

Prof. dr. Matthias E. Storme

*Gedwongen mede-eigendom ten titel van
bijzaak
(mandeligheid en appartementsrecht)*

syllabus ten behoeve van het vak
notarieel zaken- en contractenrecht

uitgave 2011

INHOUDSTAFEL GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

I. WETTELIJK KADER EN GEMEENRECHTELIJKE REGELING VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM.....	6
1. <i>Algemeen wettelijk kader</i>	6
2. <i>Gemeenrechtelijke regeling - overzicht van de zakenrechtelijke vragen</i>	7
a) Vertrekpunt en grondgedachte ("dualistische opvatting").....	7
b) Zakenrechtelijke gevolgen van de grondgedachte.....	8
c) Eerste bijzonder geval : mandeligheid.....	9
d) Tweede bijzonder geval: mede-eigendom van gebouwen. Algemene bespreking: de splitsingsakte.....	11
1° Functie en aard van de basisakte of splitsingsakte.....	11
2° Vereiste beschikkingsbevoegdheid om tot splitsing over te gaan.....	13
3° Vormvereisten voor de splitsingsakte - vereisten van het decreet bodemsanering.....	13
4° Bepaling van de "gemeenschappelijke gedeelten".....	14
II. BIJZONDERE REGELING BIJ APPARTEMENTSRECHT - ZAKENRECHTELIJKE VRAGEN.....	16
1. <i>Aard van de wettelijke regeling</i>	17
2. <i>Toepassingsgebied van titel II</i>	18
a) Principieel toepassingsgebied.....	18
b) Uitzondering.....	20
3. <i>Nadere regels over de splitsings- of basisakte onder de regeling van art. 577-3 e.v.</i>	21
1° Vormvereisten.....	21
2° Vereiste inhoud.....	21
3° Sanctie bij het ontbreken van splitsings- of basisakte.....	22
4. <i>Beperkte mogelijkheid van ondersplitsing</i>	23
5. <i>Gevolgen / tegenwerpelijheid van de splitsingsakte (basisakte)</i>	25
6. <i>Wijziging van de splitsingsakte (basisakte)</i>	25
a) Wijziging waarover niets in de basisakte is bedongen.....	25
b) Bedingen inzake wijziging in de basisakte.....	26
1° Zonder weerslag op de gemene delen.....	26
2° Met weerslag op de gemene delen.....	26
III. BESTUUR VAN DE MEDE-EIGENDOM BIJ APPARTEMENTSRECHT - DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS	
.....	28
1. <i>Beginsel</i>	28
a) Rechtspersoonlijkheid.....	28
b) Bevoegdheid.....	28
2. <i>Oprichting - rechtspersoonlijkheid - reglementen (art. 577-5 §§ 1 en 2)</i>	29
a) Reglement van mede-eigendom, inhoud en vormvereisten.....	29
b) Reglement van orde.....	30
c) Tijdstip van rechtspersoonlijkheid.....	31
3. <i>Attributen van de rechtspersoon</i>	31
4. <i>Optreden in rechte</i>	31
5. <i>Doel - vermogen - bevoegdheid (art. 577-5 § 3)</i>	33

6. Taalgebruik	34
7. Organen en hun werking	35
8. Algemene vergadering	35
a) Samenstelling	35
b) Bevoegdheid	36
c) Wanneer moet er bijeenroeping zijn ?	38
d) Wijze van agendering, bijeenroeping en werking	38
d) Informatieverplichting jegens bewoners die geen lid zijn van de AV	39
f) Quorum voor rechtsgeldige beraadslaging	39
g) Stemrecht en volmachten	40
h) Vereiste meerderheid	41
i) Belangenconflicten / kwijting :	41
j) Notulering	41
k) Bekendmaking beslissingen :	41
9. Syndicus	42
a) Benoeming en ontslag	42
1° Benoeming (art. 577-8 § 1) en schriftelijke overeenkomst	42
2° Publicatie benoeming	43
3° Einde mandaat	43
4° Plaatsvervangende door een voorlopig syndicus	44
5° Lot van de syndicus bij vereffening	44
b) Bevoegdheden als syndicus	44
1° Bevoegdheden krachtens de wet	44
2° Statutaire bevoegdheden	48
3° Inperking van bevoegdheid door de AV	49
4° Verbod van delegatie van bevoegdheid	49
c) De syndicus als lasthebber van mede-eigenaars	49
d) Interne verhouding en aansprakelijkheid van de syndicus jegens de Vereniging	49
e) Externe verhouding en aansprakelijkheid van de syndicus jegens derden	50
10. Raad van de mede-eigendom	51
11. Commissaris van de rekeningen	52
12. Ontbinding (art. 577-12)	52
a) Ontbinding van rechtswege	52
b) Conventionele ontbinding	53
3° Rechterlijke ontbinding	53
13. Vereffening (art. 577-13)	53
a) Bij vereniging in één hand	53
b) In andere gevallen	54
IV. OVERZICHT VAN DE VERBINTENISRECHTELIJKE VRAGEN BIJ APPARTEMENTSRECHT	55
1. Ontstaan van rechten en plichten uit reglement van mede-eigendom en reglement van orde	55
a) Reglement van mede-eigendom - inhoud en opstelling; bevoegdheid van de vereniging	55

1° Verplichte inhoud	55
2° Vormvereiste en openbaarmaking	57
b) Inhoud en opstelling van een reglement van orde.	58
c) Inwerkingtreding van deze reglementen.	58
d) Beteugeling bij het ontbreken ervan, toepassingsgebied, partijen.	58
e) Bron van die verbintenissen.	58
2. <i>Gebondenheid van / tegenwerpelijheid aan derden van de bepalingen betreffende de rechten en plichten</i>	59
a) Plichten opgenomen in het reglement van mede-eigendom	59
b) Plichten niet opgenomen in het reglement van mede-eigendom	60
3. <i>Grenzen aan de bevoegdheid van de Vereniging en de inhoud van de reglementen</i>	61
4. <i>Verhaalsrecht van de Vereniging</i>	62
5. <i>Door de wet geregelde verbintenisrechtelijke vragen, i.h.b. aansprakelijkheid jegens derden en verhaalbaarheid</i>	64
a) Gronden voor aansprakelijkheid	64
1° Onrechtmatige daad	64
2° Uit overeenkomst.	65
b) Verhaalbaarheid op de afzonderlijke mede-eigenaars en draagplicht (<i>contributio</i>) : onbeperkte deelbare aansprakelijkheid (art. 577-5 § 4 en 577-9 § 5)	65
6. <i>(Beperkt) kwalitatief karakter van die verbintenissen en van de schuldvorderingen; informatieplichten en pleegvormen bij overgang van een kavel</i>	67
a) Algemeen - kwalitatieve verbintenissen en kwalitatieve rechten.	67
b) Lasten en baten uit het verleden tussen de mede-eigenaars	68
1° Rechten op baten uit het verleden (577-11 § 5)	68
2° Aansprakelijkheid voor lasten uit het verleden	69
3° Precontractuele informatieplicht van de overdrager	71
4° Verdere pleegvormen en informatieplichten bij overdracht van een kavel	72
c) <i>Andere lasten en schuldvorderingen uit het verleden</i>	74
7. <i>Overgangsrecht</i>	74
V. BESTUUR VAN DE KAVELS ALS DUSDANIG (BIJ APPARTEMENTSRECHT)	76
VI. RECHTSBESCHERMING VAN DE MEDE-EIGENAARS EN ANDERE BEWONERS	78
1. <i>Rechtsbescherming van de mede-eigenaars</i>	78
a) Art. 577-9 § 2. Eis tot vernietiging of wijziging van beslissingen van de algemene vergadering	78
1° Beslissing	78
2° Gronden (art. 577-9 § 2, lid 1)	79
3° Termijn (art. 577-9 § 2, lid 2)	80
3° Publiciteit van het vonnis	81
4° Gevolg	81
b) Art. 577-9 § 3. Bijeenroeping AV door de rechter bij verzuim of onrechtmatige weigering van de <i>syndicus</i> . 81	
c) Toestemming tot het verrichten van dringende en noodzakelijke werken op kosten van de vereniging (art. 577-9 § 4, lid 1)	82

d) Toestemming tot het verrichten van nuttige werken op eigen kosten (art. 577-9 § 4, lid 2)	82
e) Wijziging van de verdeling van de aandelen of de lasten (art. 577-9 § 6).....	82
f) Misbruik van minderheidspositie.	84
2. <i>Rechtsbescherming van de andere bewoners (art. 577-10 § 4, leden 4 tot 6)</i>	84
a) Gronden	85
b) Termijn.....	85
c) Beperking van deze rechtsbescherming	85
d) Schorsingsmogelijkheid	85
VII. RECHTERLIJKE BEVOEGDHEID.....	86
1° <i>Volstreckte bevoegdheid</i>	86
2° <i>Territoriale bevoegdheid</i>	86
3° <i>Rechtsmacht, arbitrage, bindende derdenbeslissing</i>	86

I. Wettelijk kader en gemeenrechtelijke regeling van gedwongen mede-eigendom

Ons recht kent verschillende vormen van mede-eigendom. Men kan deze onder meer indelen naargelang de mede-eigendom gebonden of niet-gebonden (inbegrepen ontbonden) is of naargelang ze één enkel goed betreft of een geheel van goederen (een vermogen of andere juridische algemeenheid). Daarbuiten kennen we nog de bijzondere categorie van de gedwongen mede-eigendom, die het voorwerp van deze tekst uitmaakt.

1. Algemeen wettelijk kader.

Art. 577-2 § 1 tot 8 (voor 1994 Art. 577 bis § 1 tot 8; in 1994 en 2010 inhoudelijk niet gewijzigd) betreffen de gewone of toevallige mede-eigendom, die in deze tekst niet nader aan bod komt (behoudens afwijkende overeenkomst zijn ze ook toepasselijk op de vrijwillige mede-eigendom). Voor de gedwongen mede-eigendom kunnen zij een aanvullende betekenis hebben, voor zover de in deze bepalingen behandelde vragen niet bijzonderlijk zijn geregeld door bepalingen inzake gedwongen mede-eigendom (bv. vermoeden van gelijke aandelen van elke mede-eigenaar; vergoedingsplicht bij exclusief gebruik door een mede-eigenaar van gemene delen¹).

De gedwongen mede-eigendom in het algemeen wordt op de eerste plaats geregeld door art. 577-2 § 9 en 10 BW.

Art. 577 bis § 9 tot 11 BW, zoals ingevoegd bij W. 8-7-1924, werd door de W 30-6-1994 (B.S. 26-7-1994, errata B.S. 20-9-1994) met ingang van 1-8-1995 vervangen door art. 577-2 § 9 (nieuw) en § 10 en art. 577-3 tot 577-14 BW. Art. 577-2 § 9 en 10 omvatten een beperkte algemene regeling voor gedwongen onroerende mede-eigendom ten titel van bijzaak; art. 577-3 e.v. (ingevoegd 1994, vrij grondig gewijzigd in 2010) bevat een bijzondere regeling voor appartementsrecht; bijzondere regels voor bepaalde gevallen van mandeligheid (gemene muur en gemene gracht) zijn verder te vinden in art. 653 v. BW

Deze bepalingen veronderstellen dat er een mede-eigendom is van een onroerend goed. Hoewel het strikt genomen niet enkel om eigendom kan gaan, maar om een ander

¹ Zie Cass. 6 mei 2010, C.09.0095.N. Eerder Cass., 4 mei 2001, nr. C.97.0430.N, *Arr.* 2001 nr. 254 = E.J. 2001/8, 122, noot S. MOSSELMANS, "De principiële vergoedingsverplichting voor het exclusieve gebruik van een onverdeeld goed (woonstvergoeding) en het declaratief karakter van de uiteindelijke verdeling"; K. VERSTAETE, "Beëindiging buitenhuwelijkse samenwoning, Kroniek 2005-2007", *NjW*, 2008, (566) 582, nr. 47; Y.H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, Brussel, Larcier, 2005, 336, nr. 385; J. BEERNAERT, "'Capita selecta' en matière d'indemnité d'occupation", noot bij Rb. Brussel, 12 februari 2002, *Div. Act.* 2002, 60-61 nr. 1.

onroerend recht, zijn deze bepalingen niet geschreven voor de gemeenschappelijke erfdienstbaarheid.

2. Gemeenrechtelijke regeling - overzicht van de zakenrechtelijke vragen².

Art. 577-2 BW

§ 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 teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

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.

a) Vertrekpunt en grondgedachte ("dualistische opvatting").

De regeling is uitgewerkt met het oog op de toestand waarbij delen van onroerende goederen tot het gemeenschappelijk gebruik van meerdere eigenaars strekken, terwijl andere delen tot uitsluitend gebruik strekken. Dit is met name bij appartementsgebouwen het geval, doch het toepassingsgebied is ruimer (zie verder).

² Bibliografie : CASMAN, H. en VAN VLIET, C., "Bijzondere onverdeeldheden", *Not. Fisc. M.* 1996, 1-8, CASMAN, H., *Enkele open vragen omtrent beschikkingsbevoegdheden over onverdeelde zaken*, in X., *Liber Amicorum Prof. Dr. G. Baeteman*, 3-15; DEHAN, P., *La copropriété*, Brussel, Bruylant, 1985 ;DERINE,R., VAN NESTE,F. en VANDENBERGHE,H., *Zakenrecht*, II,A, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Gent, E.Story-Scientia,1984, HANSENNE, J., "La copropriété ordinaire",in X., *Guide de droit immobilier*, z.p.; HANSENNE, J., "Les biens, examen de jurisprudence: 1982-1988",*R.C.J.B.* 1990, 285-378 en 443-531; MEULEMANS, D., "Wijzigingen aan het gemeen recht inzake mede-eigendom", in MEULEMANS,D(ed.), *Appartementsmede-eigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996,5-15; PUTTEMANS, A., "Les rapports entre copropriétaires à raison d'actes juridiques accomplis par l'un d'eux sur la chose indivise, en matière de copropriété ordinaire", *Rev. Dr. U.L.B.* 1992, afl. 1, 39-80; SNAET, S., "Mede-eigendom in het algemeen", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen,Kluwer Rechtswetenschappen, losbladig; VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht. Boek III: Mede-eigendom*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, nr. 5, Story-Scientia, Antwerpen, 1997, 427 p.

Ons recht vertrekt van een dualistische opvatting, waarin onderscheiden wordt tussen:

- de privatieve gedeelten (kavels), die elk het voorwerp kunnen zijn van eigendom, en beschouwd worden als hoofdzaak (voorwerp van *dominium*)
- de gemeenschappelijke gedeelten, die geen zelfstandig voorwerp kunnen zijn van eigendom of zakelijke rechten, maar een gemeenschappelijke bijzaak (*accessorium*) vormen bij de hoofdzaak (voorwerp van *condominium*). Voor het mogelijke onderscheid tussen "particulier gemeenschappelijke gedeelten" en "algemeen gemeenschappelijke gedeelten", zie verder.

Bij elke kavel hoort dus, als *accessorium* (door natrekking bij de hoofdzaak), een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder ook de grond of een zakelijk recht op de grond.

Deze opvatting is een uitzondering op de algemene regels inzake natrekking, volgens welke de grond steeds hoofdzaak is en het gebouw bijzaak. Deze afwijking is juridisch geen probleem, omdat ze wettelijk is georganiseerd.

De dualistische opvatting ligt voor de hand bij mandeligheid (gemene muur, gemene haag en gemene gracht), maar is minder evident wanneer het de grond is, die gemeenschappelijk is. Sommige andere landen (bv. Nederland) kennen voor appartementsrecht een monistische opvatting, ervan uitgaande dat het gehele gebouw (met de daarbij horende grond) de hoofdzaak vormt, waardoor elkeen mede-eigenaar is van het geheel, met een uitsluitend recht op genot van een privaat gedeelte. Men verwerpt de gedachte dat een privaat gedeelte op zichzelf een (hoofd)zaak zou kunnen zijn, die vatbaar is voor een afzonderlijk eigendomsrecht. Nochtans is men ook daar verplicht te erkennen dat een privaat gedeelte op zichzelf voorwerp is van een zakelijk recht (zij het geen eigendom, maar een beperkt zakelijk recht, appartementsrecht geheten). Andere landen kennen zoals België de dualistische opvatting (bv. in het Duitse recht de *Wohnungseigentum*, die wel beperkt is tot woningen).

In beide opvattingen is - behalve bij mandeligheid - in ieder geval een (rechtelijke) "splitsing" nodig van het onroerend goed, die maakt dat het gehele gebouw niet het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, maar gesplitst is in kavels die elk het voorwerp zijn van uitsluitende eigendom (althans wat de privatieve gedeelten betreft).

b) Zakenrechtelijke gevolgen van de grondgedachte.

Het gaat hier om zakenrechtelijke vragen, die nader worden uitgewerkt in art. 577-2 § 9, lid 1 en 2 :

- de gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling;

- het aandeel kan niet afzonderlijk (zonder de hoofdzaak) overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard worden, in beslag genomen worden.

Men spreekt hierbij van "gedwongen mede-eigendom": de mede-eigendom is het dwingende gevolg van de bestemming van delen van een gebouw (of groep gebouwen) of andere bijzaken voor het gebruik van meerdere eigenaars. "Gedwongen" is ze evenwel uit de aard van de zaak die het voorwerp is van mede-eigendom, namelijk een bijzaak voor een "erf" (omvat ook een kavel in een gebouw). Op die manier is ze onderscheiden van "vrijwillige mede-eigendom", waarbij een zaak weliswaar ook bestemd wordt voor het gemeenschappelijk gebruik van partijen, maar dan als een zelfstandige zaak, en niet in functie van het genot van de eigendom van een erf (w.o. ook een kavel in een gebouw of groep gebouwen).

Gevolg : gevolg is bv. dat een hypotheek op een kavel ook steeds het aandeel daarvan in de gemeenschappelijk delen bezwaart. Deze hypotheek gaat niet teniet door een bestemmingswijziging, waardoor het deel niet meer gemeenschappelijk zou zijn (bv. een deel van de gemeenschappelijke tuin wil men vervreemden); zo'n deel kan dan ook niet voor vrij en onbelast worden vervreemd, tenzij na doorhaling van alle hypotheeken³ of met instemming van de hypotheekhouder. Zoniet dient de hypotheekhouder in kennis te worden gesteld volgens de normale regels. De rechten van de hypotheekhouder gaan over op het aandeel van hun schuldenaar in de prijs (zakelijk subrogatie)⁴.

Hieronder worden de twee vormen van gedwongen mede-eigendom die voorkomen nader aangegeven: enerzijds de wettelijk geregelde vormen van mandeligheid, anderzijds de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen. Buiten die twee gevallen is er geen bijzonder regeling en valt men dus terug op de beperkte regeling van gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak in het algemeen (waarvoor soms ook het woord mandeligheid wordt gebruikt in een ruimere zin).

c) Eerste bijzonder geval : mandeligheid.

Mandeligheid bestaat wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijke eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en tot gemeenschappelijk nut van die erven⁵.

Het Burgerlijk Wetboek regelt in het bijzonder:

³ Vgl. SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000 p. 5.

⁴ In art. 6-1 van de Franse Appartementswet van 10 juli 1965 is er een uitdrukkelijke regeling waardoor het voorwerp van de hypotheek in zekere mate vlottend wordt (men spreekt ook van een harmonisatie; zie hierover o.a. M. DAGOT, *Les modifications de la propriété et le droit de la publicité foncière*).

⁵ Vgl. art. 5:60 Nederlands BW.

- de gemene muur en de gemene gracht (art. 653-668)⁶;
- enkele andere bepalingen vinden we in het Veldwetboek (art. 32-34 : gemene haag, gemene afsluiting, gemene bomen)⁷.
- in de rechtspraak vinden we ook nog de gemeenschappelijke losweg, nl. wanneer een weg voor meerdere aangelanden zonder toegang tot de openbare weg een uitweg vormt en deze in mede-eigendom is (krachtens overeenkomst of verjaring)⁸. Hierop vinden de regels inzake erfdiensbaaerheden geen toepassing⁹.

⁶ Bibliografie:

HILBERT, "Traité de la mitoyenneté des murs, haies et fossés", Tamines, 1955, 276 p.

DECLERCQ, H., « De Gemene Muur », Die Keure, Brugge, 182 p.

STAVAUX, D., « Le mitoyenneté », *T. Aann.*, 1990, 103-108., Nooty onder Cass. 18 februari 1983.

GODFROID, M., « Le droit d'usage d'un mur mitoyen », *Rev. Not. B.* 1984, 85-95 ; Noot onder Cass. 1 december 1983.

DORSIMONT, T., « Traité de la mitoyenneté », de tekst van A. HILBERT werd bijgewerkt door T DORSIMONT en verscheen in : *Res Jur. Imm.*, deel 1 : 1984, 157-175 ; deel 2 : 239-257 ; deel 3 : 341-356 ; deel 4 : 1985, 55-70 ; deel 5 : 131-140 ; deel 6 : 215-234 ; deel 7 : 297-317 ; deel 8 : 1986 : 1986, 49-65 ; deel 9 : 109-132 ; deel 10 : 201-226 ; deel 11 : 281-304 ; deel 12 : 1987, 65-77 ; deel 13 : 130-154 ; deel 14 : 208-221 ; deel 15 : 281-296 ; deel 16 : 1988, 59-68 ; deel 17 : 13-146 ; deel 18 : 205-224 ; deel 19 : 285-299 ; deel 20 : 1989, 47-70 ; deel 21 : 123-132 ; deel 22 : 199-233 ; deel 23 : 279-308.

H. DECLERCQ, "Mur Mitoyen, mur à chagrin" , Brussel, La Charte, 1996, 122 p. H. DECLERCQ, " De gemene muur", Die Keure, Brugge, 1991; H. DECLERCQ, " De gemene muur", Die Keure, Brugge, 1998; C. MOSTIN, "Les troubles de voisinage", Kluwer, 1998, 153 p (zie nr. 5,10, 73)

⁷ Art. 32. *Een haag tussen twee erven wordt geacht gemeen te zijn, hetzij slechts een ervan afgesloten is of tenzij het tegendeel blijkt uit een titel of een voldoende bezit*

Art. 33. *Een gemene afsluiting moet op gemeenschappelijke kosten onderhouden worden; de nabuur kan zich aan die verplichting onttrekken door van de mandeligheid af te zien.*

Dit recht vervalt wanneer het een sloot betreft die niet alleen tot afsluiting dient.

Art. 34. *Bomen die in een gemene haag staan, zijn eveneens gemeen; ook bomen op de scheidingslijn van beide erven worden geacht gemeen te zijn, tenzij het tegendeel blijkt uit een titel of een voldoende bezit; sterven die bomen af of worden zij gekapt of gerooid, dan worden zij bij helfte verdeeld; de vruchten worden op gemeenschappelijke kosten ingezameld en eveneens bij helfte verdeeld, onverschillig of zij afgevallen dan wel geplukt zijn.*

Iedere eigenaar heeft het recht te eisen dat de gemene bomen gerooid worden.

