

HET APPARTEMENTENRECHT EN DE MEDEËIGENDOM

door

Michel VILEYN

Notaris te Nieuwpoort

DE MEDEËIGENDOM

I. INLEIDING

1. Medeëigendom beduidt dat het eigendomsrecht van ééNZelfde zaak tegelijkertijd toebehoort aan meer dan één persoon.

2. In het Romeins recht nam men oorspronkelijk aan dat wanneer een zaak aan verschillende personen toebehoorde elk de volle eigendom had op de ganse zaak.

Dus wanneer een slaaf in medeëigendom behoorde aan verschillende meesters en één van hen hem tot vrij man maakte, dan was die slaaf ten overstaan van allen, vrij man.

Er waren evenveel eigendomsrechten als eigenaars.

Het volle recht van elk had als enige beperking hetzelfde volle recht van de anderen en die anderen konden zich laten horen door een „jus prohibendi”, een recht van veto.

Het beheer van de onverdeelde zaak was natuurlijk zeer moeilijk en onzeker.

3. Om die nadelen te ondervangen werd vrij spoedig een andere structuur aanvaard die later ook door ons B.W. overgenomen werd.

Men splitst medeëigendom op in:

- enerzijds het eigendomsrecht
- anderzijds de zaak, het voorwerp van het eigendomsrecht.

Bij individuele eigendom vallen het eigendomsrecht en het voorwerp ervan samen, beide zijn één en vol.

Bij medeëigendom niet: het eigendomsrecht bestaat uit „delen” die kunnen aangroeien of verkleinen.

Het voorwerp ervan, de zaak zelf blijft één, bv.: twee gelijke percelen land behoren toe aan twee personen; dat wil zeggen dat elk de helft heeft

van het eigendomsrecht maar het is niet zo dat elk eigenaar is van de helft van het land of van één perceel.

4. Over dat abstracte recht, dat ideale, niet gelokaliseerde recht van medeëigendom, heeft de titularis zeer ruime bevoegdheden:

- hij kan er over beschikken (verkoopen, wegschenken);
- hij kan het hypothekeken;
- hij heeft recht op zijn aandeel in de vruchten.

Maar op de zaak zelf is het recht van de titularis sterk beperkt door de gelijkaardige rechten van zijn deelgenoten. Unanimiteit is vereist; veto-recht van elk belet elke activiteit.

De zaak wordt op de duur onbestuurbaar en is niet langer meer bruikbaar voor zijn bestemming.

5. De oplossing is dan ook terugkeer tot de normale situatie namelijk dat iedere zaak één eigenaar heeft; dat het eigendomsrecht en zijn voorwerp opnieuw samenvallen.

De voornaamste attributie van het recht van medeëigendom is het recht te eisen dat de onverdeeldheid ophoudt: ofwel gaat men over tot verdeling tussen medeëigenaars ofwel tot licitatie.

Die terugkeer tot individuele eigendom kan in rechte afgedwongen worden.

6. De wetgever van 1804 onderschrijft die structuur die goed kadert met de visie van toen: het eigendomsrecht had als doel de individuele vrijheid en onafhankelijkheid te waarborgen en bij te dragen tot de zelfontplooiing van het individu.

Iedere belemmering aan de individuele vrijheid, en medeëigendom is uiteraard een belemmering, moet opgeheven worden.

De bijzonderste bepaling nopens medeëigendom in het Burgerlijk Wetboek van 1804 is dan ook ongetwijfeld artikel 815: „Niemand kan gedwongen worden in onverdeeldheid te blijven...” met andere woorden onverdeeldheid is een situatie die weinig past bij het recht van het individu op vrijheid en onafhankelijkheid en mag dus niet opgelegd worden, in ieder geval niet bestendigd worden.

7. 120 jaar later geeft de wetgever toe dat het toch niet zo eenvoudig is:

- het aantal eigenaars is sterk toegenomen en in zelfde mate stijgen de gevallen van onverdeeldheid (erfrecht);
- de verdeling is wel eens nadelig voor de bestemming van de in onverdeeldheid zijnde zaak;

— gedurende de onverdeeldheid moet de zaak toch kunnen bestuurd worden en vooral moet ze haar economisch nut bewaren, moet ze renderen;

— ten slotte wordt het noodzakelijk een nieuw recht van medeëigendom wettelijk erkend te zien namelijk de situatie die ontstaat wanneer „verschillende verdiepingen van één huis toebehoren aan verschillende eigenaars”.

