

Strikt genomen dient er eerst naar de basisakte te worden gekeken wat daarin vermeld wordt in verband met (de verdeling van de kosten van) de gemeenschappelijke delen. Het kan immers voorkomen dat er reeds in de basisakte een opsplitsing werd gemaakt en dat er dient te worden bijgedragen in functie van het nut van de respectieve privative delen (indien het gelijkvloers, geen) of op welke verdieping het appartement in kwestie is (hoe hoger gelegen, hoe meer de bijdragen zijn), al dan niet in combinatie met de quotiteiten).

Indien er geen specifieke bepaling bestaat, voorziet de wetgever in artikel 577-9, §6, 2de lid B.W.:

*"Iedere medeëigenaar 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."*

Bij dergelijke vorderingen zal de Vrederechter het zgn. 'nuts criterium' hanteren en de denkoefening maken of één van de mede-eigenaars al dan niet gebruik maakt (of geen gebruik kan maken) van één van de gemeenschappelijke delen.

Evenwel dient te worden opgemerkt dat dit geen automatisme is, bijvoorbeeld indien men een nieuwbouwappartement heeft aangekocht en wetens en willens wist dat de kosten van de liftinstallatie/trappenhuis gemeenschappelijk waren in functie van de quotiteiten.

Contacteer ons indien u een vraag hieromtrent heeft of een procedure wenst te starten om de quotiteiten te laten herverdelen. Wij kunnen u immers op de meest voordelige manier wijzen om dit te doen en weten ook hoe deze specifieke procedure dient te worden gevolgd.