De mede-eigenaar van een gemene haag mag die verwijderen tot aan de grens van zijn mede-eigendom, onder verplichting om op die grens een muur te bouwen.

⁸ Cass. 25 februari 1841, *Pas.* I 131; J. KOKELENBERG, "Overzicht zakenrecht", *TPR* 1995, p. 658 nr. 121; Rb. Turnhout 24 mei 2004, *RW* 2005-2006, 1385.

⁹ Vgl. Rb. Turnhout 31 december 2001, *RW* 2004-2005, 350; LINDEMANS, *APR*, *Erfdiensbaaerheden* nr. 250.

Mandeligheid is ook de kwalificatie wanneer een constructie in mede-eigendom is als bijzaak voor verschillende erven, maar deze erven zelf niet of niet allen bebouwd zijn (zodat er geen sprake is van allemaal bebouwde privatieve kavels).

Deze vormen van mede-eigendom worden hier niet nader besproken.

Een alternatief kan bestaan in een gemeenschappelijke erfdiensbaarheid; die vormt strikt genomen geen mede-eigendom.

d) Tweede bijzonder geval: mede-eigendom van gebouwen. Algemene bespreking: de splitsingsakte.

Gaat het niet om mandeligheid, maar om de opsplitsing van een gebouw in kavels, dan veronderstelt dit, ongeacht of het gebouw onder toepassing valt van art. 577-3 e.v. of niet, steeds een splitsingsakte, traditioneel basisakte genoemd.

1° Functie en aard van de basisakte of splitsingsakte

De basisakte is dus inderdaad eigenlijk een "splitsingsakte". Zij is niet translatief (eigendomsoverdragend), maar brengt een wijziging aan in het eigendomsrecht zelf. Men kan ze vergelijken met een verdelingsakte, met dien verstande dat er bij verdeling meerdere eigenaars van het geheel zijn voor de verdeling en nadien meerdere eigenaars van elk een kavel, terwijl bij een splitsingsakte er zowel voor als nadien normaal één eigenaar is.

Bij een gebouw is een basisakte nodig om te komen tot een splitsing van een gebouw in kavels, en zo te ontsnappen aan de monistische opvatting van natrekking van het gebouw door de eigenaar van de grond (zie ook het oude art. 1 Hyp. W. voor de wijziging bij W. 30-6-1994). Wanneer het gebouw niet onder toepassing valt van art. 577-3 e.v. (verder uitgewerkt), is de basisakte niet uitdrukkelijk voorgeschreven in de wet, maar uit de aard van de zaak toch noodzakelijk voor de omschrijving van ieders eigendomsrechten. Wel zal niet moeten worden voldaan aan de specifieke regels van art. 577-3 (en de akte zal zo worden opgesteld dat er geen Vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht).

Bijzonder voorbeeld: een zelfstandige die aan zijn woning het statuut van onbeslagbaarheid wil geven (bij toepassing van art. 72 v. Van de Programmawet van 25 april 2007) moet, in het geval waarin het beroepsgedeelte 30 % of meer bedraagt, moet er eerst (eenzijdig) een splitsingsakte worden opgemaakt die maakt dat het beroepsgedeelte afzonderlijk beslagbaar en overdraagbaar wordt (en de mede-eigendom regelt voor het geval het beroepsgedeelte ingevolge beslag of anderszins apart zou overgaan).

Het gebouw kan eigendom zijn van de grondeigenaar, dan wel eigendom zijn van een opstalhouder of erfpachter. de grond is dus niet altijd in de splitsing begrepen (bv. zie bv. ook gebouwen in overkluizing, bv. gebouwd boven een weg of een spoorweg¹⁰).

Soms wordt de splitsingsakte samengevoegd met de verkoopakte (in eigendom of opstal). Dit is verwarrend en dient te worden vermeden. Het is beter een duidelijk onderscheid te maken tussen twee akten, de eerste met de statuten van het gebouw, de tweede de verkoopakte (in volle eigendom of in opstal, met mogelijks een verlening van volmachten in dat kader). Bepalingen over opleveringen (keuringen) e.d. horen nog veel minder thuis in de statuten van het gebouw, en enkel in de verkoopakte van de kavels (eventueel ook in de oorspronkelijke verkoopakte voor zover de eigenaar één of meer kavels voor zichzelf heeft bedongen).

Wat als er geen basisakte is ? Indien een deel van een gebouw verkocht wordt en overgedragen zonder dat er een basisakte is opgemaakt, houdt de verkoop- en overdrachtsakte impliciet een basisakte in. Indien die niet voldoet aan de specifieke regels van art. 577-3 BW (inzake uitsluiting van een Vereniging van mede-eigenaars) zal er automatisch een onregelmatige Vereniging van mede-eigenaars ontstaan (vgl. verder).

Niet elke splitsingsakte scheidt mede-eigendom.

Er is ook sprake van een splitsingsakte wanneer een onroerend goed eenvoudigweg opgesplitst wordt in kavels zonder dat er bepaalde delen in onverdeeldheid blijven tussen de (toekomstige) eigenaars van de kavels. Dan spelen de regels inzake gedwongen mede-eigendom niet. Het kan zijn dat er bij de splitsing een gemeenschappelijke erfdienstbaarheid wordt bedongen ten gunste van alle eigenaars van de kavels. Dat maakt de bezwaarde goederen evenwel nog niet tot gemeenschappelijke goederen¹¹. Wel is er een vermoeden dat wegen die bij een splitsing niet zijn toegewezen aan individuele kavels, gemeenschappelijk zijn¹².

Groep van gebouwen: een of meerdere basisakten?

Tot 31 augustus 2010 aanvaardde het wettelijk regime van appartementseigendom van 1994 geen stelsel met twee niveaus van appartementsmede-eigendom, waarbij in één enkele basisakte voor een groep van gebouwen enerzijds een mede-eigendom zou voorzien

¹⁰ R. TIMMERMANS, *Appartementsmede-eigendom*, CBR Antwerpen 2002, nr. 23.

¹¹ In die zin Vred. Leuven 19 juli 2005, *RW* 2005-2006, 1673. Het betrof een bungalowpark; het onroerend goed was door een splitsingsakte opgesplitst in kavels met vestiging van gemeenschappelijke erfdienstbaarheden. Volgens het vonnis was er geen mede-eigendom en dus ook geen vereniging van mede-eigenaars.

¹² Vgl. Rb. Turnhout 31 december 2001, *RW* 2004-2005, 350.

worden voor de gehele groep en anderzijds een mede-eigendom per gebouw. Om te vermijden dat een groep van gebouwen uitsluitend één mede-eigendom vormt, moet men dus afzonderlijke basisakten per gebouw opmaken. Dit geldt ook zo na de wijziging bij Wet van 2 juni 2010, maar wel heeft deze de mogelijkheid ingevoerd om bij een gebouw of groep van gebouwen met meer dan 20 kavels twee niveau's van mede-eigendom te scheppen; in dat geval moet er zowel een basisakte worden opgemaakt voor de particuliere mede-eigendom als voor de overkoepelende mede-eigendom (zie verder).

2° Vereiste beschikkingsbevoegdheid om tot splitsing over te gaan.

Om tot splitsing van een onroerend goed (in kavels) over te gaan moet men bevoegd zijn over dat goed te beschikken. De vraag luidt dus wie bevoegd is om een goed op te splitsen in kavels.

In de praktijk rijst deze vraag meer bepaald wanneer een gebouw, dat bestemd is om te worden opgesplitst, voor de opsplitsing in beslag wordt genomen (inbegrepen het faillissement van de eigenaar). Welnu, in dat geval wordt de eigenaar van het gebouw relatief beschikkingsonbevoegd: beschikkingen door de eigenaar zijn niet tegenwerpelijk aan de beslagleggers (*c.q.* schuldeisers in het faillissement). Omgekeerd verkrijgt de faillissementscurator de bevoegdheid om over het goed te beschikken, en deze bevoegdheid omvat ook de bevoegdheid tot opsplitsing in kavels. Hetzelfde geldt met nuances ook voor de bij onroerend beslag aangestelde notaris (onder voorbehoud van verzet daartegen op grond van het feit dat deze beschikking nadelig zou zijn)¹³.

3° Vormvereisten voor de splitsingsakte - vereisten van het decreet bodemsanering

Gezien deze splitsing de eigendom van onroerende goederen betreft, moet zij gebeuren bij authentieke akte, die moet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dezelfde vormvereisten gelden voor elke wijziging aan de basisakte (zie verder).

Een authentieke akte kan normaal enkel een notariële akte zijn, behoudens voor de wijzigingen aangebracht bij vonnis : daarvoor is het vonnis zelf een authentieke titel die als dusdanig kan worden overgeschreven (Uitzonderlijk is een administratieve akte denkbaar).

¹³ In die zin : J. VERSTAPPEN, "Wie kan er bij verkoop op beslag een basisakte opmaken", *T. App.* 1997 / 4, 14-15; R. TIMMERMANS, *Appartementsmede-eigendom*, CBR Antwerpen 2002.

Contra : C. ENGELS, "De openbare verkoping na uitvoerend beslag op onroerend goed", *recyclagedagen* KFBN maart 1985.

Zie ook het arrest Cass. 16 april 2009, nr. C.07.0520.F, *T.Not.* 2010, = *RW* 2010-2011, 1053 (dat evenwel dit geschilpunt als dusdanig niet betwist).

In het Vlaams gewest worden door het decreet bodemsanering bij splitsing dezelfde eisen opgelegd als bij overdracht van een onroerend goed (art. 2, 18° h Bodemsaneringsdecreet van 27 oktober 2006; voorheen art. 2, 18°, lid 1 i Bodemsaneringsdecreet 22 februari 1995 zoals gewijzigd bij Decr. 26 mei 1998).

Wat de overschrijving zelf betreft, bepaalt art. 577-13/1 (ingevoegd W. 2 juni 2010) dat "de akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, I Hyp.W. op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de Vereniging van mede-eigenaars". Deze bepaling geldt dus wel énkél bij gedwongen mede-eigendom waar er een Vereniging van mede-eigenaars is (en niet in die gevallen waar men ontsnapt aan art. 577-3 v. BW).

4° Bepaling van de "gemeenschappelijke gedeelten"

De bepaling van wat gemeenschappelijk is, wordt krachtens de wet bepaald door het gebruik waartoe de delen bestemd zijn. Zodra ze bestemd zijn voor het gebruik van meerdere mede-eigenaars, zijn ze gemeenschappelijk (art. 577-2 § 9 en 577-3, lid 3). De doctrine is verdeeld over de vraag of partijen bij de splitsingsakte aan delen met een gemeenschappelijke bestemming een privaat statuut kunnen geven of omgekeerd. In de praktijk is het belang van deze discussie beperkt. Indien in de splitsingsakte bepaalde delen uitdrukkelijk als privaat of gemeenschappelijk worden beschouwd, dan moet men ervan uitgaan dat partijen ze ook zo bestemd hebben. Het wettelijk criterium blijft bepalend indien de splitsingsakte onduidelijk is of een tegenstrijdigheid bevat.

In de praktijk behoort het gebouw (of de nog niet bebouwde grond) overigens meestal aan één eigenaar vooraleer de eigendom wordt gesplitst.

- Ofwel bepaalt deze dus eenzijdig - in een "basisakte" - de (rechtelijke) splitsing en - voor zover dit met de aard van de delen verenigbaar is - de bestemming en dus het al dan niet gemeenschappelijk karakter. Bij splitsing na onroerend beslag en met het oog op de verkoop na beslag is dit de notaris in plaats van de eigenaar.

- Ofwel, wanneer het gaat om bouwpromotie (nieuwbouw of renovatie) wordt dit overeengekomen tussen de eigenaar-verkoper van de grond en de bouwpromotor (formeel is het goed mogelijk dat er door de eigenaar eenzijdig een splitsingsakte wordt verleden, doch de inhoud ervan zal wel bedongen zijn door de kandidaat-koper). De splitsing geschiedt in beginsel voor de verkoop, om het mogelijk te maken de bouwpromotor een opstalrecht te verkopen in plaats van de volle eigendom van de grond (dit heeft belastingvoordelen, nl. vermijden van een dubbele overdracht van de grond), of liever een bepaald aandeel in het opstalrecht, wanneer de verkoper-eigenaar één of meerdere kavels in het op te richten gebouw voor zichzelf bedingt (NB. Enkele opzichten hiervan komen ter sprake bij de bespreking van het recht van opstal).

Worden als privaat beschouwd :

- vensters en ramen (meestal)¹⁴;
- vloeren en plafond¹⁵.

Worden als gemeenschappelijk beschouwd :

- schouwen en schoorstenen¹⁶;
- de liften wanneer ze dienstig zijn voor alle mede-eigenaars¹⁷;
- de terrassen op de hoogste verdieping zelfs al worden ze privaat gebruikt¹⁸.

Voor de overige terrassen is er geen algemene regel, en hangt het af van de akte en de toestand; vaak onderscheid men bij de terrassen een gemeenschappelijk deel (constructief gedeelte) en een privaat delen (bekleding)¹⁹.

De bepaling van wat gemeenschappelijk dan wel privaat is, is belangrijk omdat het bepaalt wie bevoegd is om erover beslissingen te nemen (de Vereniging van mede-eigenaars heeft geen bevoegdheid over de privaat gedeelten, zie verder). Bij het opstellen van de splitsingsakte moet men dus zorgvuldig naziën of het voor de goede werking van de Vereniging van mede-eigenaars niet nodig is om bepaalde elementen als gemeenschappelijk te kwalificeren, ook al zouden ze uit hun aard privaat kunnen zijn.

¹⁴ Vred. Etterbeek 22 december 1977, *Res et Jura Immobilia* 1978, 688. Anders Vred. Nieuwpoort 18 april 1995, *T. App.* 1997 nr. 31.

¹⁵ Vred. Brussel 30 oktober 1972, *J.J.P.* 1973, 54.

¹⁶ Rb. Brussel 15 december 1928, *Ann. Not.* 1929, 76.

¹⁷ Kh. Brussel 20 december 1973, *R.G.A.R.* 1974, nr. 9260.

¹⁸ Vred. Schaarbeek, *Res. et Jura Immobilia*, 1978, nr. 5668; zie ook Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 januari 1997, *T.App.* 1997, afl. 3, 18; Vred. Gent 12 februari 1998, *T. App.* 1998 nr. 69.

¹⁹ Zie in dit verband Rb. Antwerpen 19 maart 1999, *T.Vred.* 2002, 185; Vred. Borgerhout 17 mei 1999, *T.App.* 2001/4, 31; SNAET & TIMMERMANS, *RW* 2005-2006, (1601) 1607.

II. Bijzondere regeling bij appartementsrecht - zakenrechtelijke vragen²⁰

²⁰ Bibliografie : F. AEBY, E. GEVERS en C. TOMBROFF, *La propriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*. Bruylant, Brussel, 1983, 792 p; T. BOSLY, "Vers un nouveau regime de la copropriété", *Rev. not. b.* 1992, deel 1: 442-462, deel 2: 502-521; A. BRODER, S. WELKENHUYSEN, P. DE SOETE, "Commentaire de la loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (articles 577-2 à 577-13 nouveaux du Code civil)", *Rev. not. b.* 1995, 78-116; H. CASMAN, "Actuele en toekomstige problemen in het appartementenrecht", *Het zakenrecht, absoluut niet een rustig bezit*, Kluwer Antwerpen 1992, 65 v.; -, Eerste bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht, A.J.T.-Dossier 1994-95, 29-44; -, - "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in *Nieuwe wetgeving ... 1994*, Mys & Breesch 1994; N. VERHEYDEN-JEANMART (ed.), *Copropriété: la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, 1994, UCL. Faculté de droit ; H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS, C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Recyclagedagen 1995, Mys & Breesch Gent 1995; DE PALMENAER, G., i.s.m. DE KEUKELEIRE, C. en VAN COILLIE, W., *Eigenaars onder één dak. De nieuwe Wet op de Mede-eigendom*, Diegem, Ced. Samson, 1994, 282 p.; X., *La pratique de la copropriété*, (met o.a. DUFRENE, S., Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994; Ph. DE PAGE, I. DE STEFANI & L. MARCELIS, "L'assemblée générale"); ENGELS, C., "Krachtlijnen van de gedwongen mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in X., *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, 1-37; B. HUBEAU, *De rechtspositie van de huurder in het nieuwe appartementsrecht*, Kluwer Antwerpen 1997; M. KADANER, "Le projet de loi sur la copropriété", *Rev. dr. ULB*, 1992, 115 v.; KADANER, M., PLESSERS, M., "La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété", *J.T.* 1995, 393-412; D. MEULEMANS & G. SCHEPERS (red.), *De nieuwe wet op de appartementsmede-eigendom*, Kluwer 1994; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Acc. Bedr. (M)* 1994, afl. 8, 3-14; C. MOSTIN, "Loi du 30 juin 1994: un nouveau visage de la copropriété", *D.C.C.R.* 1994-95, 199-248; J. SIMONS, *De nieuwe wet betreffende de mede-eigendom*, in *Nieuwe Wetgeving*, Kluwer Rechtswetenschappen België, Brussel, 1995, 100 p; D. STOOP, "De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: een opzet tot doorlichting van de wet betreffende de mede-eigendom", *T. Not.* 1995, 59-84; R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Serie *Recht en Praktijk* nr. 23, Antwerpen, Kluwer 1994, 286 p.; -, "Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *R.W.*, 1995-96, 65; -, Groepen van gebouwen, Dossier nr. 4, 1996, in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, 100 p.; VAN DE VELDE, J., "Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom", *B.S.* 26 juli 1994; Err. *B.S.* 20 september 1994", *T. Aann.* 1996, 6-39; H. VANDENBERGHE m.m.v. S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, Zakenrecht III*, (2) 1997; H. VANDENBERGHE, S. SNAET, P. VITS, "Appartementsmede-eigendom", in *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer Antwerpen, losbladig; P. VAN DE WIELE, S. WINNYKAMIEN, *Copropriété et syndic d'immeubles*, in 'Perspectives immobilières', De Boeck Universiteit, Brussel, 1997, 267 p; X., *Appartement en recht. Juridisch praktijkboek voor de professional*, Kluwer Antwerpen losbl., z.p; D. MEULEMANS (red.), *Appartementsmede-eigendom*, in *Notariële Praktijkstudies*,

In art. 577-3 v. BW vinden we de bijzondere regeling voor appartementsrecht en aanverwante gevallen. We bespreken hoofdzakelijk de zakenrechtelijke aspecten, de vormgeving van de rechtspersoon "Vereniging van mede-eigenaars" (afgekort VME) en de verbintenisrechtelijke aspecten.

1. Aard van de wettelijke regeling

Algemeen kenmerk van de bijzondere regeling inzake appartementsrecht is het dwingend

Kluwer Antwerpen, 1996, 343 p.; H. CASMAN en C. ENGELS (red.), *Appartementsmede-eigendom*, , Gent, Mys en Breesch, 1995, 186 p; H. VANDENBERGHE (red.), ; *De nieuwe Wet op de Appartementsmede-eigendom*, Jura Falconis Libri Leuven 1995, 157 p.; J. HANSENNE (ed.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, in *Droit et Immobilier*, die Keure Brussel, 1995, 243 p.; Ph. DE PAGE, P. DEHAN, R. DE VALKENEER (red) , *La pratique de la copropriété*; Bruylant, Brussel - L.G.D.J., Parijs, 1996, 386p; X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, in *Actueel Recht*, Die Keure Brugge, 1996, 198 p.

Voor bibliografie tot 1995, zie de lijst in R. TIMMERMANS, *R.W.* 1995-96, 65 noot 3, en voor 1996-2002, R. TIMMERMANS, *Appartementsmede-eigendom*, CBR Antwerpen 2002. Zie nog J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY & H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak Zakenrecht 1994-2000", *TPR* 2001, 837 v., p. 959-1028; M. HANOTIAU e.a., *Les copropriétés*, 1999, Bruylant; P. DE PAGE e.a. (ed.), *La pratique de la copropriété*, 1996, Bruylant ; JONGE BALIE VEURNE, *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, 1996, Die Keure ; P. VAN DE WIELE e.a., *Copropriété et syndic d'immeubles*, 1997, De Boeck ; C. ROBBE e.a., *Mede-eigendom, algemene vergadering, raad van beheer en syndic in appartementsgebouwen*, 2000, Auxis Brussel; Ph. DE PAGE, H. CASMAN e.a., *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis - Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, UCL 2001; R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, Kluwer, 2002; C. ENGELS, "De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen", *Rechtskroniek voor het notariaat*, Die Keure Brugge 2005, p. 120 v.; *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties*, Bruylant Brussel 2005; S. SNAETS & R. TIMMERMANS, "Korniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-2006, 1601; D. MERCKEN, T. MERCKEN, P. DE PAGE & I. DE STEFANI, *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruylant Brussel 2005; S. SNAET & R. TIMMERMANS, "Korniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-2006, 1601; C. MOSTIN, "Contentieux et copropriété", *JT* 2007, 469 v.; C. ENGELS, "De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen", *Rechtskroniek voor het notariaat VI*, U.Gent / die Keure 2005; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", *Themis* nr. 34; R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Kluwer Mechelen 2008; S. VAN DEN HOVE, "Het exclusief gebruiksrecht op de gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *NFM* 2008, 325 v.; V. SAGAERT & G. ROMMEL (red.), *Appartementsrecht*, die Keure 2008; P. LECOCQ, G. BENOIT & G. ROMMEL, *La copropriété par appartements*, die Keure 2008.

karakter. Dit volgt uit de bepaling van art. 1577-14 lid 2. Dat bepaalt dat "de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen van rechtswege vervangen worden door de overeenstemmende wetsbepalingen vanaf hun datum van inwerkingtreding"; deze bepaling is zelf in werking getreden op 1 september 2010 en geldt dus vanaf die datum.

De wijzigingen aangebracht door de Wet van 2 juni 2010 vereisen dus geen statutenwijziging en er geldt ook geen overgangperiode meer. Wel geldt dat de syndicus voor 1 september 2013 een gecoördineerde en met de wet in overeenstemming zijnde versie van de statuten moet voorleggen aan de Algemene Vergadering (overgangsmaatregel in art. 19 § 2 van de W. 2 juni 2010, zoals gewijzigd door W. 13 augustus 2011). Indien de basiskate daarbij gewijzigd wordt, is een overschrijving nodig, maar deze gebeurt dan uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Hoewel de wetgever de regeling als geheel als een soort zakenrechtelijke regeling beschouwt, menen wij toch te moeten onderscheiden tussen de zuiver zakenrechtelijke vragen enerzijds en de verbintenisrechtelijke vragen anderzijds (en wordt onder IV. besproken in welke mate deze laatste "verzakelijkt" zijn).

2. Toepassingsgebied van titel II.

Op zakenrechtelijk vlak bracht de hervorming van 1994 niet veel nieuws, behalve misschien de ruime omschrijving van het toepassingsgebied van het appartementsrecht (ook groepen van gebouwen, dus ook horizontale splitsing mogelijk). De belangrijkste vernieuwing in 2010 was de mogelijkheid tot invoering van een ondersplitsing, d.i. een onderscheid tussen "particulier gemeenschappelijke gedeelten" en "algemeen gemeenschappelijke gedeelten".

a) Principieel toepassingsgebied

Dit toepassingsgebied wordt in art. 577-3 BW bepaald :

"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 gebouwd 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".