De wetgever van 1804 wist daarvan reeds iets af en had in artikel 664 B.W., onder de titel erfdienstbaarheden, enige zeer laag bij de grondse regelingen getroffen zoals wie de trap en trapzaal moest onderhouden... Maar de wereld van financiën maakt zich ongerust: wat was de waarde van een hypotheek op een goed in onverdeeldheid, meer bepaald op een appartement?

De wet van 8 juli 1924 erkent dat het juridisch mogelijk is meerdere private eigendommen te hebben in één gemeenschappelijk „huis”.

Tezelfdertijd werd ook de gewone medeëigendom in zekere mate gerelementeerd.

Maar de vraag kan gesteld of in feite de belangrijkste woorden van die wet niet zijn: „behoudens andersluidende overeenkomsten...”.

8. „Die overeenkomsten” hebben een bijzonder recht van medeëigendom gecreëerd. De rechtspractici hebben door deze basisakten of reglementen van medeëigendom het appartementsrecht uitgetekend.

Merkwaardig is vooral dat de rechtspraak zeer weinig tussenkwam en aldus weinig heeft bijgedragen tot de vorming van dit recht.

Op gebied van wetgeving is weinig of niets gebeurd: het belangrijkste is wellicht het „voorstel van wet betreffende de horizontaal gesplitste gebouwen en de onroerende complexen” of het voorstel Pede van 19 juni 1974(1) (verder geciteerd als „het voorstel Pede”).

Heel wat studiedagen, colloquia, commissies in de schoot van beroepsverenigingen besteedden tijd en werk aan het appartementsrecht.

De vragen die zich stelden werden besproken en bestudeerd vanuit verschillende gezichtshoeken: politiek-sociaal over de vraag of eigendomsrecht een individueel recht mag blijven, burgerrechtelijk of het appartementsrecht nog onder te brengen valt onder de bestaande zakelijke rechten, maar vooral vanuit de praktijk en meer bepaald hoe het complex het meest efficiënt kan worden beheerd.

(1) *Parl. St.*, Senaat, B.Z., 1974, 276.

DE MEDEËIGENDOM IN HET HUIDIG BURGERLIJK RECHT

9. De materie kan op verschillende manieren worden onderverdeeld.

Meestal onderscheidt men:

- a. gewone medeëigendom: 1. toevallig.
2. overeengekomen.
- b. gedwongen medeëigendom: 1. als hoofdzaak.
2. als bijzaak.

Omwille van het praktisch belang menen wij een afzonderlijke plaats te mogen geven aan een geval van gewilde gedwongen medeëigendom als bijzaak namelijk het appartementsrecht.

AFDELING 1

GEWONE MEDEËIGENDOM

10. Het typevoorbeeld is de erfrechtelijke onverdeeldheid, toevallige, soms ook opgedrongen medeëigendom genoemd, en het verwerven van een goed in onverdeeldheid, overeengekomen onverdeeldheid.

Dit is de zuiverste vorm van medeëigendom, als zijnde gewoonweg eigendomsrecht belemmerd door gelijke rechten van anderen.

Aansluitend bij het Romeins recht heeft de wetgever van 1804 medeëigendom aanzien als een modaliteit van eigendom. Het is een verdeeld eigendomsrecht dat slaat op een onverdeelde zaak.

Er is dus enerzijds het eigendomsrecht en anderzijds de zaak waarop deze slaat.

Het eigendomsrecht is verdeeld (de helft, een derde ...) maar de zaak is onverdeeld, zelfs wanneer die gemakkelijk deelbaar is, zoals bv. wanneer twee personen medeëigenaar zijn van twee gelijke percelen grond dan blijven beide percelen onverdeeld.

I. HET VERDEELDE EIGENDOMSRECHT

11. Over zijn abstract deelrecht heeft de medeëigenaar een bijna totale vrijheid (artikel 577 bis, § 4 „de medeëigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren”).

Hij mag zijn aandeel vervreemden, in hypotheek geven, de vruchten ontvangen en vooral hij kan zijn deelgenoten dwingen te komen tot individueel eigendomsrecht (verdeling of licitatie).

