitschrijft, zal u geen nieuwsbrieven of nieuwsflitsen van ons meer ontvangen op dit e-mailadres. Wij hopen uiteraard dat onze mailings u boeien en u die dan ook wil blijven ontvangen.

In onze vernieuwde [privacyverklaring](#) lichten we het gebruik en de verwerking van uw persoonsgegevens

soelaas bieden. Daarnaast mogen de inspecteurs onder geen enkele omstandigheid discriminerend gedrag uitlokken. En tot slot moeten de inspecteurs een omstandig verslag opmaken dat zij moeten meedelen aan het parket.



Wellicht uitstel voor inwerkingtreding Vlaams Huurdecreet

Binnenkort zijn er nieuwe huurregels van toepassing op verhuur van woningen met als bestemming hoofdverblijf, en de verhuur van studentenkamers- en woningen. Deze regels zullen vervat zitten in het "Vlaams Huurdecreet". De decreetgever heeft van deze gelegenheid gebruik willen maken om de bestaande regelgeving te moderniseren en aan te passen.

Op 14 juli 2017 keurde de Vlaamse regering het voorontwerp van het Huurdecreet goed, waarbij het de bedoeling was dat de nieuwe regelgeving in werking zou treden op 1 september 2018.

Ondertussen is evenwel gebleken dat de termijn van 1 september 2018 wellicht niet zal gehaald worden en de inwerkingtreding zal worden uitgesteld naar begin 2019. Reden hiervoor is o.a. het feit dat het sluiten van huurovereenkomsten voor studentenkamers samenviel met

nader toe.

[top](#)

de periode van de vooropgestelde inwerkingtreding.

Seminaries en studiedagen



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

Wij volgen dit uiteraard op en houden u op de hoogte. Verder zullen wij in de volgende nieuwsbrief alvast een overzicht geven van belangrijkste nieuwigheden in dit verband.



Uniform Europees Aanbestedingsdocument verplicht elektronisch sinds 18 april 2018

Opleiding overheidsopdrachten (14 juni 2018)

Op 14 juni 2018 geeft meester [Neil Braeckvelt](#) een opleiding rond overheidsopdrachten, dit georganiseerd door Scholengroep 18.

Locatie: Scholengroep 18, Brusselsestraat 97, 9200 Dendermonde
Meer info: specifieke doelgroep

In de wetgeving overheidsopdrachten werd recent opgelegd dat inschrijvers gebruik moeten maken van een Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voor opdrachten die de Europese drempelbedragen overschrijden. Middels dit document moet een deelnemer aan de gunningsprocedure een aantal gegevens invullen en bevestigen dat hij zich niet in een uitsluitingsgrond bevindt en voldoet aan de gestelde selectie-eisen. Bedoeling is de bevordering van de administratieve vereenvoudiging, doordat er door de deelnemers niet langer attesten, uittreksels uit het strafregister, jaarrekeningen, referenties e.d. moeten worden aangeleverd bij hun kandidaatstelling of offerte.

Seminarie bestuursaansprakelijkheid (7 juni 2018)

Crivits & Persyn Advocaten geven in samenwerking met Callant Business School een uiteenzetting over juridische en verzekeringstechnische elementen die spelen bij bestuurdersaansprakelijkheid.

Deze uiteenzetting en netwerkevent wordt mogelijk gemaakt door een samenwerking met Callant Verzekeringen & Financieel Advies

Locatie: Callant Verzekeringen, Domein De Cellen, Kapellestraat 113, 8020 Oostkamp
Meer info: specifieke doelgroep

Opleiding overheidsopdrachten (18 oktober 2018)

In samenwerking met Utopix zal meester [Neil Braeckvelt](#) op 18 oktober 2018 een uiteenzetting geven omtrent overheidsopdrachten.

Locatie: Hotel Weinebrugge, Leikendreef 1, 8200 Brugge
Meer info: specifieke doelgroep

Sedert 18 april 2018 kan het UEA enkel nog elektronisch worden ingevuld en overgemaakt via een link of verwijzing die de aanbestedende overheden in hun

[top](#)

www.crivits-persyn.be

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | advocaten@crivits-persyn.be

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521