De vereiste van een gebouwd privaat gedeelte in elke kavel

- Voorbeelden : ook en bungalowpark²¹, via galerijen met elkaar verbonden gebouwen, e.d.m. Niet enkel woningen, maar ook kantoren, winkelgalerijen, garages, gemeenschappelijk zwembad, e.d.m. - zelfs een jachthaven is mogelijk. De aparte gebouwen moeten niet noodzakelijk opgesplitst zijn in kavels; een privaat gedeelte kan dus ook uit een gebouw bestaan waarbij tezamen met andere gebouwen gemeenschappelijke delen horen.
- een open parkeerterrein kan binnen de regeling vallen indien het op een duurzame wijze is ingericht (dit is een feitelijke vraag; zo lijkt een bedekking met vloerstrepen alleen wel een erg minimale interpretatie van het begrip “gebouw”).

Indien het goed nog onbebouwd is, doch de basisakte een opsplitsing maakt in kavels die een gebouw deel zullen omvatten en gemeenschappelijke delen, dan geldt de regeling eveneens²² (partijen kunnen er later wel een einde maken door de bestemming te wijzigen).

De groep van gebouwen

De groep gebouwen moet wel een zekere samenhang vertonen, met name een zekere "eenheid van bestemming", zoniet zou het toepassingsgebied van de regeling absurd ruim zijn (bv. zodra 2 gebouwen een gemeenschappelijke leiding of een gemene muur bezitten - dergelijke situaties horen niet onder appartementsmede-eigendom, maar onder mandeligheid, net zoals alle gevallen waarin het gebouw zelf niet wordt gesplitst in kavels). Wat betreft de mogelijkheid van ondersplitsing in bepaalde gevallen, zie verder onder 4.

- Toepassing bij beperkte zakelijke rechten e.d.

Ook een opstalrecht of een erfpachtrecht kan dus worden verdeeld in dergelijke kavels.

Ook dient de kavel niet noodzakelijk op grond van volle eigendom te worden toebedeeld. Ook wanneer de gerechtigden tot de individuele kavels slechts opstalhouders of erfpachters zijn, is de wet van toepassing.

²¹ Zie R. TIMMERMANS, "Weekendverblijfparken onder het toepassingsgebied van de appartementswet", *T.App.* 2000 nr. 3, p. 15.

²² Vred. Veurne 20 januari 2005, *T.App.* 2005/3, 38; Rb. Dinant 28 oktober 2009, *T.App.* 2010, 48; verslag-Vandenbergh, *Stukken Senaat* 2010 nr. 4-1409/10, p. 73; Zie verder H. CASMAN, "Le champ d'application de la loi: les immeubles concernés", in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis - Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, UCL 2001, p. 12; V. SAGAERT, in SGAGERT & VERBEKE 2010, nr. 3 met verwijzingen.

De wet is ook van toepassing wanneer een kavel in volle eigendom aan één partij toebehoort, en de andere in blote eigendom aan de partij en in vruchtgebruik aan de andere partij²³. Ze is niet van toepassing als het geheel van het gebouw in blote eigendom toebehoort aan één partij en in vruchtgebruik aan een andere. Maar men vermijdt de toepassing dus niet door de blote eigendom van alle kavels in één hand te houden en de kavels slechts in erfpacht of opstal of vruchtgebruik uit te geven.

Wanneer alles in mede-eigendom is, is er natuurlijk geen splitsing en dus geen mede-eigendom ten titel van bijzaak; de wet is dan niet van toepassing.

b) Uitzondering

Art. 577-3 e.v. is niet van toepassing (art. 577-2 wél, al lijkt de wet anders te zeggen) indien twee voorwaarden vervuld zijn²⁴:

- 1° de aard van de goederen rechtvaardigt de toepassing van de regels niet;
- 2° instemming van alle mede-eigenaars.

Dit kan tot discussies leiden, wanneer de regeling uit de aard van de goederen zinloos is, maar één van de mede-eigenaren zich verzet en een basisakte en reglement van mede-eigendom (zie hierover verder) mét de oprichting van een vereniging eist, of - voor mede-eigendom ontstaan voor 1 augustus 1995 - er zich op beroept dat er van rechtswege een "vereniging van mede-eigenaars" (VME) (zie verder) is ontstaan en zich tegen ontbinding ervan verzet. In de praktijk zijn er dan ook - meer bepaald voor gebouwen die reeds op 1 augustus 1995 bestonden en in kavels waren verdeeld - vele gevallen waarin de mede-eigenaars er zich niet van bewust zijn dat zij een VME vormen.

Kan dit probleem nog rijzen voor mede-eigendom ontstaan voor 1 augustus 1995, voor nadien opgerichte of opgesplitste gebouwen zal het in de praktijk zelden rijzen. De beslissing wordt immers meestal genomen op het ogenblik waarop de eerste kavel vervreemd wordt. Het is dus de vervreemder die bij de eerste (en elke daaropvolgende) vervreemding al dan niet zal bedingen of de regeling toepasselijk is. Eenmaal het akkoord gegeven (d.i. afstand van de regeling van art. 577-3 e.v.), kan men niet eenzijdig op die

²³ In die zin: M. GREGOIRE, in *Copropriété*, Fac. de droit UCL 1994, 86-87; R. TIMMERMANS, *Appartementsmede-eigendom*, CBR Antwerpen 2002 nr. 17. Contra : H. VANDENBERGHE & S. SNAET, *Zakenrecht III. Mede-eigendom*, Kluwer 1997, 142; S. SNAET & G. BLOCKX, *RW* 1999-2000, p. 1; J. HANSENNE, *Liber amicorum Hannequart & Rasir*, p. 163.

²⁴ Zie nader C. MOSTIN & J.-F. TAYMANS, "Le régime d'exception aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété forcée", in *Rev.prat.imm.* 2008 nr. 3, 95 v.

afstand terugkomen en dus toepassing van art. 577-3 eisen. Dit kan slechts door een nieuwe eenparige beslissing dan wel wegens vernietiging van de gegeven goedkeuring (wilsgebreken, strijd met de wet e.d.). Voor mede-eigendom ontstaan vanaf 1 augustus 1995 is dus niet zozeer het eenparigheidvereiste van belang, als wel het wettelijk vereiste van de rechtvaardiging door de aard van het gebouw.

Vormvereiste voor deze uitzondering : om aan derden tegenwerpelijk te zijn moet deze beslissing van de algemene vergadering worden bekendgemaakt, en dit kan slechts geschieden door overschrijving van de notariële akte waarin die beslissing wordt vastgesteld (gelet op het vermoeden van rechtspersoonlijkheid).

- Overgangsrecht : Voor op 1 augustus 1995 bestaande gevallen van mede-eigendom diende de "ontsnapping" voor die dag te worden geregeld, zoniet valt men van rechtswege onder de nieuwe regeling en is er een ontbinding nodig van de aldus ontstane VME.

Juister nog : derden kunnen zich op het bestaan van een VME beroepen; de mede-eigenaars kunnen zich daarop niet beroepen jegens derden zolang de statuten niet gepubliceerd zijn.

3. Nadere regels over de splitsings- of basisakte onder de regeling van art. 577-3 e.v.

Voor de gebouwen en groepen van gebouwen waarop de art. 577-3 e.v. van toepassing zijn moet de basisakte voldoen aan nadere voorwaarden.

Literatuur.

R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, Kluwer 2002

R. TIMMERMANS, *Modelreglementen voor splitsing in appartementseigendom en horizontale eigendom*, Kluwer 2006

1° Vormvereisten.

Zie hoger.

2° Vereiste inhoud.

Zie art. 577-4 § 1, lid 2: "De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief 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 privatieve 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".

Dus :

- een beschrijving van het goed;
- een beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Hier speelt de wilsautonomie voor zover dit met de aard van de delen verenigbaar is. Impliciet sluit de wet echter uit dat men delen die uit hun aard strekken tot gemeenschappelijk gebruik in de basisakte tot privaatief gebruik zou bestemmen (zie bv. de discussies over de dakterrassen, waarvan althans de fundamenteen gemeenschappelijk moeten zijn; de bekleding en het gebruik ervan kan privaatief zijn²⁵).
- bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat aan elk van de kavels is verbonden op grond van de "waarde".

Waar voor 1 september 2010 het begrip "waarde" door de wet niet nader werd gepreciseerd²⁶, bepaalt de wet nu de criteria op basis waarvan de waardebepaling moet gebeuren en de documenten waarmee deze waardebepaling moet worden gestaafd. De notaris moet ofwel zelf een gemotiveerd verslag opmaken, ofwel verwijzen naar een gemotiveerd verslag van een landmeter-expert, architect of vastgoedmakelaar (in de praktijk meestal reeds door de bouwpromotor voorgelegd). Dit geldt voor alle basisakten opgemaakt vanaf 1 september 2010.

Het aandeel wordt meestal in duizendsten uitgedrukt.

Belang van de bepaling van het aandeel (verder nader uitgewerkt):

- stemrecht
- één van de twee mogelijke maatstaven voor verdeling van de lasten onderling
- maatstaf voor de verdeling van de aansprakelijkheid jegens derden.

3° Sanctie bij het ontbreken van splitsings- of basisakte.

Deze wordt niet bepaald door de wet. De wet bepaalt enkel hoe in dat geval bepaald wordt wat gemeenschappelijk is (art. 577-3 lid 3 : al wat bestemd is voor gemeenschappelijk gebruik). Wel kan men de mede-eigenaars verplichten om mee te werken aan de opstelling van een basisakte (en reglement van mede-eigendom). Zolang er geen basisakte (en reglement van mede-eigendom) is, is er ook geen VME. Verder moet men terugvallen op art. 577-2 BW.

²⁵ Zie hierover SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000, p. 4 en Vred. Gent 12 februari 1998, *T. App.* 1998/2, 28.

²⁶ Zie verder R. TIMMERMANS, *R.W.*, 1995-96, 70.

4. Beperkte mogelijkheid van ondersplitsing.

Na de wet van 1994 rees de vraag of er in het geval van meerdere gebouwen, waaraan bovendien ook een gemeenschappelijke bijzaak wordt verbonden, een hoofdsplitsing en een ondersplitsing konden worden uitgevoerd, waarbij er ook enerzijds een overkoepelende VME wordt opgericht voor de gehele groep van gebouwen en daarnaast meerdere onder-verenigingen voor de afzonderlijke gebouwen. Een dergelijk systeem bestaat in sommige andere landen²⁷.

1° Onder de regeling van 1994 was er géén mogelijkheid van overlappende verenigingen (Cass. 3 juni 2004, *Westhinder*-arrest²⁸), zodat het volgende gold (en grotendeels nog geldt):

- ofwel is er onvoldoende samenhang tussen de verschillende gebouwen, en dan moet men afzonderlijke splitsingsakten opmaken waardoor er een vereniging per gebouw wordt opgericht (wat niet uitsluit dat de ene mede-eigendom kan bezwaard zijn met een erfdiensbaarheid ten gunste van de andere mede-eigendom²⁹ of dat er naast de mede-eigendom van elk gebouw ook een bijzondere onverdeelde wordt overeengekomen naar gemeen recht, d.i. zonder de inrichting van een VME);
- ofwel is er voldoende samenhang, en dan moet er één enkele splitsingsakte worden opgemaakt (met eventueel aparte aanvullende akten) en is er één enkele VME³⁰. Een

²⁷ Bv. in het Italiaanse recht; men spreekt van *condominio* (gebouw) en *supercondominio* (geheel van gebouwen). In het Staats-Nederlandse recht bestaat de mogelijkheid van deelvergaderingen binnen de Vereniging van mede-eigenaars.

²⁸ Cass. 3 juni 2004, *NJW* 2004, 953 en bijhorend artikel van R. TIMMERMANS, "Differentiatie in bestuurstypen van appartementsgebouwen", *NJW* 2004, 938 v (met o.a. uitleg over het Franse en Nederlandse recht) = *TBO* 2004, 140 noot K. VANHOVE en F. BAUDONCQ, "Het bestuur van groepen van gebouwen" = *RW* 2005-2006, 143 n. V. SAGAERT "De vereniging van mede-eigenaars in een groep van appartementsgebouwen".

²⁹ Een regeling door middel van een erfdiensbaarheid kan duidelijk slechts in eenvoudige gevallen; zodra de zaak minder eenvoudig ligt, zal men moeten overstappen naar een gezamenlijke vereniging. Zie hierover verder R. TIMMERMANS & F. BAUDONCQ, "Het gebruik van erfdiensbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen", *T.App.* 2003, nr. 4, p. 1-8. Een erfdiensbaarheid heeft ook het nadeel dat dit zakelijk recht toekomt aan de individuele mede-eigenaars van het heersend erf aan niet aan de vereniging van mede-eigenaars van het heersend erf. Zie over dit laatste Rb. Brugge 3 mei 1999, *T.App.* 1999-4, p. 18; V. SAGAERT, *RW* 2005-2006, 146 nr. 5

³⁰ TIMMERMANS & SNAET, *T.App.* 2000/4 wijzen er terecht op dat het ontwerpen van groepen van gebouwen om andere dan privaatrechtelijke redenen vaak voorbijgestreefd is, in het bijzonder wegens de

eventuele VME van één van de gebouwen (sub-vereniging) heeft geen rechtspersoonlijkheid en kan dus ook niet in rechte optreden³¹.

De vraag hierbij is dus niet of er meerdere percelen zijn, maar of er één gezamenlijke splitsing is of niet. De initiatiefnemer van de splitsing heeft dus een zekere marge. Kiest hij voor één enkele VME, dan kan deze later wel zelf beslissen om zichzelf te ontbinden en te vervangen door afzonderlijke verenigingen met afzonderlijke basisakten (splitsingsakten), doch dat is een omslachtige operatie.

2° De in 2010 gewijzigde wetsbepalingen bepalen nu dat in een geheel van minstens 20 kavels het mogelijk is te opteren voor een mede-eigendom op twee niveau's, met "particulier gemeenschappelijke gedeelten" en "algemeen gemeenschappelijke gedeelten". Art. 577-3 lid 4 bepaalt nu immers dat "*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*". Dat laatste houdt in dat er ook per deelvereniging nog eens een basisakte moet worden opgemaakt.

Voorwaarde is dus wel dat er een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is.

3° Ook na deze wijziging blijft het ook nog mogelijk om tussen meerdere gebouwen bijkomstig een gemeenschappelijke mede-eigendom wordt ingericht (bv. gemeenschappelijke tuin voor meerdere gebouwen of een gemeenschappelijk toegangsweg) waarbij de verdeling van de lasten wordt overeengekomen overeenkomstig de regels van art. 577-2 BW. Wat niet meer mogelijk lijkt is een regeling waarbij buiten het kader van art. 577-3 om krachtens de basisakte binnen een gebouw bepaalde delen enkel gemeenschappelijk zijn aan bepaalde mede-eigenaars en aldus aan het beheer van de VME ontsnappen.

Ook kunnen de statuten nog steeds bepalen dat bepaalde soorten kosten enkel omgeslagen

onzekerheden die volgen uit het ruimtelijke ordeningsrecht (indien niet alle gebouwen binnen de 2 jaar worden opgericht, is een nieuwe bouwvergunning vereist, zonder waarborg dat die ook verkregen wordt).

³¹ Bv. Vred. Ninove 21 mei 2008, 2007/AR114 e.a.

worden over de mede-eigenaars in bepaalde gebouwen of delen van gebouwen³².

5. Gevolgen / tegenwerpelijheid van de splitsingsakte (basisakte).

Dit wordt zeer gebrekkig verwoord in art. 577-10 § 1.

Voor wat betreft de basisakte gaat het om de bepaling van de eigendomsstructuur, het zakenrechtelijk statuut van het goed en zijn delen. Dit is uiteraard tegenwerpelijk *erga omnes* volgens de gewone regels van het zakenrecht (d.w.z. met uitzondering van de niet-tegenwerpelijheid aan concurrerende rechthebbenden bij gebrek aan overschrijving volgens art. 1 Hyp.W.). Art. 577-10 § 1 is dan ook vooral op verbintenisrechtelijk vlak van belang (*infra*). Het geeft eigenlijk aan regels die in beginsel verbintenisrechtelijk van aard zijn toch een zakelijk statuut (vergelijkbaar met de inhoud van een erfdiensbaarheid, die ook een zakelijk recht vormt).

6. Wijziging van de splitsingsakte (basisakte).

a) Wijziging waarover niets in de basisakte is bedongen

Wijziging van de "aandelen" kan in beginsel slechts bij eenparigheid beslist worden (zie de regels inzake de werking van de algemene vergadering). Andere wijzigingen kunnen met een 4/5 meerderheid in de algemene vergadering.

Is de beslissing met de vereiste meerderheid genomen, dan dient de wijziging authentiek te worden verleden. Men aanvaardt dat de notaris de akte niet ten overstaan van de AV moet verlijden, en het verlijden van de akte in uitvoering van de beslissing van de AV een handeling is die de syndicus kan stellen als orgaan van de VME (zie art. 577-8 § 4, 3°: uitvoeren en laten uitvoeren van de beslissingen van de AV), en dus ook zonder authentieke volmacht³³. Formele partij bij die akte is de VME, en niet de syndicus (noch de individuele mede-eigenaars)³⁴, maar zo de akte een wijziging van het eigendomsrecht inhoudt, moet de identiteit van de mede-eigenaars wel worden vermeld³⁵.

Wordt er bijgebouwd, dan verschillen de gevolgen naargelang het om bijkomende

³² Zie hierover S. SNAET, in *Themis* 34, p. (81 v.) 83-84 randr. 5.

³³ S. SNAET, in *Themis* 34, p. 86 randnr. 9 met verwijzingen.

³⁴ Zo ook SNAET & TIMMERMANS, "Kroniek", *RW* 2005-2006, (1601) 1606; S. SNAET, in *Themis* 34, p. 86.

³⁵ Vgl. SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-000, p. 7.

privatieve kavels gaat of bijkomende gemene delen:

- bij nieuwe (privatieve) kavels is er eenparigheid vereist (wijziging van de aandelen); zij zullen in beginsel in "gewone" mede-eigendom worden van de bestaande mede-eigenaars (zij kunnen geen eigendom worden van de VME). Natuurlijk kan tegelijk beslist worden dat de nieuwe kavels verkocht worden aan een derde (die dan vanaf de verkoop een bijkomende mede-eigenaar wordt) (mogelijks de oorspronkelijke oprichter, die de bijkomende werken vraagt en bekostigt);
- nieuwe gedeelten gaat die tot gemeenschappelijk gebruik worden bestemd, zullen in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak zijn, net zoals de eerder bestaande gemeenschappelijke delen.

b) Bedingen inzake wijziging in de basisakte

1° Zonder weerslag op de gemene delen

Soms wordt bedongen in de verkoopakte dat de verkoper volmacht krijgt om (eenzijdig) wijzigingen aan te brengen aan de basisakte. Dit beding is slechts onder bepaalde voorwaarden geldig. Met name mag het geen wijziging inhouden van de privatieve delen van reeds verkochte kavels en mag het evenmin het aan de reeds verkochte kavels verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten raken. Aangezien de dwingende bestuursregeling (VME) enkel betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, kan dit wel voor een wijziging die enkel de niet-verkochte kavels treft (inbegrepen de verplaatsing van een scheidingsmuur tussen twee nog niet verkochte kavels)³⁶. Wel zal moeten nagegaan worden of er geen strijd is met de bepalingen van de Woningbouwwet (Wet-Breyne).

Wil een mede-eigenaar zijn kavel in meerdere opsplitsen, dan is er een wijziging van de splitsingsakte nodig, aangezien dit een herbepaling van de "aandelen" vereist³⁷.

2° Met weerslag op de gemene delen

Wil men echter aan de gemeenschappelijke delen iets wijzigen, of een wijziging in de kavels aanbrengen die de aandelen wijzigt, en dit nadat er al een mede-eigendom is ontstaan (d.i. zodra de eerste kavel is vervreemd), dan moet men wel de regels voor statutenwijziging volgen³⁸. Een volmacht is daarbij geldig, maar er blijft een

³⁶ Bv. Vred. Maaseik 2 oktober 1998, *T.App.* 2003/4, 13.

³⁷ Zie in dit verband bv. Rb. Brugge 3 maart 1998, *T.App.* 1998-4, 20.

³⁸ Vgl. Vred. Brasschaat 29 juni 2004, *T.App.* 2005/1, 30; Vred. Veurne 5 juni 2003, *T.App.* 2003/4, 13.

stemkrachtbeperking (zie verder) en de volmacht is herroepelijk. Desnoods kan men een beroep doen op de regels inzake misbruik van minderheidspositie (zie verder). Zoals hierboven gezegd is eenparigheid vereist indien er een wijziging van de aandelen plaatsvindt; dat is bv. het geval wanneer er bijkomende appartementen worden gebouwd (niet wanneer er enkel bijkomende gemeenschappelijke delen worden gebouwd).

Wel zou het mogelijk zijn om de splitsingsakte onder opschortende voorwaarde op te maken; waarbij dus van bij het begin wordt voorzien dat bij vervulling van een bepaalde voorwaarde de splitsing op een bepaalde manier zal gebeuren en anders niet (belangrijkste toepassing: wanneer men nog niet met zekerheid weet hoeveel verdiepingen er zullen mogen gebouwd worden)³⁹.

³⁹ Zie meer algemeen over deze problematiek R. TIMMERMANS, "Het hoger optrekken of optoppen van flatgebouwen", *T.App.* 2004/1, 1 v. - met enig voorbehoud wat sommige stellingen in dit artikel betreft.

III. Bestuur van de mede-eigendom bij appartementsrecht - de vereniging van mede-eigenaars

Bibliografie : M. BURTON, "Du champ d'application de la loi et de l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée des copropriétaires [Loi du 30 juin 1994]", in J. Hansenne (red.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Die Keure Brussel 1995, 27-45; M. GREGOIRE, "Quelques réflexions pratiques sur la naissance, les attributs et les limites de la personnalité juridique" in N. VERHEYDEN-JEANMART (red.), *Copropriété. La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Faculté de droit UCL 1994; M. HANOTIAU, "La personnalité juridiques et ses limites", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété*; F. HELLEMANS, & D. VAN GERVEN, "Verenigingen 1996-1997", *T.R.V.* 1998, 24-40; G. DE PALMENAER & P. DE LOICQ, "L'association des copropriétaires d'immeubles bâtis: nouvelle personne morale", *C & FP* 1995, afl. 24,4-28; R. TIMMERMANS, "Misbruik van stemrecht op de algemene vergadering en beginselen van behoorlijk bestuur", *T. App.* 2006-3, p. 2 v..

1. Beginsel

Inrichting van een VME met rechtspersoonlijkheid en bestuursbevoegdheid over de gemeenschappelijke delen.

a) Rechtspersoonlijkheid

Rechtspersoonlijkheid impliceert :

- een maatschappelijk doel;
- een afgescheiden vermogen;
- organen (organieke vertegenwoordiging);
- mogelijkheid om in rechte op te treden (als eiser) en in rechte betrokken te worden (als verweerder).