12. Wettelijke beperkingen. Artikel 842 B.W.: overdracht van de geheelheid van zijn rechten in een geërfde boedel aan een niet deelgenoot. In Frankrijk werd dit artikel opgeheven door de wet van 31 december 1976 en vervangen door een recht van voorkoop, in het voordeel van de medeëigenaars, ook wanneer de overdracht enkel slaat op één van de onverdeelde goederen. Dit recht van voorkoop bestaat voor elke soort van onverdeelldheid, dus niet enkel voor de erfrechtelijke onverdeelldheid.

Artikel 1446 B.W. m.b.t. de rechten van de langstlevende echtgenoot geeft een voorkeurrecht aan de langstlevende voor wat betreft de gezinswoning. Volgens artikel 1447 geldt hetzelfde ingeval van echtscheiding of scheiding van goederen; de medeëigenaar kan dus niet vrij beschikken over zijn eigendomsrecht.

Artikel 833 B.W. het aanwijzend karakter van de verdeling zal uiteraard een beperking inhouden van het beschikkingsrecht, getemperd door de rechten van de hypothecaire schuldeiser.

De wet van 16 mei 1900 op de kleine nalatenschappen voorziet de mogelijkheid dat de rechter beveelt de onverdeelldheid in stand te houden gedurende een bepaalde periode.

13. Rechtspraak. De bestemming van de onverdeelde zaak kan een vraag tot verdeling minstens tijdelijk beletten.

Aldus werd beslist dat wanneer twee echtgenoten onverdeelld eigenaars zijn van een onroerend goed dienstig als echtelijke woonst (gewilde onverdeelldheid) noch de één, noch de andere echtgenoot de uitonverdeelldheidtrekking kan vorderen zolang die bestemming blijft (vergelijk het verbod van vervreemding van de gezinswoning).

In zelfde zin, en toch aanzienlijk ruimer, werd beslist dat wanneer ouders samen met hun zoon en diens vrouw in onverdeelldheid een huis kopen dat bewoond wordt door het jonge gezin, de uitonverdeelldheidtrekking eerst kan gevraagd worden wanneer die bestemming verdwijnt.

Een zelfde besluit kan getrokken worden uit de redenering *a contrario*: de rechtbank van eerste aanleg te Brussel aanvaardt de vraag tot uitonverdeelldheidtrekking van een appartement aangekocht voor het huwelijk, wanneer vaststaat dat het niet langer meer als gezinswoning kan aanzien worden vermits geen van de echtgenoten er woont en dat zij gehuwd zijn met scheiding van goederen en ook feitelijk gescheiden leven(2).

Anderzijds is het recht om de uitonverdeelldheidtrekking te vragen een discretionair recht waar misbruik van recht niet mogelijk is(3).

(2) Rb. Brussel, 6 januari 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1974, nr. 21.761.

(3) Brussel, 25 maart 1982, *onuitg.*

Overeenkomstig artikel 1211 Ger. W. dient de rechter bij de uitspraak over de vordering tot verdeling de verkoop te bevelen van de goederen die niet gevoeglijk kunnen worden verdeeld. Er moet worden aangetoond dat deze goederen wel degelijk dit karakter bezitten... Vóór de nieuwe wet van 14 juli 1976 betreffende de huwelijksvermogenstelsels (de nieuwe artikelen 1466 en 1477 van het B. W.) kon geen enkele wettelijke bepaling worden ingeroepen als grondslag voor de vordering om een onroerend goed behorend tot de gemeenschap van aanwinsten bij voorkeur toegewezen te krijgen, *in casu* het goed waarin een der partijen zijn praktijk als omnipracticus heeft gevestigd.

Het recht om een verdeling te vorderen is een discretionair recht en misbruik is derhalve niet mogelijk. Hetzelfde geldt voor het recht om de veiling van onverdeelde goederen of de loting te vorderen indien de goederen gevoeglijk kunnen worden verdeeld.

14. Rechtsleer. Laurent hechte reeds veel belang aan de bestemming van de onverdeelde zaak om toepassing van artikel 815 B.W. uit te sluiten(4). Hij citeert o.a. een arrest van het hof van beroep van Colmar: inwoners van een gemeente hadden samen een huis gekocht met als bestemming de woongelegenheid van de pastoor. Sommige vragen nadien de uitonverdeeldheidstreding doch deze wordt geweigerd. Laurent zegt: „L'indivision était volontaire; elle avait un but qui excluait toute demande en partage, l'immeuble devant être donné au pasteur; donc l'article 815 était hors cause”.

Ook De Page steunt de mening van de vrijwillige onverdeeldheid met een welbepaalde bestemming waarop artikel 815 niet langer meer toepasselijk is(5).

Baeteman steunt de stelling van de onverdeeldheid met een bepaalde bestemming, die niet vatbaar is voor uitonverdeeldheidstreding en waarop de beperking van de overeenkomsten om in onverdeeldheid te blijven niet beperkt moeten zijn tot vijf jaar: „elles ne peuvent prendre fin que de l'accord de tous ceux qui les ont fait naître ou lorsque leur but est atteint ou devenu irréalisable”(6).

Donnay roept deze stelling in om de rechtmatigheid van de „multi-eigendom” te bevestigen: artikel 815 B.W. is niet toepasselijk(7).

(4) LAURENT, F., *Principes de droit civil*, VI, Brussel, Bruylant, 1872, 478.

(5) DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, Brussel, Bruylant, 1941.

(6) BAETEMAN, M., „Le statut juridique des immeubles acquis conjointement par deux époux séparés de biens”, *R.C.J.B.*, 1971, 209-210.

(7) DONNAY, M., „Une nouvelle forme de copropriété: la copropriété d'un appartement avec attribution à chacun des copropriétaires de la jouissance exclusive pendant une partie de chaque année”, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1974, nr. 21.753.

15. De overeenkomsten. De deelgenoten kunnen overeenkomen hun rechten niet aan derden te zullen overdragen, bijvoorbeeld door een recht van voorkoop toe te kennen aan de medeëigenaars. Ze kunnen ook overeenkomen in onverdeeldheid te blijven (artikel 815 B.W.).

De wetgever aanzag dit als een zo zware beperking van het eigendomsrecht dat de duur van dergelijk pactum de vijf jaar niet mag overtreffen. Die bepaling is van openbare orde.

Indien partijen de duur van de onverdeeldheid niet bepaald hebben of bepaalden dat hij van onbepaalde duur is, maakt dit de overeenkomst niet nietig maar herleidbaar tot een periode van vijf jaar⁽⁸⁾.

De deelgenoten kunnen dergelijk pact van onverdeeldheid hernieuwen maar het bewijs daarvan moet geleverd worden volgens het gemeen recht, dus in principe door geschrift, het kan ook bewezen worden door uitvoering maar daaruit moet ondubbelzinnig blijken dat het de bedoeling was van de partijen om het pactum te hernieuwen voor vijf jaar.

Er zijn gevallen van vrijwillige medeëigendom voorzien in een aantal bijzondere wetten:

- wet van 27 maart 1957 op de gemeenschappelijke beleggingsfondsen.
- artikelen 55-57 van titel II in boek II van het wetboek van koophandel inzake medeëigendom bij schepen.
- medeëigendom inzake intellectuele rechten (bv. de Auteursrechtwet van 22 maart 1886, artikel 6).

II. RECHTEN VAN DE MEDEËIGENAAR OP DE ONVERDEELDE ZAAK

16. Is het verdeelde recht bijna even ruim als bij individuele eigendom, dan zal de uitoefening van het eigendomsrecht bij medeëigendom sterk beperkt worden.

Omdat de zaak onverdeeld blijft, kan geen enkel deelgenoot een stuk van de zaak zelf opvorderen om ervan te genieten of om het te beheren of om er over te beschikken.

Anderzijds zijn de verplichtingen van de deelgenoot ten overstaan van de onverdeelde zaak groter dan bij individuele eigendom gezien hij kan verplicht worden de zaak te behouden, te onderhouden en te beheren.

Een minimum van regeling werd ingevoerd door de wet van 8 juli 1924, in afwachting van „overeenkomsten en bijzondere bepalingen...” en vooral in afwachting van de uitoonverdeeldheidtreiding.

(8) Rb. Brussel, 20 april 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1973, nr. 21.693.

17. Daden van *beschikking* over de zaak zelf kan de medeëigenaar niet stellen. Een medeëigenaar kan bijvoorbeeld geen erfdienstbaarheid vestigen.

Het ging om een geval waar een vader, onverdeeld medeëigenaar met zijn kinderen, een conventionele erfdienstbaarheid van doorgang had toegestaan(9).