Anderzijds zou men kunnen zeggen dat het maar een "onvolkomen" rechtspersoon is, vermits de leden (deelbaar) aansprakelijk blijven voor de schulden van de VME.

Ook op fiscaal vlak wordt de VME niet als rechtspersoon behandeld, maar "transparant" (art. 29 § 2, 5° WIB).

b) Bevoegdheid

Bovendien strekt de rechtspersoonlijkheid in dit specifieke geval ertoe vorm te geven aan een gezamenlijke bestuursbevoegdheid over de gemeenschappelijke gedeelten. Dit

betekent dat de eigenaars als eigenaars (i.p.v. als vereniging) géén bestuursbevoegdheid hebben over hun eigendom voor zover het om de gemeenschappelijke gedeelten gaat. Dit moet dan ook gecompenseerd worden door een vrij uitgebreide rechtsbescherming (*infra* VI., art. 577-9). Omgekeerd zijn er bepaalde beslissingen waarvoor eenparigheid is vereist (art. 577-7 § 3 alsook de ontbinding, art. 577-12, 3). Onder meer voor die gevallen is er dan ook omgekeerd rechtsbescherming nodig tegen misbruik van minderheidspositie (zie daarvoor 577-9 § 6 en 7)

De bevoegdheid van de VME is zo ruim dat dit niet altijd onder de term beheer of bestuur kan worden gebracht. Zij reglementeert namelijk ook het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, op een wijze die ook buitenstaanders bindt. Vandaar dat ook deze buitenstaanders een zekere rechtsbescherming moeten genieten. Bij de hervorming van 2010 werd de bevoegdheid verduidelijkt door de toevoeging aan art. 577-9 § 1 van lid 2, volgens hetwelk "*de vereniging van mede-eigenaars het recht (heeft) om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, 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*".

Anderzijds blijft de bevoegdheid nog altijd beperkt tot bestuur over en gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Aldus is de VME niet bevoegd om te beslissen over werken die zouden moeten worden uitgevoerd aan privaatieve delen⁴⁰. Wel zullen de eigenaars toegang moeten verlenen tot hun privaatief gedeelte wanneer dit nodig is om beslissingen betreffende de gemeenschappelijke gedeelten (met name tot herstellingen) uit te voeren⁴¹. En de VME kan wel van de mede-eigenaar nakoming eisen van een herstelling die noodzakelijk is om schade aan de gemene delen te vermijden, en daartoe de normale rechtsmiddelen aanwenden⁴².

2. Oprichting - rechtspersoonlijkheid - reglementen (art. 577-5 §§ 1 en 2)

a) Reglement van mede-eigendom, inhoud en vormvereisten

Voor de gebouwen en groepen van gebouwen die onder de toepassing zullen vallen van de art. 577-3 e.v. (toepassingsgebied in art. 577-3 bepaald en hoger besproken), een

⁴⁰ Cass. 1 april 2004, *NJW* 2004, 877.

⁴¹ Vz. Rb. Antwerpen 27 augustus 2002, *T.App.* 2003/2, p. 26; Vred. Hasselt 8 april 2003, *T.App.* 2004/2, 13; SNAET & TIMMERMANS, *RW* 2005-2006, 1608.

⁴² Volgens Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.Vred.* 2006, 101 = *T. App.* 2006-1, 24, zou de vereniging die werken bij weigering van de eigenaar ook kunnen laten uitvoeren door een derde op kosten van de eigenaar.

“reglement van mede-eigendom” worden opgemaakt (valt het gebouw daarbuiten, dan zal er wel een basisakte worden opgemaakt en kan deze ook verbintenisrechtelijke regels omvatten, maar zal ze niet de oprichting van een VME inhouden). Dit reglement moet naast een aantal verbintenisrechtelijke vragen (zie IV.) ook de basisregels betreffende de werking van die VME, met name van haar organen, regelen (art. 577-4, § 1, lid 3, 3° en 4°):

"3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;" (d.i. o.m. bepalen wat een "regelmatige oproeping" is in de zin van art. 577-9 § 2);

"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".

Het reglement moet verleden worden in de vorm van een authentieke akte en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit geldt ook voor elke wijziging ervan (“statutenwijziging”, zie verder).

Men kan de mede-eigenaars verplichten mee te werken aan de opstelling ervan. Zolang dit er niet is, moet men terugvallen op het gemeen recht van art. 577-2 § 9 en 10 en is er geen VME.

Dit reglement is tegelijk oprichtingsakte. Er is ook geen andere publiciteit nodig dan de overschrijving van deze akte (tezamen met de basisakte) op het hypotheekkantoor.

De tegenwerpelijkheid aan derden van dit reglement wordt verder besproken.

b) Reglement van orde.

Andere zaken mogen ook in een onderhands "reglement van orde" (voorheen vaak "huishoudelijk reglement" genoemd), of kunnen het voorwerp zijn van een beslissing van de AV.

Zie voor dit reglement verder onder IV. (waar ook de tegenwerpelijkheid aan derden van de genoemde regels en beslissingen nader wordt besproken).

De wet bepaalt ook een aantal verplichtingen die nader in de reglementen moeten worden uitgewerkt, zoals bv. de verplichting tot :

- mededeling van de data e.d. van de algemene vergaderingen;

- kennisgeving van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering aan de personen aan wie men een recht van of toelating tot bewoning verleent (art. 577-8 § 3, 8° en 577-10 § 4, lid 2, 1° en 2°).

c) Tijdstip van rechtspersoonlijkheid.

Vanaf de akte is er passieve rechtspersoonlijkheid (kan in rechte betrokken worden), vanaf de overschrijving actieve (kan in rechte optreden), op voorwaarde dat er een pluraliteit is van mede-eigenaars (zie art. 577-5 § 2). Dit wordt nog eens overbodig herhaald in art. 577-9 § 1 lid 1. Bij bouwpromotie met behoud van één of meer kavels door de verkoper-grondeigenaar : zodra het om een "gebouwd" goed gaat.

Overgangsrecht: indien aan beide voorwaarden (pluraliteit en overschrijving) was voldaan is de rechtspersoon van rechtswege ontstaan op 1 augustus 1995.

3. Attributen van de rechtspersoon.

De naam van de vereniging wordt door de wet bepaald (art. 577-5 § 1, lid 2), evenals de zetel (art. 577-5 § 1, lid 3). De regeling van de zetel - ingevoegd ter bescherming van derden, om hen zoekwerk te besparen a) voor de vermelding van de zetel in akten, en b) voor de raadpleging van bv. huishoudelijk reglement en beslissingen AV - zal soms wel organisatorische problemen doen ontstaan (meer bepaald bij gebouwen zonder bewoning).

De VME moet een ondernemingsnummer hebben en alle stukken die uitgaan van de vereniging moeten dat nummer vermelden (art. 577-5 § 1 lid 4 BW).

4. Optreden in rechte.

a. Belang van de rechtspersoonlijkheid

De mogelijkheid als persoon op te treden in rechte wordt vaak beschouwd als een van de voordelen van de constructie van een VME. Dit berust op een misverstand: voor 1995 kon een *syndicus qualitate qua* optreden voor rekening van alle mede-eigenaars als hij daarvoor bevoegdheid had gekregen⁴³. Ter bescherming van de wederpartij kon de *syndicus* zelfs gedagvaard worden met bindende werking voor alle mede-eigenaars zodra er schijnbare bevoegdheid is - ook al is die er niet of kan de wederpartij dat niet bewijzen -;

⁴³ zie J. LAENENS, "Het optreden in rechte van een gemeenschap van mede-eigenaars in een appartementsgebouw", *RW* 1991-92, 286; zie ook mijn bijdrage over lastgeving.

dit vloeit voort uit het arrest *Cuivre-et-Zinc*. Om dit alles te bereiken heeft men dus geen rechtspersoonlijkheid nodig. Maar het bestaan van een rechtspersoon maakt de zaak in een aantal opzichten wel een stuk duidelijker.

Overgangsrecht : bij op 1 augustus 1995 hangende rechtsgedingen is een gedinghervatting wenselijk.

b. Optreden van de vereniging en rol van de organen

De *syndicus* treedt dus op als orgaan van de VME: het is dus de vereniging die de formele eiser of verweerder is.

Als verweerder treedt de VME wel in zekere zin nog steeds mede op voor rekening van de mede-eigenaars: zij zijn immers elk voor hun aandeel aansprakelijk voor de uitvoering van de veroordeling (art. 577-9 § 4).

Wat de vraag betreft waarvoor de VME dan wel allemaal de hoedanigheid heeft om als verweerder op te treden, geldt eveneens art. 577-9 § 1 lid 2, volgens hetwelk "*de vereniging van mede-eigenaars het recht (heeft) om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, 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*". Deze bepaling maakt geen onderscheid tussen het optreden als eiser of verweerder. M.i. kan men hieruit afleiden dat ook een eis gegrond op de buitencontractuele aansprakelijkheid van de eigenaars voor schade veroorzaakt door de gemeenschappelijke gedeelten (op grond van art. 1386 BW) tegen de VME kan worden ingesteld, omdat het verweer tegen een dergelijke eis valt onder het beheer van die gemeenschappelijke delen.

Een voordeel ten opzichte van het oude recht (voor 1995) is dat de optredende *syndicus* niet meer moet bewijzen door alle mede-eigenaars te zijn gevolmachtigd. Wel kan de vraag rijzen of de instelling van een eis betrekking heeft op:

- een aangelegenheid die wettelijk of statutair reeds tot de taak van de *syndicus* behoort, en waarvoor dus geen beslissing van de AV nodig is,
- dan wel een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de AV behoort, die dus moet vooraf daartoe moet beslissen opdat de *syndicus* als orgaan van de VME de eis kan instellen; Sommige rechtspraak vereist dat de AV niet alleen beslist tot een bepaalde maatregel, maar ook uitdrukkelijk beslist de gerechtelijke procedure op te starten; m.i. is dat niet nodig;
- dan wel behoort tot de categorie van dringende gevallen of bewarende maatregelen, waar de *syndicus* alleen kan optreden en de zaak nadien aan de AV moet voorleggen (zie art. 577-9 § 1 en vgl. verder).

c. Regel betreffende de betekening

Verder bevat art. 577-5 § 8 een bijzondere bepaling betreffende de betekening van exploitatie (onder andere dagvaarding) aan de VME. Deze regel hoort niet hier thuis, maar bij de bepalingen over de betekening in het Gerechtelijk wetboek.

5. Doel - vermogen - bevoegdheid (art. 577-5 § 3)

De VME heeft enkel een bestuursfunctie. Wet spreekt van beheer van het gebouw (of groep gebouwen). Eigenlijk gaat het enkel om het bestuur (= beheer) van de gemeenschappelijke gedeelten. Ten aanzien van de privative delen heeft zij géén bevoegdheid⁴⁴. Dit laatste belet niet dat aan de VME eventueel de bevoegdheid kan worden gegeven om naast haar wettelijke opdracht ook handelingen te stellen betreffende de privative delen (bv. bepaalde kosten maken en die dan van de eigenaars terugvorderen)⁴⁵.

Zij kan binnen haar bevoegdheid beslissingen nemen op zakenrechtelijk of verbintenisrechtelijk vlak.

Zij is géén eigenaar van het gebouw noch van de gemeenschappelijke gedeelten (vgl. de geheel andere oplossing wanneer het gebouw eigendom is van een vennootschap); ook niet wanneer bijkomende gemeenschappelijke goederen worden aangekocht door een beslissing van de VME.

De VME mag slechts beperkt goederen bezitten, nl. roerende goederen noodzakelijk voor de bedrijvigheid van behoud en beheer van het gebouw (of groep gebouwen) (zie art. 577-5 § 3). Art. 577-11 § 2, lid 2 omschrijft de twee soorten "kapitaal" van de VME - werkkapitaal en reservekapitaal (reeds hoger besproken).

Aangezien de VME geen eigenaar is van de gemeenschappelijke gedeelten, maar wel het beheer of bestuur ervan uitoefent, betekent dit dat de mede-eigenaars in die mate :

- zelf onbevoegd zijn om - individueel - dat deel van hun eigendom te beheren (behoudens

⁴⁴ Vred. Nieuwpoort 18 januari 2000, *R.W.* 2000-2001, 490: "wanneer private delen gebreken vertonen die moeten worden hersteld, wordt het privative karakter van de uitgave daartoe niet gewijzigd door het belang dat de herstellingswerken hebben voor de instandhouding van de gemene delen die op zichzelf niet gebrekkig zijn"

⁴⁵ Cass. 5 oktober 2000, *Arr.Cass.* 2000, 1515 = *Pas.* 2000, 1484 = *RW* 2002-2002, 679 n. A CARETTE = *T.Not.* 2001, 553, betrof een dergelijke zaak, maar het cassatie-arrest zegt er eigenlijk niets over.

tussenkomsst van de rechter op eis van één of meer eigenaars in de gevallen van art. 577-9) - "dwangvertegenwoordiging" door de VME moeten dulden.

Uit het feit dat het bestuur van de gemeenschappelijke delen aan de VME is toevertrouwd volgt dat eisen die het beheer en behoud daarvan betreffen, door de VME moeten worden ingesteld. Dit geldt bv. de revindicatie, en de *actio negatoria* of stopzettingaanspraak, de aanspraak tot herstel⁴⁶, e.d.m.. Dit beginsel wordt ten onrechte betwist⁴⁷.

"Dwanglidmaatschap".

Mede-eigenaars zijn (sedert 1 augustus 1995) van rechtswege lid van de VME (tot ze afstand doen van hun eigendom, of die vervreemden - een afstand van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten alleen is immers niet mogelijk). Het lidmaatschap is dus zuiver "kwalitatief".

Men zou hierin gebeurlijk een beperking kunnen zien van de grondwettelijke vrijheid van vereniging; in ieder geval, zo het om een beperking gaat, is deze door de wet aangebracht, en kan ze moeilijk onevenredig worden geacht met het legitieme doel van de wet, namelijk een efficiënt bestuur van de gemeenschappelijke gedeelten van gebouwen of groepen gebouwen⁴⁸.

6. Taalgebruik

Het taalgebruik door de VME is vrij, met dien verstande evenwel dat krachtens art. 577-11/2 Een mede-eigenaar steeds een vertaling naar de streektaal of een van de streektalen kan vorderen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de VME. Voor gebouwen gelegen binnen het Brussels gewest kan een mede-eigenaar dus steeds de stukken vorderen in het Nederlands dan wel in het Frans, indien ze niet in deze beide talen zouden zijn opgemaakt. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de VME.

De wet bepaalt ook dat "de syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld", maar bepaalt geen sanctie bij overschrijding (de vraag rijst bv. of de termijnen geschorst zijn zolang men de vertaling

⁴⁶ Vred. Nieuwpoort 24 maart 1998, *T. App.* 1998-4, 25.

⁴⁷ zie in onze zin SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000 p. 8-9; Rb. Veurne, 28 oktober 1999, *T.App.* 2000/4 (*actio negatoria*); Vred. Zaventem 27 maart 1998, *T.App.* 2000/4 (vordering in onteigening van een gemeenschappelijk deel).

⁴⁸ Zie de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof (voorheen Arbitragehof) over het evenredigheidsbeginsel, onder meer de arresten van 13 juli 1989 en 13 oktober 1989.

niet krijgt).

Voor de stukken opgemaakt voor 1 september 2010 geldt dit recht op vertaling niet, behalve dan voor de statuten waarvan sedert 1 september 2010 dus een vertaling kan worden gevorderd.

7. Organen en hun werking

De wettelijk verplichte organen van de VME zijn :

- de AV (algemene vergadering van mede-eigenaars),
- de *syndicus*
- de commissaris van de rekeningen (art. 577-8/2)
- een Raad van mede-eigendom, verplicht en in verenigingen met minstens 20 kavels, en facultatief in de andere gevallen (art. 577-7 § 1, 1° C en 577-8/1)⁴⁹.

De aanwijzing van een commissaris ontnemt de individuele mede-eigenaars hun controlerecht niet. Voor dit controlerecht van de individuele eigenaar, zie onder VI. (rechtsbescherming)⁵⁰.

8. Algemene vergadering

a) Samenstelling.

Art. 577-6 § 1 bepaalt hierover:

Lid 1: Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Lid 2: 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

⁴⁹ Voor 1 september 2010 bestond dat orgaan wettelijk niet. Er kon wel conventioneel (statutair) een toezicht worden georganiseerd in de vorm van een tussenorgaan zoals Raad van Beheer, maar a) dit ontnam de individuele mede-eigenaars niet hun wettelijke controlerechten en b) aan die Raad kon geen vetorecht worden toegekend. Vgl. Vred. Nieuwpoort 18 december 2001, *RW* 2003-2004, 634 = *T.Vred.* 2004, 371 v. = *T.App.* 2003/4, 23.

⁵⁰ Voor controlerechten meer algemeen, zie M.E. STORME, "Contractuele controlerechten", in *De behoorlijke beëindiging van overeenkomsten* (BVBJ-VPG-CJB Brussel 1993).

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 VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Derden moeten zich niet dus inlaten met de vraag wie mag deelnemen aan de AV wanneer het eigendomsrecht over een kavel onverdeeld is of gesplitst over meerdere personen (bv. vruchtgebruik; bv. opstalrecht - vaak gebruikt bij bouwpromotie). Zolang geen vertegenwoordiger van alle rechthebbenden op die kavel is aangeduid, is het recht om deel te nemen aan de AV geschorst.

De leden van de AV hebben ook een informatieplicht jegens de VME w.b. adreswijzigingen zowel als wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel: krachtens art. 577-10 § 1/1 zijn ze verplicht deze onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus. De syndicus kan de bijeenroeping dan ook steeds geldig verzenden naar het laatste gekende adres (art. 577-10 § 1/1 lid 2).

b) Bevoegdheid.

Deze is verplicht bepaald in reglement van mede-eigendom.

De bevoegdheid van de AV omvat minimaal de bevoegdheden die door de wet aan de AV zijn voorbehouden. Deze vinden we op de eerste plaats in art. 577-7 §§ 1 en 3:

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 bevestiging 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 van welke mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de VME.

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

2^o 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 gemeene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

Art. 577-7. § 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.

Zoals elders blijkt is eenparigheid ook vereist voor de ontbinding (577-12 lid 3 BW) en voor de beslissing om

niet onder de regeleing appartementsrecht te vallen (zie hoger, art. 577-3 lid 1 BW).

In art. 577-8 § 1 en 6 worden de benoeming en ontslag van de syndicus genoemd als bevoegdheden van de AV. Hetzelfde geldt voor de kwijting.

In art. 577-12 lid 3 en 577-13 § 2 (m.b.t. *syndicus*, voorlopig bewindvoerder, vereffenaar) worden de bevoegdheden van de AV inzake ontbinding en vereffening aangegeven.

Samenvattend kan men stellen dat het voornamelijk om 4 soorten bevoegdheden gaat⁵¹:

- wijziging van de statuten (§ 1 1° a, § 1 2° a, § 3 I)
- werking van de VME (577-7 § 1 1° c, 577-8, 577-12 en 577-13)
- staat van het gebouw (§ 1 1° b, § 1 2° c, § 3 II)
- daden van beschikking (§ 1 2 d, § 1 2° b, § 1 2° e).

c) Wanneer moet er bijeenroeping zijn ?

- 577-6 § 2 :

lid 1. 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.

lid 2. 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 bijeenroepen⁵². (NB: Een bijeenroeping door een derde (in casu een kandidaat-syndicus) is nietig⁵³).

- 577-9 § 3 : krachtens rechterlijke beslissing bij onrechtmatige weigering of verzuim.

d) Wijze van agendering, bijeenroeping en werking.

Deze wordt ten dele geregeld in de wet zelf:

- in art. 577-6 § 3 de wijze van bijeenroeping

⁵¹ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht* 2008, p. 318.

⁵² Voor 1 september 2010 stelde de rechtspraak dat dit kon indien de statuten dat bepaalden: Cass. 6 februari 2009, C.08.0312.N, http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download_blob?idpdf=N-20090206-11

⁵³ Vred. Moeskroen-Waasten 27 april 2009, *JT* 2009, 412.

- in art. 577-6 § 4 de agendering van punten
 - in art. 577-6 § 5 lid 1 het voorzitterschap door een mede-eigenaar.
- Art. 577-6 § 11 bepaalt verder: "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." Aangezien schriftelijk niet nader gedefinieerd wordt, geldt art. 2281 BW (ook elektronische post bv.).

Het overige dient verplicht te worden geregeld in het reglement van mede-eigendom (art. 577-4 § 1 lid 4, 3°: "Het reglement van medeëigendom moet bevatten : 3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering").

Het reglement dient met name ook de vaste jaarlijkse periode van vijftien dagen te bepalen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de VME plaatsvindt (577-4 § 1 lid 4, 5°).

d) Informatieverplichting jegens bewoners die geen lid zijn van de AV

Zie art. 577-8 § 4, 8° (taak van de *syndicus*) :

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

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. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

f) Quorum voor rechtsgeldige beraadslaging.

Zie art. 577-6 § 5, lid 2 tot 4 :

"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".

Voor het quorum speelt de stemkrachtbeperking niet.

g) Stemrecht en volmachten.

Stemrecht volgens aandeel (577-6 § 6), met stemkrachtbeperking in art. 577-6 § 7 lid 4:

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.

De volmachten worden gereguleerd door § 7 lid 1 tot 3 en 5:

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 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 stemkrachtbeperking kan tot een patstelling leiden, waarvoor de statuten best een oplossing bepalen (ofwel doordat dit een beslissing is in de ene of de andere zin, ofwel door een procedure van bindende derdenbeslissing voor te schrijven).

In toepassing van de algemene regel in ons recht, worden onthoudingen niet meegeteld om te zien of de vereiste meerderheid werd bereikt⁵⁴ (maar wel meetellen voor het

⁵⁴ Art. 577-6 § 8 lid 2. Voordien reeds in die zin : VAN OEVELEN, in *Appartementsmede-eigendom*, Kluwer 1996, 130-131; O. JAUNIAUX, "Le sort des abstentions lors des assemblées générales de copropriété", *JT* 2005, 513 v.; G. DE PALMENAER & H. DE LOOSE, "De organen van de vereniging der mede-eigenaars", in *Het medeëigendomsrecht geactualiseerd*, die Keure 1996, p. 13-14; R. TIMMERMANS, "Naar een vernieuwd appartementsrecht", *T.App.* 2003-3, p. 6; SNAET & TIMMERMANS, *RW* 2005-2006, 1609. *Contra* : SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000, p. 5; KADAMER & PLESSERS, *JT* 1995, 402 nr. 38;

aanwezigheidsquorum).

h) Vereiste meerderheid

- 577-6 § 8 : gewone meerderheid, tenzij wet een grotere meerderheid (of eenparigheid) vereisen - wat voor vele zaken het geval is;
- 577-7 § 1, 1° : gevallen waar 3/4 meerderheid vereist is –zie hoger :
- 577-7 § 1, 2° : gevallen waar 4/5 meerderheid vereist is - zie hoger
- 577-7 § 3 : geval waar eenparigheid vereist is – zie hoger.

Sedert 1 september 2010 zijn andersluidende (met name strengere- bepalingen in de statuten ongeldig.

i) Belangenconflicten / kwijting :

- de *syndicus* kan geen lasthebber zijn van een mede-eigenaar op de AV (Art. 577-6 § 7);
- de *syndicus* noch andere lasthebbers of werknemers of dienstverleners van de VME mogen deelnemen aan de beraadslaging of stemming, noch als eigenaar, noch als gevolmachtigde, wanneer die betrekking heeft op de hem toevertrouwde opdracht (zie art. 577-6 § 9).

j) Notulering

577-6 § 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.

k) Bekendmaking beslissingen :

577-6 § 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*

Ph. DE PAGE e.a., in *La pratique de la copropriété*, Bruylant 1996, p. 237 nr. 49; VANDENBERGHE & SNAET, *Zakenrecht* III (1997), p. 220-221.

Een van de meest sprekende argumenten is dat anders de vraagstelling zou bepalen welke inhoud een onthouding heeft (men kan elke vraag ook negatief verwoorden).

*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.*

Zie ook *intra* 577-8 § 2 W. bekendmaking benoeming *syndicus*.

- kennisgeving aan bewoners, andere dan stemgerechtigden AV: art. 577-10 § 4, lid 2, 2°: met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, wordt de kennisgeving hem gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

- overschrijving is vereist voor de tegenwerpgelijkheid aan derden van statutenwijzigingen.

9. Syndicus

Elke VME moet een syndicus hebben, en het gaat noodzakelijk om een eenhoofdig orgaan (één persoon, zij het een natuurlijke dan wel een rechtspersoon).

Eigenlijk is syndicus een slechte Nederlandse term - het had moeten zijn: (appartementen)beheerder of -bestuurder.

a) Benoeming en ontslag

1° Benoeming (art. 577-8 § 1) en schriftelijke overeenkomst

- door de AV
- eerste *syndicus* kan benoemd worden in reglement van mede-eigendom, doch slechts voor mandaat tot aan de eerste AV; is er geen benoemd in het reglement van mede-eigendom, dan door de rechter op verzoek van een mede-eigenaar;
- maximum 3 jaar (zie verder).

577-8 § 1. lid 2 *De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.*

De wet zegt niet wie de overeenkomst moet ondertekenen; dat zal dus moeten gebeuren door de meerderheid van de mede-eigenaars of hun lasthebbers.

NB. Om beroepsmatig *syndicus* te zijn (hoofd- of bijberoep) moet men voldoen aan de wetgeving op de vastgoedmakelaars (K.B. van 6-9-1993), onder meer inschrijving B.I.V. en in de KBO (zie art. 577-8 § 2/1).

Dit is niet vereist voor een occasioneel optreden als *syndicus*. Professionele vastgoedmakelaars zijn onderworpen aan het reglement van de beroepslichten van de makelaars⁵⁵; Titel III, i.h.b. Hst. II (art. 69-83) daarvan betreffen specifieke verplichtingen voor de *syndicus*. Advocaten die als *syndicus* optreden zijn onderworpen aan het desbetreffende reglement van de Orde van Vlaamse balies⁵⁶.

2° Publicatie benoeming.

Zie art. 577-8 § 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 VME 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*."

3° Einde mandaat

- door het verstrijken van de termijn;
- stilzwijgende verlenging is niet mogelijk;
- sinds 1 september 2010 is de maximumduur van een mandaat ingekort van 5 naar 3 jaar. Aangezien die bepaling dwingend is geldt ze in beginse 1 ook voor lopende mandaten, en zijn dus alle mandaten die op 1 september 2010 meer dan 3 jaar liepen, vervallen.
- er kan géén vergoeding bedongen worden in geval van niet-vernieuwing van het mandaat (577-8 § 1, lid 4)
- ook *ad nutum* herroepbaar door AV (art. 577-8 § 6). Het probleem van een eventuele vergoeding bij voortijdige beëindiging is niet wettelijk geregeld;

⁵⁵ Nu het KB van 27 september 2006,

<http://www.biv.be/admin/userfiles/file/NL/Nieuw%20website/Juridische%20teksten/Reglement%20van%20plichtenleer.pdf>

⁵⁶<http://www.advocaat.be/documenten/OVB/reglementen/reglementen%20Orde%20van%20Vlaamse%20Balies/reglement%20advocaat-syndicus.pdf>

- eindigt door ontbinding van de vereniging, zij het dat de *syndicus* vaak vereffenaar zal worden;
- andere wijzen van beëindiging: zie het BW onder lastgeving (ontslag indien niet ontijdig; overlijden; onbekwaamverklaring, faillissement of kennelijk onvermogen).

4° Plaatsvervanging door een voorlopig syndicus

Bij verhindering of in gebreke blijven van de *syndicus*; kan de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende, een voorlopig *syndicus* aanstellen.

5° Lot van de syndicus bij vereffening

Bij vereffening wordt de *syndicus* vereffenaar indien daartoe niemand anders wordt aangeduid.

b) Bevoegdheden als syndicus

De syndicus heeft een reeks bevoegdheden krachtens de wet en kan bijkomende bevoegdheden krijgen in de statuten. Deze bevoegdheden houden tevens verplichtingen in voor de syndicus en in sommige gevallen ook rechten (aanspraken)

1° Bevoegdheden krachtens de wet

aa) Autonome (eigen) bevoegdheden.

Dit betreft bevoegdheden die de syndicus niet uitvoert in opdracht van de AV maar rechtstreeks krachtens de wettelijke opdracht. We vinden ze in art. 577-8 § 4 onder 4°, 5°, 7° tot 14, 16° tot 18°:

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
Onder bewarende maatregelen vallen bv. het leggen van een bewarend beslag⁵⁷, het sluiten en uitvoeren van verzekeringspolissen, e.d.

5° het vermogen van de VME 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

⁵⁷ Cass. 14 februari 2003, nr. C.01.0007, RW 2006-2007, 458.

reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, over te leggen binnen 30 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 VME;

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, en, met name, via een internetsite;

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;

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 lid 1 Hyp.W. 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 VME 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, lid 2 en 3, 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 VME; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Zie ook nog in andere artikelen:

- bevoegdheid inzake bijeenroeping AV: art. 577-6 § 2 lid 1 (hoger);
- informatieplicht jegens de bewoners in art. 577-8 § 4, 8° (vooraf) en art. 577-10 § 4, 2 (achteraf).
- informatieplicht jegens 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 stellen van rechtsvorderingen die door of tegen de VME worden ingesteld (art. 577-9 § 1, lid 4).

Beperkingen aan deze bevoegdheden

a) in de tijd : verbintenissen aangaan die de duur van zijn mandaat te boven gaan alleen mits uitdrukkelijke beslissing van de AV (art. 577-8 § 1, lid 4)

b) bij belangenconflict: volgende overeenkomsten mag de syndicus niét sluiten zonder voorafgaande toestemming van de AV:

- *overeenkomsten tussen de VME 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;*
- *overeenkomsten tussen de VME 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 toezichhoudende 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 VME sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

bb) Uitvoerende bevoegdheden

Verder heeft de syndicus ten aanzien van de beslissingen van de AV een aantal bevoegdheden en tevens verplichtingen die niet nog eens apart door de AV aan de syndicus moeten worden opgedragen (enkel in de laatste zin zijn ze autonoom, maar ze veronderstellen wel een beslissing van de AV):

- in art. 577-6 § 10: notulering van de beslissingen van de AV (zie hoger)
- in art 577-8 § 4, 3^o: de beslissingen van de AV uitvoeren en laten uitvoeren;
- in art. 577-10 § 2: het reglement van orde ter inzage neerleggen op de zetel en bijgewerkt houden
- in art. 577-10 § 4, lid 2 : kennisgeving van het reglement van orde en van de beslissingen van de AV aan de bewoners die geen stemrecht hebben op de AV.

De uitvoerende bevoegdheid betekent bv. dat de syndicus als orgaan van de VME kan verschijnen voor een notaris voor het verlijden van een door de AV besliste wijziging van de statuten.

cc) Optreden in rechte.

Verder is het de bevoegdheid van de syndicus om de VME, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen (art. 577-8 § 4, 6^o)

Wat het optreden in rechte betreft, kan het volgende worden verduidelijkt:

1. De syndicus is daarbij een orgaan van de VME, en kan om die reden niet zélf formele partij zijn in een geding wanneer de VME de materiële procespartij is⁵⁸; het is dan de VME zelf die ook formele procespartij is, zowel als eiser als als verweerder.
2. Wanneer de syndicus in rechte optreedt in uitoefening van een autonome bevoegdheid (bv. bewarende maatregelen), is daartoe geen beslissing van de AV nodig. Voor bewarende

⁵⁸ Vgl. SNAET & TIMMERMANS, *RW* 2005-2006, 1610.

maatregelen id dat uitdrukkelijk bepaaldt in art. 577-9 § 1, lid 3: " 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."

3. Gaat het om de uitvoering van een beslissing van de AV, dan is het ook de AV die moet beslissen of daartoe een eis in rechte moet worden ingesteld. In beginsel kan die beslissing ook impliciet begrepen zijn in een meer algemeen geformuleerde beslissing. Over de concrete interpretatie hiervan is de rechtspraak evenwel verdeeld⁵⁹. Wat de sanctie betreft, wordt bovendien meermaals geoordeeld dat de eis niet ontvankelijk zou zijn; evenwel zou de procedure moeten worden opgeschort om de VME de kans te geven tot regularisatie.

Wel is duidelijk dat de syndicus geen volmacht moet krijgen om een beslissing om een eis in te stellen uit te voeren; indien die beslissing er is, heeft hij krachtens de wet de bevoegdheid en de plicht om die uit te voeren⁶⁰.

Doorgaans wordt aanvaard dat de syndicus achterstallige bijdragen van een mede-eigenaar in rechte mag opeisen zonder aparte beslissing van de AV⁶¹.

dd) overgangsmaatregel: bevoegdheid tot coördinatie van de statuten.

Art. 19 § 2 van de Wet van 2 mei 2010 die de regeling hervormde houdt ook een bevoegdheid en verplichting in voor de syndicus om voor 1 oktober 2010 een aan de artikelen 577-3 tot 577-14 BW aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voor te leggen aan de AV.

Art. 19 § 2 bepaalt daarbij ook dat, voor zover de AV. op hetzelfde of een later tijdstip geen wijzigingen aanbrengt aan de basisakte, voor de aangepaste tekst van het reglement van mede-eigendom geen authentieke akte vereist is.

2° Statutaire bevoegdheden

Daarnaast kunnen de statuten aan de syndicus bijkomende bevoegdheden geven, zo deze niet bij wet aan de AV zijn voorbehouden.

⁵⁹ Zie C. MOSTIN, *JT* 2007, 469 v.

⁶⁰ Zie Cass. 5 oktober 2000, *Arr.Cass.* 2000, 1515 = *Pas.* 2000, 1484 = *RW* 2002-2002, 679 n. A CARETTE = *T.Not.* 2001, 553.

⁶¹ Bv. Rb. Tongeren 20 november 2006.

3° Inperking van bevoegdheid door de AV

Wordt de bevoegdheid van de *syndicus* ingeperkt of ingetrokken (binnen de grenzen van de wet), dan kan dit aan derden te goeder trouw maar worden tegengeworpen na kennisgeving ervan (leer van de vertegenwoordiging krachtens schijnbevoegdheid = art. 2005 BW).

4° Verbod van delegatie van bevoegdheid

Zie art. 577-8 § 5 : De *syndicus* (...) kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij de gemeenrechtelijke lastgeving is delegatie in beginsel wel mogelijk (art. 1992 BW).

c) De *syndicus* als lasthebber van mede-eigenaars

De *syndicus* kan een opdracht krijgen van één of meer individuele mede-eigenaars betreffende zaken die niet tot de bevoegdheid van de VME behoren (bv. niet-gemeenschappelijke delen). In dat geval treedt hij niet op als orgaan van de VME maar als een gewone lasthebber. Ook zijn aansprakelijkheid is die van een gewone lasthebber.

Zie bv. de mogelijke opdracht aan de *syndicus* voor het beheer van een individuele kavel, besproken onder V.

d) Interne verhouding en aansprakelijkheid van de *syndicus* jegens de Vereniging

Literatuur.

F. BAUDONCQ, De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de *syndicus*, Larcier 2006.

G. VERHENNEMAN, "Aansprakelijkheid van de *syndicus* in het appartementsrecht", *J.Falc.* 2006-2007 nr. 2.

- De *syndicus* is een orgaan van de VME, geen lasthebber in enge zin. Wel gelden in de interne verhouding tussen VME en *syndicus* de gemeenrechtelijke regels inzake lastgeving voor zover daarvan niet wordt afgeweken. Dit geldt zowel wat de verplichtingen als de aansprakelijkheid betreft. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naargelang de *syndicus* door de VME werd aangesteld of door de rechter, en evenmin naargelang het om een wettelijke opdracht gaat, dan wel een statutaire, dan wel een opdracht gegeven door de AV.

- De verplichtingen van de syndicus hangen samen met zijn bevoegdheden: die bevoegdheden houden verplichtingen in. Zo is hij verplicht de beslissingen van de A.V uit te voeren. Omgekeerd kan de syndicus niet aansprakelijk zijn voor zaken waarover de AV bevoegd is; zijn bevoegdheden zijn veelal beperkter dan bv. die van een zaakvoerder van een vennootschap.
- Zoals een lasthebber (art. 1993 BW) is de syndicus rekenschap en verantwoording verschuldigd over zijn beheer. Hij zal bij het afleggen van rekenschap kwijting vragen aan de AV (kwijting die, indien geldig gegeven, een ontslag van aansprakelijkheid inhoudt). Kwijting kan, zoals elke rechtshandeling, vernietigd worden wegens bedrog, relevante dwaling, e.d.m. Zie daarover mijn bijdrage over lastgeving⁶².
- De aansprakelijkheid van de syndicus jegens de VME (waarvan het beginsel gewoon wordt herhaald in art. 577-8 § 5) wordt dus beoordeeld volgens de regels inzake lastgeving (art. 1991 v. BW). Deze wijken niet af van de algemene regels inzake contractuele aansprakelijkheid.
- Volgens art. 1994 BW blijft de syndicus aansprakelijk voor de uitvoering van opdrachten die hij aan derden zou hebben gedelegeerd, behoudens toestemming van de AV in deze delegatie (in het laatste geval is enkel de derde gehouden jegens de AV, en wel als lasthebber). Een bevestiging kan men ook lezen in art. 577-8 § 5 BW.
- Omgekeerd zal de syndicus ook jegens de VME aansprakelijk zijn voor schade die zij leidt door diens onbevoegd optreden (met name wanneer de VME daardoor gebonden is jegens derden).
- Verjaring: de aansprakelijkheid verjaart volgens het gemeen recht (10 jaar), behalve de inkorting van de verjaring ingeval van afsluiting van de vereffening tot 5 jaar na de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening (zie *infra*).

e) Externe verhouding en aansprakelijkheid van de syndicus jegens derden

De categorie “derden” omvat ook de individuele mede-eigenaars voor zaken die niet tot de bevoegdheid van de VME behoren. Het moet om een schade gaan die een andere is dan de schade uit de niet-nakoming van verplichtingen jegens de VME.

Indien een derde schade lijdt door een fout van de syndicus, maar het gaat om een

⁶² [Http://www.storme.be/ZCR-lastgeving.pdf](http://www.storme.be/ZCR-lastgeving.pdf); alsook R. TIMMERMANS, "Décharge en ontslag van de syndicus", *T.App.* 2005, 12.

contractuele schade uit een contract met de VME (bv. wegens niet-nakoming), dan is de syndicus daarvoor in beginsel niet aansprakelijk jegens die derde (leer van de zgn. niet-coëxistentie van aansprakelijkheid). Dit veronderstelt dat de VME gebonden is aan die overeenkomst; bij onbevoegd handelen door de syndicus dat de VME niet bindt, kan hij persoonlijk aansprakelijk zijn.

Bij een buitencontractuele schade door derden, zal de syndicus wiens fout die schade heeft veroorzaakt, ook niet aansprakelijk zijn jegens de derde voor zover hij de fout heeft begaan in de uitvoering van zijn opdracht. Ook dan wordt de fout in de verhouding met derden aan de VME toegerekend en is enkel deze jegens derden aansprakelijk.

Verjaring: hier gelden de regels van gemeen recht, opnieuw behalve de inkorting van de verjaring ingeval van afsluiting van de vereffening tot 5 jaar na de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening (zie *infra*).

10. Raad van de mede-eigendom

Zoals gezegd is sedert 1 september 2010 een "Raad van (de) mede-eigendom" verplicht in verenigingen met minstens 20 kavels, en facultatief in de andere gevallen (art. 577-7 § 1, 1° C en 577-8/1)⁶³.

Voor de berekening van de 20 kavels worden kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld.

Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars.

Taak: erop toezien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheid van de commissaris der rekeningen (*infra*).

Bevoegdheid:

- mits kennisgeving aan de syndicus : 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.
- elke andere opdracht of delegatie beslist door de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, behoudens de bij de wet aan de syndicus en

⁶³ Voor 1 september 2010 bestond dat orgaan wettelijk niet. Er kon wel conventioneel (statutair) een toezicht worden georganiseerd in de vorm van een tussenorgaan zoals Raad van Beheer, maar a) dit ontnam de individuele mede-eigenaars niet hun wettelijke controlerechten en b) aan die Raad kon geen vetorecht worden toegekend. Vgl. vred. Nieuwpoort 18 december 2001, *RW* 2003-2004, 634 = *T.Vred.* 2004, 371 v. = *T.App.* 2003/4, 23.

de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Zo'n door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Rapporteringsplicht

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

11. Commissaris van de rekeningen

Krachtens art. 577-8/2 moet de AV jaarlijks een commissaris van de rekeningen aanwijzen, die al dan niet mede-eigenaar is. Diens verplichtingen en bevoegdheden worden door het reglement van mede-eigendom worden bepaald. Vermits er geen wettelijk verplichte opdracht bestaat, kan het om een lege huls gaan.

De aanwijzing van een commissaris ontnemt de individuele mede-eigenaars hun controlerecht niet. Voor dit controlerecht van de individuele eigenaar, zie onder VI. (rechtsbescherming)⁶⁴.

12. Ontbinding (art. 577-12).

Er zijn drie gevallen van ontbinding :

a) Ontbinding van rechtswege.

aa) Wanneer de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, d.i. bij vereniging van alle aandelen (kavels) in één hand⁶⁵. Deze regeling is ongelukkig, want die vereniging in één hand kan tijdelijk zijn, en in beginsel is het niet mogelijk een ontbonden VME (die dus in vereffening is) terug in werking te stellen; volgens deze wet zou er evenwel automatisch terug een VME ontstaan wanneer één kavel terug wordt vervreemd, aangezien de statuten van het gebouw eerder reeds overgeschreven waren Nu kan er bij vereniging van alle kavels in één hand eigenlijk ook van vereffening geen sprake zijn. In feite herleeft de VME

⁶⁴ Voor controlerechten meer algemeen, zie M.E. STORME, "Contractuele controlerechten", in *De behoorlijke beëindiging van overeenkomsten* (BVBJ-VPG-CJB Brussel 1993).

⁶⁵ De Vereniging is natuurlijk nog niet ontbonden wanneer enkel een partiële onverdeeldheid (subonverdeeldheid) opgeheven wordt door vereniging in één hand van de aandelen daarvan; zie daarover R. TIMMERMANS, "Geen van rechtswege ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars bij vereniging in één hand van alle kavels van één particuliere onverdeeldheid", *T. App & Immo.R.* 2008, 3.

dus gewoon zodra terug één kavel wordt vervreemd en komt het er enkel op aan bij de vervreemding van de kavel duidelijk daarop te wijzen en de voorgeschreven regels inzake lasten uit het verleden te eerbiedigen.

bb) Ook wanneer er geen gebouw meer is, treedt de ontbinding in, tenzij de AV beslist tot wederopbouw (wat bij volledige vernieling bij eenparigheid moet geschieden).

b) Conventionele ontbinding.

Deze kan worden besloten bij eenparigheid van de mede-eigenaars. Dit kan echter alleen wanneer de aard van het gebouw de toepassing van de art. 577-3 e.v. niet meer dwingend maakt (bv. bij vernietiging).

Vormvereiste : authentieke akte.

3° Rechterlijke ontbinding.

Ontbinding zou door de rechter kunnen worden uitgesproken op grond van een door de verzoeker aangevoerde gegronde reden. Maar ook dit kan alleen wanneer de aard van het gebouw de toepassing van de art. 577-3 e.v. niet meer dwingend maakt.

13. Vereffening (art. 577-13).

Na ontbinding bestaat de VME nog voor haar vereffening.

a) Bij vereniging in één hand

De wet zegt niet of er vereffening nodig is wanneer de VME ontbonden is door het ophouden van de onverdeeldheid. Aangezien de enige eigenaar daardoor echter voor 100 % aansprakelijk wordt jegens derden, is een vereffening dan zinloos. Ook een afsluiting van de vereffening is dan zinloos. Toch zou zij vereist zijn, bij analogie met de beslissing van Cas. 2 december 1952⁶⁶. Eerst door de afsluiting van de vereffening zouden alle rechten van de VME aldus overgaan op de enige eigenaar. De eenvoudigste oplossing bestaat daarin, dat met de laatste aankoop, waardoor alle aandelen in één hand verenigd worden, ook de sluiting van de vereffening wordt geacteerd.

⁶⁶ R.C.J.B. 1953, 288.

b) In andere gevallen.

In de andere gevallen is er een - authentieke - ontbindingsakte nodig (notariële akte bij ontbinding door de AV, vonnis bij ontbinding door de rechter).

Tijdens de vereffening heeft de VME nog steeds twee organen :

- de AV;
- de vereffenaars (één of meerdere) : wie dat is wordt ofwel statutair bepaald, anders door de AV, en bij gebreke daarvan is het de *syndicus*.

De regeling van de vereffening is in beginsel die van de vennootschappen (art. 57, 186-188 en 190 tot 195 § 1 Wb.Venn.).

Dit betekent o.m. dat door de ontbinding samenloop ontstaat tussen alle schuldeisers van de VME, zodat de vereffenaar niet alleen optreedt voor rekening van de VME, maar tevens als een soort bewindvoerder ten gunste van alle (concurrente) schuldeisers (vgl. de faillissementscurator). De vereffenaar is aansprakelijk zo hij de regels van de samenloop niet eerbiedigt.

Een belangrijke bijzondere regeling is de "akte van afsluiting van de vereffening" : de afsluiting geschiedt NL. eveneens bij notariële akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor. Deze regelt namelijk de bewaarplicht (voor de boekhouding en bescheiden en voor de geconsigneerde gelden) gedurende 5 jaar (termijn die kan geschorst en gestuit worden). Vijf jaar na de overschrijving treedt immers verjaring in.

Overgangsrecht : voor zover een aanspraak niet eerder verjaarde op grond van het oude recht (termijn van 30 jaar), liep deze termijn van 1 augustus 1995, zodat sedert 1 augustus 2000 enkel nog rekening moet worden gehouden met de nieuwe termijn (en eventuele schorsingen of stuitingen daarvan).

IV. Overzicht van de verbintenisrechtelijke vragen bij appartementsrecht.

1. Ontstaan van rechten en plichten uit reglement van mede-eigendom en reglement van orde

a) Reglement van mede-eigendom - inhoud en opstelling; bevoegdheid van de vereniging.

Zodra er ook daadwerkelijk een mede-eigendom ontstaat van gemeenschappelijke delen (d.i. ten titel van bijzaak), rijzen er ook verbintenisrechtelijke vragen. Op dit gebied brengt de wet enkele belangrijke (doch slecht verwoorde) bepalingen die de gebondenheid van alle betrokken partijen, meer bepaald niet-eigenaars, moeten verzekeren (wat een probleem was onder het oude recht voor 1995). Hoewel deze verbintenissen worden geregeld op een wijze die ten dele afwijkt van de normale regels van verbintenissenrecht (MP. in verband met de werking jegens derden), gaat het o.i. toch nog steeds om verbintenissen met een weliswaar van het gemeen recht afwijkende regeling.

Zoals gezegd moet er voor de gebouwen en groepen van gebouwen die onder de toepassing zullen vallen van de art. 577-3 e.v. BW een reglement van mede-eigendom worden opgemaakt; daarin dienen - naast de grondregels betreffende de werking van de organen van de VME, hoger besproken - met name ook een aantal verbintenisrechtelijke vragen te worden geregeld (zie hieronder).

Men kan de mede-eigenaars verplichten mee te werken aan de opstelling ervan. Zolang dit er niet is, moet men terugvallen op het gemeen recht van art. 577-2 § 9 en 10 BW.

1° Verplichte inhoud

Het reglement van mede-eigendom dient met name de regelingen te bevatten opgesomd in art. 577-4 § 1, lid 3, 1° en 2° BW

Aa) Lastenverdeling

Het Reglement bepaalt: "*de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten*"⁶⁷. Het gaat hier over de onderlinge draagplicht (bijdrage,

⁶⁷ Bibliografie : F. AEBY, E. GEVERS en C. TOMBROFF, *La propriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel Bruylant, 1983, nrs. 331-333, nr. 336; P. HAMELINK, "De gemeenschappelijke lasten" in *X, Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen,

contributie) van de mede-eigenaars voor de kosten van onderhoud e.d. in de gemeenschappelijke gedeelten⁶⁸. Formeel gaat het wel om een verplichting van elk van de eigenaars jegens de VME (en niet jegens de andere mede-eigenaars).

Deze maatstaven mogen niet in strijd zijn met art. 577-2 § 9, lid 3 BW: ofwel in verhouding tot de waarde van de privatieve gedeelten, ofwel in verhouding tot het nut van de gemeenschappelijke delen en van de diensten die kosten teweegbrengen voor de privatieve gedeelten, ofwel een combinatie van beiden.

De verdeelsleutel kan verschillen voor verschillende soorten lasten, en regelmatig wordt een afzonderlijke sleutel opgemaakt voor lasten waarvan het nut typisch verschillend is (lift; tuin: centrale verwarming indien niet iedereen erop is aangesloten, e.d.).

Het kan niet gaan om het subjectief nut voor de persoon van de eigenaar), enkel om het objectief nut (voor de kavel):

- bv. wanneer iemand nooit de lift neemt : hij moet toch bijdragen.

- vergelijkbaar voorbeeld : iemand die geen televisie heeft moet bijdragen in de kosten van de gemeenschappelijke antenne, indien hij daarop kan aansluiten onder dezelfde voorwaarden als elke andere mede-eigenaar.

Om betwistingen te vermijden is het best om in de statuten te bepalen welk van de wettelijke criteria gebruikt is om een bepaald soorten lasten te verdelen. Sinds 2010 bepaalt de wet overigens dat de statutaire regeling op dit punt gemotiveerd moet zijn; anders dan de andere wijzigingen van 2010 geldt deze vereiste wel slechts voor akten (of wijzigingen van akten) vanaf 1 september 2010⁶⁹.

De maatstaven kunnen d.m.v. een statutenwijziging gewijzigd worden, voor zover zo'n wijziging niet onrechtmatig is. Indien er geen gewijzigde omstandigheden of soortgelijke redenen zijn, zal een wijziging van de maatstaf ten nadele van één of een beperkt aantal

1988, P IH81 en IH82 nrs. 1. 1 en 1.2; F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Deel II-A, E. Story-Scientia, 1984, 740 en 795; VAN OEVELEN, A., "Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten", in MEULEMANS, D., *Appartementsmede-eigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 233-252 ; VAN OEVELEN, A., "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991-92, 273-286.

⁶⁸ Vred. Nieuwpoort 18 januari 2000, *R.W.* 2000-2001, 490 : "wanneer private delen gebreken vertonen die moeten worden hersteld, wordt het privatieve karakter van de uitgave daartoe niet gewijzigd door het belang dat de herstellingswerken hebben voor de instandhouding van de gemene delen die op zichzelf niet gebrekkig zijn"

⁶⁹ zie art. 19 § 1 W. 2 juni 2010.

mede-eigenaars wellicht onrechtmatig zijn⁷⁰.

In een aantal verderop te bespreken gevallen wordt de draagplicht voor één of meer individuele mede-eigenaars verminderd:

- krachtens art. 577-9 § 5: vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in art. 577-9 §§ 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;

- krachtens art. 577-9 § 8: de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de VME, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt 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 VME zijn gelegd.

- krachtens art. 577-9 § 9: de mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de VME, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt 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 VME

BB) Gebruiksregels; bevoegdheid van de VME tot regeling gebruik.

"*De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten*" (althans voor zover een verwijzing naar de wet niet voldoende zou zijn). Hier gaat het vooral om verplichtingen van de mede-eigenaars (en mogelijks ook andere bewoners) jegens elkaar (veeleer dan jegens de VME, zoals de bijdrageplicht).

De wet bepaalt geen minimumnormen (uitzondering eventueel voor verbruikersovereenkomsten, zie verder), doch er is wel altijd de grens van rechtsmisbruik en goede trouw.

Zie verder de inhoudelijke beperkingen hierbij.

2° Vormvereiste en openbaarmaking.

Zie hoger, ook bij wijziging (die immers een statutenwijziging is, zie *infra* en art. 577-7 BW).

⁷⁰ Bv. Rb. Brugge 27 april 2001, *TWVR* 2002, 10.

Overschrijving kan natuurlijk geen bindende kracht verlenen aan regels die ongeldig zijn of die daartoe intrinsiek ongeëigend zijn.

b) Inhoud en opstelling van een reglement van orde.

Wat niet verplicht moet geregeld worden in het reglement van mede-eigendom, mag ook in een onderhands "reglement van orde" (*infra d*) (voorheen vaak "huishoudelijk reglement" genoemd).

Vormvereiste : mag in een onderhandse akte

Bekendmaking : kennisgeving : zie art. 577-10 § 2 en 4.

c) Inwerkingtreding van deze reglementen.

De gevolgen treden maar in zodra er een mede-eigendom (van gemeenschappelijke gedeelten ontstaat door overdracht of toekenning van minstens één kavel (opschortende voorwaarde). Wel zou de inhoud ervan kunnen opgenomen worden, door verwijzing, in een huurovereenkomst, voor zover ze toepasselijk kan zijn op de verhouding verhuurder-huurder.

d) Beteugeling bij het ontbreken ervan, toepassingsgebied, partijen.

Vgl. hoger.

Het gaat hier om een toetredingsovereenkomst, die slechts kan gewijzigd worden volgens de geijkte procedure. Wel kan er in uitzonderlijke gevallen een beroep gedaan worden op rechtsmisbruik om een bepaling van de oorspronkelijke statuten terzijde te stellen dan wel een latere beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars (zie daarvoor art. 577-9, meer bepaald § 2).

e) Bron van die verbintenissen.

Hoewel de verbintenissen tussen mede-eigenaars in zekere mate door partijen bij overeenkomst kunnen worden bepaald, gelden dergelijke verbintenissen ook bij afwezigheid van iedere overeenkomst. Het gaat dus om verbintenissen die de wet in hoofdorde aan een rechtsfeit, namelijk de genoemde situatie van mede-eigendom, vastknoopt, en slechts subsidiair aan een rechtshandeling (overeenkomst). Dergelijke verbintenissen werden traditioneel "*quasi ex contractu*" genoemd.

2. Gebondenheid van / tegenwerpelijheid aan derden van de bepalingen betreffende de rechten en plichten.

Het gaat hier niet over de louter uitwendige gevolgen van verbintenissen, maar om de inwendige gevolgen : wie gehouden kan zijn de verplichtingen na te komen.

Wié schuldenaar *c.q.* schuldeiser is van de hier besproken verbintenissen, werd zopas reeds in beginsel aangegeven : nl. de mede-eigenaars *qualitate qua* (besproken in e). Evenwel heeft de wet de categorie van partijen (schuldeisers en schuldenaars) bij de verbintenissen die ontstaan of overeengekomen worden in geval van appartementsmede-eigendom gevoelig uitgebreid. Deze uitbreiding geldt uit de aard van de zaak niét de bijdrageplicht in de lasten van de mede-eigendom (die is enkel een kwalitatieve verplichting van de mede-eigenaars), maar wel de andere rechten en plichten betreffende de mede-eigendom.

a) Plichten opgenomen in het reglement van mede-eigendom

Voor de plichten opgenomen in het reglement van mede-eigendom geschiedt dit met de bijzonder gebrekkige formulering van art. 577-10 § 1.

De wetgever gaat er kennelijk van uit dat door de overschrijving van het reglement van mede-eigendom dit voor iedereen (*erga omnes*) bindend is. Dit is op zichzelf natuurlijk geheel onjuist : de overschrijving maakt alleen dat het zakelijk statuut van het gebouw aan iedereen tegenwerpelijk is, maar maakt daardoor toch niet iedereen tot partij bij de verbintenissen van het reglement van mede-eigendom⁷¹, of toch maar enkel de mede-eigenaars zelf (dit voor zover de verbintenissen als een soort erfdiensbaarheden zouden kunnen worden beschouwd) en niet de andere derden. Ook gooit de wetgever tegenwerpelijheid (uitwendige gevolgen) en verplichting (inwendige gevolgen) door elkaar.

De bedoeling van de wetgever is echter wel vrij duidelijk :

- iedereen is gebonden door het reglement van mede-eigendom zodra het overgeschreven is. Natuurlijk zijn er normaal gezien maar weinig bepalingen van dit reglement die inhoudelijk op eenieder toepasselijk kunnen zijn. Voor sommige evenwel kan het van belang zijn dat ook huurders, bewoners, zelfs bezoekers ze moeten eerbiedigen. Dit zal echter vooral voorkomen bij bepalingen van het reglement van orde. De theoretische onderbouw hiervan is vrij zwak; de wetgever is blijkbaar de stelling van J. Hansenne gevolgd dat het mogelijk is dit alles onder "zakelijk statuut" te brengen⁷² (als een soort

⁷¹ Vgl. H. CASMAN, in *Het zakenrecht, absoluut niet een rustig bezit*, p. 104.

⁷² zie voor deze achtergrond H. CASMAN, in *Nieuwe wetgeving* p. 101.

collectieve of wederzijdse erfdienstbaarheid).

- de rechten die voortvloeien uit het reglement van mede-eigendom kunnen, behalve door de houders van zakelijke rechten, ook ingeroepen worden - voor zover dit inhoudelijk zin heeft - door iedereen die een "persoonlijk recht" heeft op "het gebouw in mede-eigendom". Bedoeld wordt een persoonlijk recht van bewoning (dat meer is dan een loutere "toelating tot bewonen", waarmee wellicht "precaire" rechten worden bedoeld). Het betreft dus huurders, bruikleners e.d.m. die bewijs kunnen leveren van een dergelijk recht.

b) Plichten niet opgenomen in het reglement van mede-eigendom

Voor de verplichtingen die niet opgenomen zijn in het reglement van mede-eigendom, maar bepaald worden door het reglement van orde of beslissingen van de algemene vergadering (waarover verder meer), geschiedt dit in art. 577-10 § 4.

Hier is de regel dat het dezelfde personen zijn die gebonden zijn aan het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, die zich daar tegelijk ook op kunnen beroepen jegens de anderen (§ 4 lid 1).

Die categorie wordt nader omschreven in lid 2: de houders van een zakelijk recht en de houders van een persoonlijk recht (huurders e.d.), die

ofwel 1° lid zijn van de AV (lid 3),

ofwel 2° kennis hebben gekregen van het reglement of de beslissing conform lid 2:

- 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 door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief;

- of, m.b.t. de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Met het oog hierop hebben de verlener van dergelijke rechten de plicht:

- persoonlijke rechten die hij (lid zijnde van de AV) aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus (lid 7);

- op het tijdstip van de verlening van het recht aan de verkrijger ervan kennis te geven van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de VME en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

De houders van een zakelijk recht of een persoonlijk recht om het gebouw te bewonen hebben bovendien ook het recht om onder bepaalde voorwaarden de vernietiging of

wijziging te vorderen van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, zie verder (577-10 § 64 leden 4 tot 6, verder besproken).

Algemene opmerking :

De gebondenheid van derden aan deze reglementen en beslissingen gaat veel verder dan de uitzonderlijke gebondenheid in het gemeen recht (in het gemeen recht is men niét gebonden, tenzij dan door het verbod van derde-medeplichtigheid en dergelijke; hier reikt de afwijking van het gemeen recht veel verder).

3. Grenzen aan de bevoegdheid van de Vereniging en de inhoud van de reglementen.

a) Bevoegdheid VME

Waar de VME niet bevoegd is om te beslissen over werken die zouden moeten worden uitgevoerd aan privatieve delen, kan het wel van de individuele eigenaars eisen dat zij in de privatieve delen de nodige werken uitvoeren om schade aan de gemeenschappelijke gedeelten te vermijden⁷³. Ook kan de VME het gebruik van de privatieve delen als dusdanig niet regelen, behalve in zoverre het weerslag heeft op dat van de gemeenschappelijke delen (bv. een verbod op kolenkachels na installatie van een centrale verwarming⁷⁴). Onder die laatste bevoegdheid vallen ook bepalingen over de bestemming die men mag geven aan de privatieve kavel (bv. het zgn. “beding van burgerlijke bewoning”).

b) Inhoudelijke beperkingen

Op de eerste plaats is er een mogelijkheid van conflict tussen "welstandsbepalingen" in het reglement en grondrechten. De bepalingen mogen krachtens de wet in ieder geval niet "abusief" zijn, d.i. geen misbruik van recht of bevoegdheid uitmaken (zie art. 577-9 § 2 en 577-10 § 6). Binnen die grenzen evenwel mag het reglement gedragsregels opleggen. Dit betreft bv. bedingen van “burgerlijke bewoning”⁷⁵, bedingen van “harmonie” of

⁷³ Cass. 1 april 2004, *NJW* 2004, 877.

⁷⁴ S. SNAET, in *Themis* 34, p. 92 randnr. 22

⁷⁵ Zie bv. R. TIMMERMANS, "Barre tijden voor flatprostituees", *T. App.* 1998/3 p. 7; J. HERBOTS, "De call-girl in het appartementsrecht", *RW* 1992-93, 889; "Overzicht van rechtspraak", *TPR* 2001, nr. 99 p. 992 in bespreking van Vre

d. Antwerpen 24 juni 1996, *T. App.* 1998-3, 12 en Vred. Antwerpen 17 juli 1996, *T. App.* 1998-3, 12.

“esthetiek”⁷⁶, beperkingen op het houden van huisdieren⁷⁷, e.d.

Een beding krachtens hetwelk de syndicus bestendig toegang heeft tot de privatieve gedeelten is buitensporig; de toegang geldt slechts wanneer er een rechtmatig belang is en voor zover die toegang daartoe noodzakelijk is (argument uit het recht op privacy)⁷⁸, bv. wanneer de toegang noodzakelijk is voor werken aan de gemene delen (zie daarvoor hoger).

Ook daarbuiten kan de VME niet gelijk welke verplichtingen opleggen aan de mede-eigenaars. Op de eerste plaats is er de beperking door het reglement van mede-eigendom, dat reeds grenzen omvat. Ook binnen die grenzen kan de AV niet om het even welke beslissingen nemen; de uitgaven moeten verantwoord zijn in het kader van een redelijk beleid⁷⁹. De beperkingen vinden we onrechtstreeks in de wet, nl. in de bepalingen over de rechtsbescherming van de mede-eigenaars (zie verder).

Tenslotte gelden voor bepaalde soorten bedingen de gemeenrechtelijke beperkingen, zo bv. voor schadebedingen (met name strafbedingen bij laattijdige betaling van de bijdragen).

c) Verbod van arbitragebedingen

Sinds 1 september 2010 worden arbitragebedingen in de statuten voor ongeschreven gehouden (art. 577-4 § 4 BW). Wel blijft het mogelijk om bij afzonderlijke overeenkomst geschillen aan arbitrage toe te vertrouwen (zie verder).

4. Verhaalsrecht van de Vereniging

Voor de aanspraak op betaling door de VME geldt op enkele ounten na het gemeen recht.

De bijdrage in de lasten van de mede-eigendom verschuldigd door een blote eigenaar en een vruchtgebruiker zijn niet materieel ondeelbaar⁸⁰.

a. Verjaring

⁷⁶ Zie bv. een afdwinging in Vred. Antwerpen 13 november 1995, *T.App.* 2001, 4, 44 en een afwijzing van het verbod in Vred. Brugge 30 april 1999, *T.App.* 2000, 2, 23.

⁷⁷ Een verbod op huisdieren werd bv. niet disporportioneel geacht door Vred. Veurne 30 april 2009, *TGR* 2009, 228.

⁷⁸ Zie hierover uitvoeriger Stine DELAEY, "Appartementsrecht en het recht op privacy", 38. *J.Falc.* 2001-2002, <http://www.law.kuleuven.ac.be/jura/38n4/delaey.htm>.

⁷⁹ Overzicht van rechtspraak, *TPR* 2001, 1017, met verwijzingen.

⁸⁰ Cass. 4 december 2009, C.08.0571.F.

De aanspraak tot betaling van de periodieke bijdragen verjaart na 5 jaar (art. 2277 BW).

b. Zekerheden

De VME beschikt wettelijk niet over enige zekerheid voor de schulden van de mede-eigenaars jegens de VME. Er is geen voorrecht voor kosten tot behoud van een onroerende zaak, noch enige andere bijzondere zekerheid.

Een van de technieken die soms gebruikt wordt is een beding waarbij de VME tot beloop van de achterstallige bijdragen de schuldvordering van de mede-eigenaar op zijn huurder mag innen. Om een eigenlijke delegatie kan het niet gaan zonder dat er instemming is van de huurder. Wel kan het gaan om een inpandgeving van de schuldvordering van de mede-eigenaar door die laatste aan de VME, of om een cessie van een deel van de huur tot beloop van de verschuldigde bijdragevordering⁸¹. Om discussie te vermijden is het dan ook beter om niét te spreken van een delegatiebeding. De inpandgeving of cessie is tegenwerpelijk aan de huurder vanaf de kennisgeving (art. 1690 BW). Een inpandgeving of cessie van toekomstige (huur)vorderingen is perfect mogelijk, en een inpandgeving kan ook strekken tot zekerheid van toekomstige schulden jegens de VME, zeker als het gaat om schulden die voldoende bepaalbaar zijn omdat het schulden uit een bestaande rechtsverhouding betreft (nl. de rechtsverhouding van mede-eigendom).

Wel kan de VME sedert 1 september 2010 in geval van vervreemding van een kavel door een mede-eigenaar met achterstallige schulden genieten van een soort inhoudingsrecht op de koopprijsvordering. Art. 577-11/1 bepaalt namelijk:

"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 schuldeisers⁸² 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 ontvangst 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 beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen."

⁸¹ De kwalificatie cessie werd bv. gegeven door Rb. Tongeren 11 juni 2001, *T.App.* 2002/2, 39.

⁸² In de Nederlandse tekst staat hier nogmaals "hypothecaire" schuldeisers, dioch dit is een vergissing, zoals blijkt uit de Franse tekst.

Het gaat dus om een soort voorlopig derdenbeslag dat men in zekere mate kan vergelijken met een fiscale notificatie. De regel verleent de VME evenwel geen voorrecht op de prijsvordering. Als andere schuldeisers van de overdrager zich eveneens verhalen op de prijsvordering (of op de kavel met overwijzing op de prijsvordering) komt de VME met hen in samenloop.

5. Door de wet geregelde verbintenisrechtelijke vragen, i.h.b. aansprakelijkheid jegens derden en verhaalbaarheid.

Een aantal vragen tenslotte worden door de wet geregeld, zoals bv. het lot van de vergoedingen wegens geheel of gedeeltelijke vernietiging; draagplicht van de mede-eigenaars bij heropbouw of herstel (art. 577-7 § 2).

Het is verder vooral op het vlak van de aansprakelijkheid jegens derden dat men op de wet moet terugvallen, aangezien die niet onder de mede-eigenaars onderling kan worden geregeld.

a) Gronden voor aansprakelijkheid

1° Onrechtmatige daad.

aa) Aansprakelijkheden gebaseerd op eigendom

Dit betreft art. 1386 BW, een aansprakelijkheid als eigenaar van een gebouw. Vermits de VME geen eigenaar is, betreft het een aansprakelijkheid van de individuele mede-eigenaars.

Dit verhindert niet dat de procedure tegen de VME kan worden gevoerd, en wel op grond van de algemene procesbevoegdheid van art. 577-9 § 1, 1°, omdat het verweer tegen een dergelijke eis valt onder het beheer van die gemeenschappelijke delen. De VME is dan de formele procespartij, de mede-eigenaars zijn materiële procespartijen.

bb) Aansprakelijkheid gebaseerd op genot + toerekening: nabuurhinder

De aansprakelijkheid voor overlast (overmatige burenhinder) wordt in ons recht ingelezen in art. 544 BW. De aanspraak wegens burenhinder ook worden geldend gemaakt door een andere persoon dan de eigenaar die het genot heeft, alsook tegen een andere persoon (dan de eigenaar) die het genot heeft van het goed. Er is een tendens om dit zo te interpreteren

dat de aanspraak tegen de VME kan worden gericht indien de hinder aan de VME toerekenbaar is (dus uit de gemene delen stamt)⁸³.

cc) Andere

De aansprakelijkheid jegens derden die betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten, wordt geregeld door het gemeen recht. Dit kent voornamelijk volgende aansprakelijkheidsgronden :

- art. 1382 BW: foutaansprakelijkheid (bv. onderhoudsgebrek); vermits het bestuur van de gemeenschappelijke gedeelten in handen is van de VME, zal het in beginsel om een aansprakelijkheid van de VME gaan en niet van individuele mede-eigenaars;
- art. 1384, eerste zin BW: aansprakelijkheid van de bewaker van gebrekkige zaken; hiervoor geldt hetzelfde: in beginsel is het de VME die de "bewaker" is van de gemene delen⁸⁴.
- art. 1384 BW: aansprakelijkheid voor aangestelden : het zal ook hier in beginsel om de VME gaan;

2° Uit overeenkomst.

Wanneer de VME overeenkomsten sluit, is het wel de VME zelf die in beginsel de schuldenaar is van de erin aangegane verbintenissen.

b) Verhaalbaarheid op de afzonderlijke mede-eigenaars en draagplicht (*contributio*) : onbeperkte deelbare aansprakelijkheid (art. 577-5 § 4 en 577-9 § 5)

Wanneer de VME (contractueel of buitencontractueel) aansprakelijk is jegens derden, dan moet de schuldeiser enkel jegens de VME een uitvoerbare titel verkrijgen.

⁸³ O.m. V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", RW 2010-2011, (178) 191 nr. 42 (met verwijzingen).

⁸⁴ Cass. 28 mei 2010, nr. C.09.0233.F, http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download_blob?idpdf=F-20100528-1, *Jaarverslag cassatie* 2010, 19 Voordien in dezelfde zin: VANDENBERGHE & SNAET, *Zakenrecht III. Mede-eigendom*, 177; S. SNAET, *Themis* 34, p. 88; Hof Gent 17 september 2001, RW 2003-2004, 266; Hof Antwerpen 3 maart 2003, TBBR 2004, 138; Vred. Landen 23 februari 2005, T.App. 2005 nr. 3 p. 44; Rb. Brussel 26 november 2004, JT 2005, 458; Rb. Brussel 19 november 2004, T.App. 2006/3, 49; Vred. Brussel 29 februari 2008, T.Vred. 2009, 460.

Anders: Hof Luik 28 juni 2004, JT 2004, 785; Hof Luik 29 september 2003, JLMB 2004, 1096.

In Hof Brussel 30 november 1999, T.App. 2000/2, 8, ging het niet rechtstreeks over die vraag: zowel de syndicus als de mede-eigenaars waren gedagvaard en het arrest besliste dat de syndicus niet persoonlijk aansprakelijk was en de (aldus in zake zijnde mede-eigenaars) wel aansprakelijk waren.

Op grond van een bijzondere bepaling van het BW (art. 577-5 § 4) kan hij deze titel echter ook zonder meer tegen alle afzonderlijke mede-eigenaars ten uitvoer leggen. In die rechtsverhouding (d.i. jegens derden) zijn de mede-eigenaars niet hoofdelijk met elkaar aansprakelijk, maar elk naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten (deelbare verbintenis). Dit was ook voor 1995 het geval; maar nu is - hoofdelijk met de eigenaars - ook de VME jegens derden aansprakelijk. Volgens de voorbereidende werken van de Wet van 30 juni 1994 zou men eerst moeten proberen ten uitvoer te leggen tegen de VME (een soort "voorrecht van uitwinning" van de eigenaars), doch dat is niet in de tekst van de wet opgenomen⁸⁵.

Deze oplossing wijkt af van het gemeen recht, maar is de enige (proces)economische oplossing.

Let wel :

- Het gaat hier enkel om de aansprakelijkheid (onderscheid aansprakelijkheid - draagplicht).
- Het gaat hier enkel om de aansprakelijkheid waartoe de VME is veroordeeld, dus enkel diegene die betrekking heeft op de mede-eigendom (gemeenschappelijke gedeelten). Maar dit geldt dus ook indien de vereniging is veroordeeld tot herstel op grond van art. 1386 BW of 544 BW (nabuurhinder).

Genoemde regel is van dwingend recht. Aangezien de verdeling van de lasten, d.i. de draagplicht, niet noodzakelijk volgens dezelfde sleutel geschiedt (*infra c*), moet er achteraf eventueel een verrekening plaatsvinden.

Uitzondering in art. 577-9 § 5 ? Een mede-eigenaar is volgens deze bepaling niet meer aansprakelijk voor de schade die veroorzaakt wordt door het ontbreken van een beslissing over een voorstel of een verwerping ervan bij gebreke aan voldoende meerderheid, vanaf het ogenblik dat hij een eis instelt om de rechter te vragen de AV bijeen te roepen *c.q.* toestemming te vragen voor de voorgestelde werken (zie *infra*). Hoewel dit niet duidelijk uit de tekst blijkt, kan het hier m.i. enkel om de draagplicht tussen mede-eigenaars gaan, en niet ook om de aansprakelijkheid jegens de schadelijder (wat in strijd zou zijn met basisregels van ons recht, bv. art. 1386 BW)⁸⁶. Er is ook geen publiciteit voor deze eis (zie de beperkingen van de kantmelding in art. 3 Hyp.W.), zodat derden daar niets mee te maken hebben.

⁸⁵ Zie verder F. BAUDONCQ, "Tenuitvoerlegging lastens de vereniging van mede-eigenaars", *Liber amicorum Kulak - Hulde Georges Macours*, die Keure Brugge 2005, 250 v.

⁸⁶ In dezelfde zin SNAET & TIMMERMANS, "Kroniek", *RW* 2005-2006, (1601) 1606; S. SNAET, in *Themis* nr. 34 p. 89.

6. (Beperkt) kwalitatief karakter van die verbintenissen en van de schuldvorderingen; informatieplichten en pleegvormen bij overgang van een kavel.

a) Algemeen⁸⁷ - kwalitatieve verbintenissen en kwalitatieve rechten.

Gevolg van het "wettelijk" of "quasi-contractueel" karakter van de verbintenissen van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook van zijn aansprakelijkheid en draagplicht, is ook dat deze verbintenissen "kwalitatief" zijn, d.w.z. voortvloeien uit de hoedanigheid (kwaliteit) van mede-eigenaar (zakelijk rechthebbende). Het kwalitatief karakter blijkt duidelijk uit de wet: die spreekt immers van verbintenissen van de (mede-)eigenaars. Daarmee wijkt de wet af van de algemene regel in ons recht dat verbintenissen betreffende een goed niet overgaan op de rechtsverkrijger onder bijzondere titel.

Betwistingen bestaan er wel wanneer het eigendomsrecht op de kavel verdeeld is over een blote eigenaar en een vruchtgebruiker. In beginsel moeten de lasten opgesplitst worden volgens de wettelijke bepalingen inzake de plichten van de blote eigenaar c.q. vruchtgebruiker, maar in de rechtspraak wordt meermaal geoordeeld dat de blote eigenaar voor het geheel aansprakelijk is jegens de VME⁸⁸ of minstens aansprakelijk is zo dit statutair bedongen is⁸⁹. De vruchtgebruiker zou door de mede-eigendom omgekeerd niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de kosten van de grove herstellingen⁹⁰.

Omgekeerd zijn ook de rechten, m.b. de schuldvorderingen, van de mede-eigenaars kwalitatief. Vanaf het ogenblik waarop de eigendom overgaat op een nieuwe eigenaar, of declaratief wordt toebedeeld aan een mede-eigenaar, is het in beginsel de nieuwe eigenaar c.q. de eigenaar aan wie het is toebedeeld, die de rechten heeft die voortvloeien uit de hoedanigheid van eigenaar. Dit is het duidelijkst bij de lidmaatschapsrechten in de VME: het zijn immers de mede-eigenaars die van rechtswege lid zijn van de VME.

⁸⁷ Literatuur onder de Wet van 1994: L. DEHOUCK, "De praktijk van de eigendomsoverdracht van een kavel in de appartementsmede-eigendom", *Notarius* 1996, 308 v.; P. BAURAIN & M.E. ABELLA MARTIN, "La mutation d'un lot en matière de copropriété", *R. Not. B.* 1999, 6 v. MEULEMANS, D., "De eigendomsoverdracht van een kavel", in MEULEMANS, D. (ed.), *Appartementsmede-eigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 257-262; TAYMANS, J., "Les problèmes spécifiques liés à la mutation de la propriété d'un lot [Loi du 30 juin 1994]", in HANSENNE, J. (ed.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 1995, 157-184.

⁸⁸ Vred. Elsene 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400 n. P. LECOCQ.

⁸⁹ Vred. Oostende 11 maart 1999, *T.Vred.* 2000, 397.

⁹⁰ Vred. Elsene 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400 n. P. LECOCQ.

b) Lasten en baten uit het verleden tussen de mede-eigenaars.

Een zaak is dat de verplichtingen van mede-eigenaars ook gelden voor nieuwe mede-eigenaars, een andere vraag is of de nieuwe mede-eigenaar ook gehouden kan zijn tot verbintenissen "uit het verleden", dit is verbintenissen die zijn ontstaan in de periode voor hij mede-eigenaar was. Precisering van deze beginselen is dus wel nodig wanneer het gaat om niet afgehandelde verbintenissen of schuldvorderingen "uit het verleden". Deze precisering vinden we in art. 577-11. Daaruit zal blijken dat de rechten en verplichtingen niet onbepaald kwalitatief zijn: bepaalde rechten en verplichtingen blijven namelijk wel degelijk bij de oude eigenaar, waaronder in beginsel alle verplichtingen die reeds voor de vaste datum eigendomsoverdracht opgevraagd werden.

Art. 577-11 handelt in beginsel niet over de verhouding tussen vervreemder en verkrijger van een kavel, maar over de verhouding tussen elk van hen en de mede-eigendom en - wat de lasten betreft - andere derden. Deze bepaling regelt meer bepaald:

1° de aansprakelijkheid voor lasten uit het verleden en

2° de rechten op baten uit het verleden.

Zij is toepasselijk bij eigendomsoverdracht van de kavel (alsook bij een declaratieve toebedeling zoals een verdeling, die strikt genomen geen eigendomsoverdracht is) - hoewel een deel ervan niet bij elke overdracht kan worden toegepast (bv. bij legaat kan men geen informatie verschaffen "in het vooruitzicht van de overdracht" zoals § 1 vraagt; § 2 is echter wel van toepassing).

Deze bepaling regelt ook niets over de rechten en plichten uit het verleden die betrekking hebben op het privatief gedeelte.

Ook bepaalt ze niets over de aanspraken op derden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, bv. recht op schadevergoeding jegens derden wegens schade geleden aan de gemene delen.

1° Rechten op baten uit het verleden (577-11 § 5)

De syndicus moet de afrekening opstellen van "reservekapitaal" en "werkkapitaal":

Kwalitatief (gaat over op verkrijger en blijft dus in de mede-eigendom) is het aandeel in het "reservekapitaal". Het reservekapitaal is de provisie voor investeringen, d.i. niet-periodieke uitgaven ("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")

Niet kwalitatief (blijft bij vervreemder) is het aandeel in het "werkkapitaal". Het werkkapitaal betreft de provisie voor periodieke uitgaven, d.i. lopende kosten ("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"). Als tijds criterium noemt de wet het tijdstip waarop de uittredende mede-eigenaar geen effectief gebruik meer heeft van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in het "werkkapitaal" moet de vervreemder dus uitbetaald krijgen, terwijl omgekeerd de verkrijger zijn aandeel daarin moet betalen aan de mede-eigendom. Wat de precontractuele informatieplicht in dit verband betreft, zie verder.

Het gaat hier niet om een eigendomsrecht, aangezien dit kapitaal het vermogen vormt van de VME, een aparte rechtspersoon (waarover hieronder meer), en dus niet om revindicatie, maar om een schuldvordering.

Ook deze regeling is dwingend in de onderlinge verhouding tussen de VME en de mede-eigenaars. In de verkoop kan dus niet bepaald worden dat het aandeel in het reservekapitaal, d.i. de schuldvordering op de VME, niet overgaat op de koper. Wel kan men bepalen dat de koper aan de verkoper naast de basisprijs ook een vergoeding voor het reservekapitaal verschuldigd is⁹¹.

2° Aansprakelijkheid voor lasten uit het verleden

- Kwalitatief (gaan over op verkrijger) zijn volgende plichten uit het verleden: de kosten opgesomd in art. 577-11 § 2, lid 1, 1° tot 4°, waarvan de syndicus pas na de vaste datum van de eigendomsoverdracht om betaling heeft verzocht, nl.:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

2° 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;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° de door de VME vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen

⁹¹ Rb. Antwerpen 14 januari 2002, *RW* 2002-2003, 1108.

ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht (deze bepaling is zeer onduidelijk, want ze vereist enerzijds dat het bedrag wel vaststaat, maar anderzijds dat er toch een geschil over bestaat ...).

- De andere plichten uit het verleden (gewone lasten) zijn niet kwalitatief (blijven bij vervreemder); de gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

- Een uitzondering is bepaald in art. 577-11 § 2 lid 6: 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.

Aangezien het niet gaat om een vraag van concurrentie tussen zakelijke rechten, geldt de (vaste) datum van overdracht tussen partijen (en niet die van de overschrijving)⁹².

Deze regeling is dwingend ten gunste van mede-eigenaars en derden (zoals de regeling van de draagplicht in het algemeen dwingend is ten gunste van derden). Partijen kunnen echter overeenkomen dat in hun onderlinge verhouding de lasten anders verdeeld worden (draagplicht tussen vervreemder en verkrijger) (art. 577-11 § 2 lid 5). Ook kunnen partijen de dwingende regeling onrechtstreeks beïnvloeden doordat ze wel de vaste datum van de overdracht kunnen bepalen (door de datum te kiezen voor het verlijden van de authentieke akte van verkoop dan wel van registratie van de onderhandse akte) c.q. de datum van het effectief gebruik door de nieuwe mede-eigenaar.

In een arrest Hof Antwerpen 13 september 1996⁹³ wordt de koper bij openbare verkoop niet jegens de mede-eigendom gebonden geacht aan een zogenaamd “solidariteitsbeding” in de statuten, krachtens hetwelk de koper gehouden zou zijn tot betaling van alle achterstallen van de verkoper jegens de mede-eigendom. De beslissing werd geveld krachtens oud recht van voor 1995; sindsdien moet de regel ongetwijfeld gelijk luiden, omdat art. 577-11 dwingend is voor de verhouding tussen de koper en de mede-eigendom.

⁹² Vgl. reeds voor de uitdrukkelijke verduidelijking in 2010: SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000, p. 14; vaste datum niet vereist volgens D. MEULEMANS, in *Appartementsmede-eigendom*, Kluwer 1996, 259 nr. 5. Wel oordeelde men voor de wijziging van 2010 dat de vereniging aan de koper de lasten kon opleggen vanaf de datum van de eigendomsovergang tussen partijen, maar het recht had deze datum te verwerpen en te kiezen voor de vaste datum (vgl. J. HANSENNE, in *Liber amicorum Hannequart & Rasir*, p. 174). Die nuance is sinds 1 september 2010 achterhaald.

⁹³ *R.W.* 1996-97 noot K. DELESIE.

Wél kan de verkoper in de verkoopovereenkomst bedingen dat de koper de achterstallen zal betalen (derdenbeding), doch dit moet dan in de verkoopsvoorwaarden bedongen zijn, en zal natuurlijk de prijs met een zelfde bedrag doen zakken. Bij een onderhandse of een vrijwillige openbare verkoop is dit in beginsel mogelijk; bij een gedwongen openbare verkoop daarentegen zou het in beginsel niet mogen (de verkoopsvoorwaarden moeten immers onpartijdig worden opgemaakt en niet van de normale regeling afwijken ten gunste van één en ten nadele van andere schuldeisers)⁹⁴. Wel geldt er nu sinds 1 september 2010 een inhoudingsrecht op de koopprijs tot beloop van de achterstallen van de verkoper (zie hoger).

Discussie is er wel nog over de vraag wat er gebeurt als de notaris het toch doet. De beslagleggende schuldeiser, die een verkoop uitlokt, kan zich verzetten tegen een dergelijk beding in de verkoopsvoorwaarden, waardoor hij natuurlijk wordt benadeeld. Heeft dit beding als het niet is aangevochten echter tot gevolg dat het desbetreffende bedrag buiten de rangregeling valt, zodat de VME daardoor een feitelijke voorrang verkrijgt op de andere schuldeisers van de verkoper? Aangezien het hier om een derdenbeding gaat, valt het bedrag in beginsel buiten de prijs (zie Beslagrechter Nijvel 10-7-1996⁹⁵). De meerderheid van de rechtsleer is een andere mening toegedaan, ten onrechte evenwel : de schuldeisers worden beschermd door de mogelijkheid zich te verzetten tegen de verkoopsvoorwaarden, en het beding zou in beginsel moeten worden vernietigd - maar zo dit niet gebeurt, valt het bedrag wel buiten de rangregeling.

3° Precontractuele informatieplicht van de overdrager

Sinds 1 september 2010 geldt er ook een echte precontractuele informatieplicht, d.i. vooraleer de kandidaat-koper een verbintenis tot aankoop aangaat en dus voor het sluiten van een onderhandse overeenkomst. De inhoud wordt bepaald in 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:

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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht

⁹⁴ B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T.Not.* 2000, 427 v. Nr. 20.

⁹⁵ *T. Not.*, 1997, 119 afkeurende noot C.A. LEUNEN.

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 VME werd goedgekeurd."

De syndicus is verplicht om die inlichtingen en documenten op eenvoudig verzoek te bezorgen binnen een termijn van vijftien dagen. 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.

Met name punt 3° is problematisch, aangezien de vaste datum van eigendomsoverdracht normaal gezien nog niet zal zijn bepaald vooraleer de onderhandse overeenkomst is gesloten (en zelfs nadien nog niet) - de overdracht verkrijgt immers in beginsel maar vaste datum bij het verlijden van de authentieke akte of het registreren van de onderhandse.

De gevolgen tussen partijen van een tekortkoming aan die informatieplicht worden door het gemeen contractenrecht bepaald; indien de tekortkoming tot een verschoonbare en determinerende dwaling leidt, kan de koper de koop vernietigen.

4° Verdere pleegvormen en informatieplichten bij overdracht van een kavel.

1. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden moet de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus een staat vragen van de lasten uit het verleden, zoals hoger opgesomd (577-11 § 2, lid 1, 1° tot 4°).

Als de verkrijger de informatie vermeld in § 1 (hierboven besproken) nog niet in bezit heeft, moet de notaris ook die informatie opvragen (577-11 § 2 lid 3).

2. De *syndicus* moet in beginsel binnen 30 dagen antwoorden, zoniet is hij in "verzuim" . De notaris stelt dan de partijen in kennis van diens verzuim.

Sanctie : men kan aan de rechter aanstelling van een voorlopig *syndicus* vragen.

Mag de koper dan weigeren de akte te verlijden? In beginsel wel, want hij heeft recht op die informatie (soort *exceptio non adimpleti contractus* - moet wel in overeenstemming met de goede trouw uitgeoefend worden, in uitzonderlijke gevallen heeft de koper dat recht

dan ook niet). Probleem kan rijzen wanneer de registratierechten verschuldigd worden ... Praktische oplossing is meestal een opschortende voorwaarde in het verkoopcompromis. Die opschortende voorwaarde kan evenwel niet louter het verkrijgen van de informatie betreffen, maar moet inhouden dat de lasten niet hoger zullen blijken te zijn dan wat in de voorwaarde wordt bedongen.

Een bijkomend probleem rijst omdat de peildatum de dag is waarop de eigendomsoverdracht vaste datum verkrijgt. In de meeste gevallen zal de verkoop die datum immers juist maar door het verlijden van de akte verkrijgen. Ook op andere wijze kan er maar sprake zijn van een vaste datum van de eigendomsoverdracht wanneer de eigendomsoverdracht niet is uitgesteld tot aan het verlijden van de akte. Dan kan de syndicus immers nog niet eerder een definitieve staat geven, aangezien er nog geen eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Het is alvast een stuk eenvoudiger (en zeker gunstiger voor de koper) om de eigendomsoverdracht in de verkoopovereenkomst niet uit te stellen tot het verlijden van de akte (maar gebeurlijk wel de risico-overdracht alleen), maar zelfs dan blijft het probleem bestaan.

3. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

4. De kosten van de informatie zijn ten laste van de overdrager (577-11 § 4). Zij worden in eerste instantie gedragen door de VME⁹⁶ (waarvan de syndicus orgaan is), maar deze kan ze terugvorderen van de verkoper⁹⁷. Betwist is of de VME ze kan terugvorderen van de koper.

5. W.b. de inhouding op de koopprijs van de aan de VME verschuldigde achterstallen (art. 577-11/1), zie hoger.

Algemene opmerking : "mede-eigenaars" omvat bij dit alles steeds ook de personen die een beperkt zakelijk recht hebben, dat van de eigendom is afgeleid (vruchtgebruiker, erfpachter e.d.m.). Wie op dat ogenblik bepaalde rechten en plichten heeft, hangt dan af van de wettelijke regeling van die verhouding tussen blote eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde.

Probleem bij deze hele regeling is natuurlijk dat de koper eigenlijk de omvang van de

⁹⁶ Vred. Brugge 5 juli 1999, *T.Not.*

⁹⁷ Onder de oude regeling bepaalde Cass. 23 februari 2001 dat de VME ze alvast niet kon terugvorderen van de notaris. Dit arrest verbrak Vred. St-Kwintens-Lennik 6 april 1998, *AJT* 1998-99, 11 goedkeurende noot G. DE PALMENAER = *TBBR* 1999, 120 afkeurende noot D. PATART = *T. App.* 1998-3, 9 en 1 noot R. TIMMERMANS.

kosten moet kunnen kennen vooraleer de koop wordt gesloten. De beste oplossing is dan ook dat er naast de opschortende voorwaarde ook wordt bepaald dat de koper niet gebonden is indien de meerkost een bepaald zal overschrijden. Zoniet dreigt de verkoper aansprakelijk te zijn wegens niet-naleving van zijn voorcontractuele informatieplicht⁹⁸.

NB. Indien op de grond waarvan een aandeel wordt overgedragen zich een inrichting bevond of activiteit werd uitgeoefend opgenomen op de lijst van risico-inrichtingen (art. 6 Bodemdecreet 2006), dan moeten ook de formaliteiten van het Bodemsaneringsdecreet worden vervuld (dit volgt uit art. 32 Bodemdecreet 2006). Daarop wordt hier niet nader ingegaan. In de praktijk wordt dit zo geïnterpreteerd dat de procedure niet moet gevolgd worden indien de inrichting of activiteit beperkt was tot een privatieve kavel andere dan degene die wordt overgedragen, of zich bevond in de gemeenschappelijke delen maar eveneens uitsluitend ten behoeve van een privatieve kavel andere dan degene die wordt overgedragen⁹⁹.

c) Andere lasten en schuldvorderingen uit het verleden

Zoals gezegd bepaalt art. 577-11 niets over het statuut van de aanspraken op derden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, bv. recht op schadevergoeding jegens derden wegens schade geleden aan de gemene delen. Wél komen sommige gevallen daarvan, namelijk wanneer er moet worden overgegaan tot gehele of gedeeltelijke wederopbouw, ter sprake in art. 577-7 § 2. Deze bepaling lijkt te impliceren dat de vergoedingen daarvoor eigendom worden van de VME, maar duidelijk is dit niet. Normaal evenwel dienen de vergoedingen te worden beschouwd als eigendom van de mede-eigenaars (door zakelijke subrogatie) en moeten zij door de VME worden opgevorderd door middel van een beslissing tot wederopbouw. Ook lijkt het moeilijk te verdedigen dat de vergoedingen een *accessorium* van de mede-eigendom zouden zijn, zodat de individuele mede-eigenaars niet bevoegd zouden zijn erover te beschikken (wat nog iets anders is dan dat ze verplicht zouden zijn om die in het vermogen van de VME te storten : het eerste werkt zakelijk, het tweede niet).

7. Overgangsrecht.

Met de in 1994 ingevoerde dwingende wetsbepalingen strijdige bepalingen van de statuten

⁹⁸ vgl. R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, nr. 185; over de voorcontractuele informatieplicht van de notaris daarbij, zie DEHOUCK, in *Notarius* 1996/7-8 p. 309-310, die de praktische toepassing nader uitwerkt.

⁹⁹ Zie voor de interpretatie van OVAM onder het oude decreet <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/180>, i.h.b. <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/180#479>; Hof Antwerpen 29 april 2000, *NJW* 2002, 247.

zijn sedert 1 augustus 1995 relatief nietig geworden. Bepalingen strijdig met dwingende wetsbepalingen ingevoerd in 2010 worden sedert 1 september 2010 voor ongeschreven gehouden.

V. Bestuur van de kavels als dusdanig (bij appartementsrecht)

De wet regelt enkele aspecten.

1. Elke beperking van het recht van de eigenaar om het bestuur van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze is ongeldig (Art. 577-4 § 3). Men kan dus niet bedingen dat enkel de syndicus van het gebouw kan worden gekozen als rentmeester voor het beheer van een individuele kavel.

2. De *syndicus* kan geen lasthebber zijn van een van de mede-eigenaars op de AV (Art. 577-6 § 7); zie hoger.

3. De eigenaar is verplicht om

a) de VME (*syndicus*) in te lichten van elke verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewonen (art. 577-10 § 4, lid 7)

b) elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht bij de verlening ervan in te lichten over het reglement van orde en het register van beslissingen van de AV (art. 577-10 § 4, lid 2, 1°). Sanctie van b) is vergoeding van de schade veroorzaakt door de vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

De statuten of het reglement van orde kunnen hiervoor nadere regels bepalen.

4. De eigenaar kan de eisen betreffende zijn kavel alleen instellen, maar moet wel de *syndicus* inlichten, die de andere mede-eigenaars inlicht (art. 577-9 § 1, 2), en namens de VME kan tussenkomen in het geding indien deze daarbij belang heeft.

* Uitleg van deze bepaling : "kavel" omvat ook het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat deel uitmaakt van die kavel. Deze bepaling zou dan ook veeleer betrekking hebben op geschillen betreffende (of mede betreffende) een gemeenschappelijk deel waarbij slechts één eigenaar eisende partij is. Volgens anderen gaat het wel degelijk om alle eisen betreffende de kavel, al was het maar omdat de VME moet weten aan wie ze kennisgevingen moet doen¹⁰⁰. M.i. kan het alleen slaan op eisen die betrekking hebben op het eigendomsrecht¹⁰¹, en niet op louter verbintenisrechtelijke geschillen met huurders bv. Voor interne geschillen heeft een melding geen zin¹⁰². De verplichting tot kennisgeving geldt daarvoor slechts op het ogenblik waarop er daadwerkelijk een nieuwe huurder komt e.d.(vgl. punt 3. hierboven).

* Sanctie bij niet-verwittiging *syndicus*. Het kan niet gaan om een (on)toelaatbaarheid van

¹⁰⁰ H. CASMAN, in *Nieuwe wetgeving*.

¹⁰¹ Vgl. *Stukken* Senaat p. 130.

¹⁰² Vgl. Vred. Veurne 21 januari 1999, *T. App.* 1999-4, 16.

de eis, want de bepaling beschermt niet de tegenpartij, maar de andere mede-eigenaars. Sanctie kan dan ook enkel vergoeding zijn van de schade die door de niet-verwitting zou ontstaan¹⁰³.

¹⁰³ Hof Antwerpen 18 juni 2001, *P&B* 2001, 69.

VI. Rechtsbescherming van de mede-eigenaars en andere bewoners¹⁰⁴

1. Rechtsbescherming van de mede-eigenaars.

Het betreft hier een reeks eisen die tegen de VME kunnen worden ingesteld (niét tegen de syndicus, die slechts een orgaan is) - onder voorbehoud van wat onder 6° gezegd wordt over de eis wegens misbruik van minderheid.

a) Art. 577-9 § 2. Eis tot vernietiging of wijziging van beslissingen van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Dit kan niet gevorderd worden door een mede-eigenaar die heeft ingestemd met de beslissing, tenzij die instemming is aangetast door een wilsgebrek (met name dwaling of bedrog).

Het gaat steeds om een eis tegen de VME en enkel de VME, ook wanneer deze een beslissing betreft die de verdeling van de aandelen of de lasten betreft.

1° Beslissing

Het moet gaan om een beslissing die rechtsgevolgen in het leven roept voor de mede-eigenaars en/of voor derden; een beslissing van de algemene vergadering om de mede-eigenaars te raadplegen en om hen op een latere datum per brief te laten stemmen over een

¹⁰⁴ BOSSARD, P., “L'action en justice d'un tiers contre une copropriété”, *J.T.* 1988, 17-24; DEVREUX, A., “Le contentieux de la copropriété”, in X., *La pratique de la copropriété*, DE PAGE, P., DEHAN, P. en DE VALKENNEER, R., Bruylant, Brussel, 1996, 273-283; EVERS, F., “Het optreden van de vrederechter in de appartementsmede-eigendom”, in X., *Appartementsmede-eigendom*, MEULEMANS, D. (ed.), Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 263-285; FEYS, I., REYNAERT, F., “De rechtsvorderingen”, in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, in *Actueel Recht*, Die Keure, Brugge, 1996, 117-145; KRAEWINKELS, J., “Les actions en justice - Essai sommaire de synthèse [Loi du 30 juin 1994]”, in X., *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, HANSENNE, J. (ed.), Brussel, La Chartre, 1995, 215-236; TIMMERMANS, R., “De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom”, Dossier nr. 7, 1997, in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, DERINE, R, e.a. (ed.), Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België; VAN HEUVERSWYN, C., “Verhaalmogelijkheden en optreden in rechte van de syndicus”, in X., *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, 119-153.

aanbod tot aankoop van een deel van de gemeenschappelijke delen van het gebouw is slechts een voorbereidende beslissing en valt buiten deze bepaling¹⁰⁵.

2° Gronden (art. 577-9 § 2, lid 1)

aa) Onregelmatige beslissing

Dit is het geval bij niet-naleving van de wet of de statuten, zowel wat betreft materiële voorwaarden (bv. geen bevoegdheid AV, niet de vereiste meerderheid) als de formele voorwaarden (bv. wijze van bijeenroeping AV).

Wat vormfouten betreft is de rechtspraak geneigd om de beslissing slechts te vernietigen indien de eiser belang heeft bij de miskende vorm, d.i. indien de niet-naleving enige invloed heeft gehad op de beslissing.

bb) bedrieglijke beslissing

Dit betreft een toepassing van *fraus omnia corrumpit*. De beslissing die door bedrieglijke kunstgrepen tot stand gekomen is kan op die grond vernietigd worden.

cc) onrechtmatige beslissing

- Misbruik van recht

De Franse tekst spreekt van "*abusive*". Onder meer hieruit blijkt dat onrechtmatig ook onrechtmatig omvat in dezelfde zin als in de uitdrukking "onrechtmatige bedingen" (*clauses abusives, unfair terms*). Het is een wettelijke bekrachtiging van de rechtspraak en rechtsleer in analoge domeinen, zoals bv. inzake onrechtmatige beslissingen van de organen van vennootschappen¹⁰⁶. Zie ook het gebruik van dezelfde term in de verbruikersbeschermingswetgeving ("onrechtmatige bedingen" in de WHP).

Het gaat hier om een toepassing van de beperkende werking van de goede trouw. De wetgever bekrachtigt wel ook de ruime uitleg die door sommigen inzake beperkende werking wordt voorgestaan, namelijk dat de rechter niet alleen de beslissing kan vernietigen, maar ze ook kan wijzigen. Dit wordt in andere domeinen

¹⁰⁵ Cass. 18 februari 2010, C.08.0591.N, http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download_blob?idpdf=N-20100218-8.

¹⁰⁶ zie daarover bv. J. RONSE, *Nietigheid van besluiten van organen van de naamloze vennootschap*, Preadvies 1966; -, "Marginale toetsing in het privaatrecht", *TPR* 1977

(overeenkomstenrecht bv.) niet aanvaard door de rechtspraak van het Hof van cassatie.

Maatstaf : de algemene maatstaf inzake rechtsmisbruik of beperkende werking van de goede trouw, nl. kennelijke overschrijding van de grenzen van de normale uitoefening van die (beslissings)bevoegdheid. M.a.w., de rechter mag niet beslissen alsof hij zelf de bevoegdheid van de AV heeft en op grond daarvan de beslissing terzijde stellen; hij moet zien of de AV de grenzen van een redelijke (rechtmatige) uitoefening van die beslissingsbevoegdheid (niet) te buiten is gegaan¹⁰⁷. Is hij eenmaal tot dat besluit gekomen, dan kan hij wel in zekere mate zijn eigen beslissing in de plaats stellen van die van het orgaan.

Hiermee gaat ook samen dat een mede-eigenaar aan de rechter in beginsel geen beslissing kan vragen dan nadat de algemene vergadering geweigerd heeft de gevraagde beslissing te nemen. Zie daarvoor art. 577-9 §§ 3, 4 en 7.

Een beslissing is met name onrechtmatig wanneer ze een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling inhoudt¹⁰⁸.

- Miskening subjectief recht

“Onrechtmatig” kan echter ruimer zijn dan enkel rechtsmisbruik. Ook wanneer de beslissing eenvoudigweg een inbreuk is op een subjectief recht, kan ze aangevochten worden – bv. een inbreuk op het privaat eigendomsrecht van een mede-eigenaar¹⁰⁹. Men kan dit ook als een bevoegdheidsoverschrijding zien.

3° Termijn (art. 577-9 § 2, lid 2)

Deze eis moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond¹¹⁰.

¹⁰⁷ Voor toepassingen in de rechtspraak, zie C. MOSTIN, *JT* 2007, p. 478. Afwijzing ingevolge het marginaal karakter van de toetsing in bv. Vred. Antwerpen 2 mei 2005, *RW* 2007-2008, 1219.

¹⁰⁸ zie bv. Vred. Oostende 2 april 1998, *T. Vred.* 322; Vred. Antwerpen 2 mei 2005, *RW* 2007-2008, 1219.

¹⁰⁹ Bv. Vred. Veurne 15 mei 1997, *T. App.* 1998-1, 22.

¹¹⁰ Voor 1 september 2010 gold als termijn jegens een regelmatig opgeroepen mede-eigenaar : drie maanden vanaf de beslissing (dus niet vanaf de goedkeuring van het verslag van de AV door de eerstvolgende AV); in andere gevallen : drie maanden vanaf kennisneming van de beslissing.

Aangezien art. 577-9 § 2 geen betrekking heeft op een louter voorbereidende beslissing (zie hoger), doet een louter voorbereidende beslissing de termijn niet lopen¹¹¹.

Aard van de termijn : wellicht moet deze als verjaringstermijn begrepen worden (er is geen reden om stuiting en schorsing ervan uit te sluiten). Er moet dus binnen die termijn een eis worden ingesteld. Tegen elke nieuwe beslissing moet telkens opnieuw binnen 4 maanden een vordering worden ingesteld (eventueel in hetzelfde geding)¹¹². De termijn van 4 maanden loopt ook wanneer men de onwettigheid van de beslissing grondt op de onwettigheid van de statutaire bepaling die door die beslissing wordt toegepast¹¹³.

Overgangsrecht : Op 1 september 2010 zijn de lopende termijnen van 3 maanden verlengd tot 4 maanden, maar tegelijk werd het vertrekpunt wel bepaald op de dag van de AV zelf.

3° Publiciteit van het vonnis

Zoals die te geven aan de bestreden of genomen beslissing. Indien het een statutenwijziging is, is overschrijving op het hypotheekkantoor nodig.

4° Gevolg

Terugwerkende kracht.

b) Art. 577-9 § 3. Bijeenroeping AV door de rechter bij verzuim of onrechtmatige weigering van de *syndicus*.

"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."

Er is geen bepaald aantal mede-eigenaars vereist, 1 is voldoende. Het moet natuurlijk wel betrekking hebben op een bepaald voorstel.

¹¹¹ Cass. 18 februari 2010, C.08.0591.N, http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download_blob?idpdf=N-20100218-8.

¹¹² Het is een eis van proceseconomie dat dit kan door besluiten in een hangend geding, wanneer de nieuwe beslissing samenhangt met een eerder aangevochten beslissing. Anders, ten onrechte, Vred. Brugge 13 december 1999, *T. App.* 2001, 46.

¹¹³ Cass. 4 februari 2008, C.06.0348.F. iz *VME "Le vert galant"*.

Het belang van deze bepaling is beperkter sedert 1 september 2010, aangezien sindsdien de mede-eigenaar die een verzoek heeft van 1/5 der AV, zelf de AV kan samenroepen bij verzuim door de syndicus (art. 577-6 § 2 lid 3, zie hoger).

Volgens sommigen zou deze eis niet tegen de VME, maar tegen de syndicus moeten worden ingesteld¹¹⁴. Dit is betwistbaar : de syndicus roept de AV immers samen als orgaan van de VME.

c) Toestemming tot het verrichten van dringende en noodzakelijke werken op kosten van de vereniging (art. 577-9 § 4, lid 1)

"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."

Deze toestemming kan dus aan de rechter gevraagd worden na (en slechts na) weigering van de algemene vergadering (indien de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen).

d) Toestemming tot het verrichten van nuttige werken op eigen kosten (art. 577-9 § 4, lid 2)

"Hij kan eveneens 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."

Deze toestemming kan dus eerst aan de rechter worden gevraagd na verzet van de algemene vergadering zonder gegronde reden.

e) Wijziging van de verdeling van de aandelen of de lasten (art. 577-9 § 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 persoonlijk nadeel

¹¹⁴ Vred. Oostende 17 april 1997, *AJT* 1998-99, 466; SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000, 9.

veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen."

De rechter mag de maatstaf voor de verdeling (zie hoger) niet wijzigen, maar wel nagaan of de verdeling daarmee in overeenstemming is (gebleven).

Enkel voor de wijze van verdeling van de lasten laat de wet een zekere ruimte voor de maatstaf (waarde of nut of combinatie van beiden). Daar kan de rechter ook de wijze van verdeling (de maatstaf) aanpassen indien het een "persoonlijk nadeel" veroorzaakt voor een mede-eigenaar.

"Persoonlijk nadeel" (*préjudice propre*) is een nadeel dat niet eveneens door de andere mede-eigenaars wordt geleden. (beginsel van gelijkheid voor de lasten van de mede-eigendom).

Het gaat hier niet om een eis waarbij de concrete afrekening wordt betwist (dit is een eis naar gemeen recht tegen de VME¹¹⁵), maar wel deze waarbij de regels voor de afrekening worden betwist. De eis en de rechterlijke beslissing op deze eis is dan ook constitutief (met ingang in beginsel op datum van de eis).

Anders dan de eis op grond van art. 577-9 § 2 moet deze eis volgens de cassatierechtspraak ingesteld worden tegen alle betrokken mede-eigenaars¹¹⁶. Wil men dat vermijden, dan moet

¹¹⁵ Die ingeval van beslissing van de Algemene veragdering wel volgens de regels van art. 557-9 § 2 moet worden ingesteld en waarvan de aanspraak na 3 maanden verjaart.

¹¹⁶ In die zin Cass. 3 april 2009, http://jure.juridat.just.fgov.be/pdfapp/download_blob?idpdf=F-20090403-2 = *NjW* 2009, 453 noot R. TIMMERMANS = *RW* 2009-2010, 800 n. V. SAGAERT " De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid" = *Jaarverslag cassatie* 2009, 25; R. TIMMERMANS, "Wijziging verdeling lasten appartements-eigendom: processuele betrokkenheid eigenaars verplicht, zegt cassatie", *T.App.* 2009/3, 3; voordien onder meer C. MOSTIN, *JT* 2007, 474 nr. 22; H. BOULARBAH, "Le contentieux de la copropriété", in *Les copropriétés* (1999) p. 152 nr. 50; Vred. Borgerhout 3 oktober 1996, *T. Not.*, 1997, 16 = *RW* 1988-89, 1261 (lasten); Vred. Luik 6 februari 1997, *T.Vred.* 2000, 361; Vred. Ukkel 28 juli 1998, *Act. Dr.* 1999, 737 (aandelen en lasten); Vred. Borgerhout 12 januari 2000, *T. Vred.* 2000, 370 (lasten); Rb. Brussel 16 mei 2001, *T.Vred.* 2002, 171 (lasten); Vred. Schaarbeek 29 januari 2003, *T.Vred.* 2004, 375 (aandelen en lasten); Rb. Brussel 30 mei 2008, *T. App.* 2008, nr. 643 lasten).

Voorheen in andere zin R. TIMMERMANS, *T. App.* 1996/2, 15; SNAET & BLOCKX, *RW* 1999-2000, 9; Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T.App.* 1997-2,31; Vred. Antwerpen 11 maart 1998, *RW* 1999-2000, 1100; Vred. Kortrijk 12 december 2001, *T.App.* 2002/4, 42; Vred. Ukkel 11 juli 2001, *T.Vred.* 2002, 172; S. SNAET, in *Themis* nr. 34, p. 99 randnr. 38, volgens wie de mede-eigenaars wiens aandeel zou vermeerderen wel in de zaak moeten worden betrokken.

men de weg van art. 577-9 § 2 of § 7 volgen, nl. de zaak eerst voorleggen aan de AV (maar omgekeerd is men daartoe niet verplicht). Erg proceseconomisch is de stelling van het Hof van cassatie evenwel niet...

De eis moet worden gekantmeld en de beslissing moet worden overgeschreven voor de tegenwerpelijkeit ervan aan derden.

De termijn van art. 577-9 § 2, lid 2 is hier niet van toepassing, ook al heeft de AV een beslissing genomen over de betwisting (Cass. 4 april 2002¹¹⁷).

f) Misbruik van minderheidspositie.

Art. 577-9 § 7 bepaalt: "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, opdat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt."

Hier beslist de rechter bij uitzondering wél in plaats van de AV, doch enkel wanneer er voor die beslissing reeds een volstreekte meerderheid is - zij het niet de wettelijke vereiste gekwalificeerde meerderheid.

De beslissing is dus constitutief en onderworpen aan dezelfde publiciteit als de beslissing die ze vervangt.

De doctrine¹¹⁸ stelt dat de eis moet worden ingesteld tegen de weigerende mede-eigenaars en niet tegen de VME, al is het verstandig ook de VME in de zaak te betrekken. Wordt een eis tegen de VME gevolgd door een tussenkomst door de weigerende mede-eigenaars, dan is er echter geen probleem¹¹⁹.

Voor deze aanspraak is er geen bijzondere verjaringstermijn van 4 maanden bepaald.

2. Rechtsbescherming van de andere bewoners (art. 577-10 § 4, leden 4 tot 6).

Een beperkte rechtsbescherming komt verder ook toe aan de bewoners die geen stemrecht hebben op de AV, maar wel een zakelijk of persoonlijk recht hebben om het gebouw te

¹¹⁷ Cass. 4 april 2002, *RW* 2003-2004, 381.

¹¹⁸ C. MOSTIN, *JT* 2007, 479.

¹¹⁹ Bv. Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.Vred.* 2006, 101 = *T.App.* 2006/1, 24.

bewonen. Zij kunnen op beperkte gronden vernietiging of wijziging vragen van beslissingen van de algemene vergadering, inbegrepen wijzigingen van het reglement van orde, genomen nadat zij hun recht van bewoning verkregen (577-10 § 4 leden 4 tot 6).

a) Gronden

De beslissing moet hem of haar een "persoonlijk nadeel" berokkenen (lid 4).

b) Termijn

Drie maanden na de kennisgeving van de beslissing (lid 5) (voor overgangsrecht, vgl. hierboven).

c) Beperking van deze rechtsbescherming

Ze is beperkt tot beslissingen genomen nadat ze het recht hebben verkregen sluit niet uit dat eerdere bepalingen of beslissingen kunnen worden aangevochten wegens rechtsmisbruik of strijd met de goede trouw onder dezelfde voorwaarden als in andere (toetredings-)overeenkomsten (zie ook het syllabusdeel Verbruikersbescherming).

d) Schorsingsmogelijkheid

Zie lid 6: Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

VII. Rechterlijke bevoegdheid.

1° Volstreckte bevoegdheid.

Volgens art. 591, 2 ° Ger.W. is enkel de Vrederechter bevoegd voor artikelen 577-9, §§ 2, 3, 4, 6 of 7, 577-10, § 4, en 577-12, vierde lid - ongeacht het bedrag van de eis. Deze bijzondere bevoegdheid geldt niet voor andere betwistingen en ook niet voor gevallen van mede-eigendom die niet onder de regeling appartementsrecht vallen.

2° Territoriale bevoegdheid.

De territoriale bevoegdheid - nl. volgens de ligging van het goed - is dwingend.

3° Rechtsmacht, arbitrage, bindende derdenbeslissing.

Deze dwingende bevoegdheidsregeling sluit evenwel een arbitraal beding of compromis niet uit. Art. 630 van het Ger.W. toont overduidelijk dat arbitrage ook mogelijk is in de gevallen van dwingende territoriale bevoegdheid, zij het dat het scheidsgerecht zitting moet houden binnen het desbetreffende kanton.

Ook art. 577-14 BW verbiedt een arbitrage-overeenkomst niet: deze bepaling legt enkel het dwingend karakter van de artikelen 577-3 tot 577-13 vast¹²⁰.

Wel verbiedt art. 577-4 § 4 een arbitragebeding in de statuten van het gebouw; sinds 1 september 2010 worden dergelijke bedingen voor ongeschreven gehouden. Arbitrage kan dus slechts indien deze in een afzonderlijke overeenkomst is overeengekomen.

Verder is ook een beding van bindende derdenbeslissing mogelijk. Deze zou echter geen betrekking kunnen hebben op zaken waarvoor een statutenwijziging mogelijk is.

¹²⁰ C. van HEUVERSWYN, in *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, 1995, 152; Vred. Berchem 26 november 1996, *T. App.* 1997-1, 34; Ph. De BOURNONVILLE, "L'arbitrage et la copropriété", in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties*, Bruylant Brussel 2005, 331 v.; R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht* (1994), p. 27-28; O. CAPRASSE, "Copropriété et arbitrage", *TBBR* 2005, 266 v.

Anders, ten onrechte Vred. Nieuwpoort 18 januari 2000, *R.W.* 2000-2001, 490; Rb. Antwerpen 16 november 2001, *RW* 2002-2003, 1350Vred. Etterbeek 13 mei 2005, *T.Vred.* 2009, 449.