Quid wanneer een medeëigenaar een verkoopsovereenkomst afsluit betreffende de onverdeelde zaak? In een recent arrest bevestigt het Hof dat rechtshandelingen gesteld door één der medeëigenaars, daar waar alle medeëigenaars moesten optreden (bv. daden van *beschikking*), slechts aanleiding geven tot relatieve nietigheid. Het instemmen door één der medeëigenaars met de verkoop aan een derde of met een wederinkoop brengt niet mede dat die verkoop of die wederinkoop tussen de kontrakterende partijen nietig is. Zij is alleen niet tegenstelbaar aan de andere medeëigenaars. Indien naderhand het gehele onroerend goed in de kavel zou gelegd worden van de medeëigenaar die verkocht heeft, dan is de verkoop of de wederinkoop volledig. Anders kan de koop of wederinkoop teniet gedaan worden op vraag van de medeëigenaars(10).

De vereiste van unanimiteit betreft alleen de betrekkingen tussen de medeëigenaars en is niet van toepassing op de betrekkingen tussen medeëigenaars en derden. Aldus werd geoordeeld dat driekwart van de medeëigenaars hoger beroep kunnen instellen tegen een niet medeëigenaar(11).

18. *Gebruik en genot*, geregeld bij toepassing van artikel 577 bis, § 5 al. 1. B.W.

De medeëigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak overeenkomstig haar bestemming en vanzelfsprekend in zo ver zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is. Wanneer personen medeëigenaars zijn van een gemeenschappelijke koer, bestemd als doorgang, wordt het aanbrengen van een venster en van een riolering als een normaal gebruik beschouwd die de bestemming van het goed niet wijzigt en de rechten van de deelgenoten niet aantast(12).

De bestemming kan ook evolueren. Wanneer bijvoorbeeld een buurweg een eeuw geleden buiten de stadwallen lag, en nu in het woongebied, dan

(9) Cass., 20 november 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1966, nr. 20.982.

(10) Gent, 2 februari 1982, *onuitg.*

(11) Brussel, 29 juni 1962, *R.W.*, 1964-65, 925.

(12) Rb. Arlon, 17 januari 1965, *Jur. Liège*, 1966-67, 289.

is het geen misbruik ten overstaan van de overige medeëigenaars die weg te gebruiken voor garages in plaats van voor tuinen(13).

Wie individueel eigenaar is mag de zaak gebruiken zoals hij wil, ook op een manier die niet overeenkomt met zijn bestemming.

Dat de zaak alleen gebruikt mag worden overeenkomstig haar bestemming, sluit aan bij artikel 883 B.W. en het verklarend karakter van de verdeling. Diegene aan wie de zaak wordt toebedeeld wordt vermoed *ab initio* eigenaar geweest te zijn; daarom mag geen deelgenoot, alleen optredend, ingrijpende veranderingen brengen aan de zaak, bijvoorbeeld door de bestemming ervan te veranderen.

De volgende handelingen zijn toegelaten, mits de rechten van de andere medeëigenaars worden geëerbiedigd.

— Vruchten plukken, een jachtrecht uitoefenen. Wanneer een medeëigenaar het genot van de onverdeelde zaak alleen heeft gehad, is hij aan de andere medeëigenaar een vergoeding verschuldigd(14).

— De medeëigenaar mag het huis bewonen in de mate dat dit verenigbaar is met de rechten van de andere. Dit heeft als gevolg dat hij nooit huurder of pachter kan worden voor het geheel wanneer de deelgenoten hem huurrechten toekennen.

Sommige van de medeëigenaars, tevens huurders, van een hofstede hadden gebouwen opgericht en verbeteringswerken uitgevoerd. De hofstede werd verkocht met uitzondering van wat de gebruikers, *in casu* medeëigenaars, hadden opgericht. De nieuwe koper wil bij het beëindigen van de pacht, toegestaan door de deelgenoten aan voornoemden, de gebouwen overnemen (artikelen 555 en 1778 B.W.). De gebruikers braken de gebouwen af. Het hof van beroep oordeelde dat de natrekking voorzien door artikel 577 B.W. niet van toepassing was op de medeëigenaar, ook niet artikel 1778. Aangezien de gebruikers als onverdeelde medeëigenaars hadden gebouwd mochten zij ook afbreken.

— Verkoop van onbelangrijke vruchten.

— Verkoop van goederen die aan bederf onderhevig zijn.

Volgende handelingen zijn evenwel niet toegelaten: een woonhuis veranderen in handelshuis of omgekeerd; gebouwen oprichten, gebouwen slopen, gebouwen wederopbouwen.

19. Bij toepassing van artikel 577 bis, § 5 al. 2. mag iedere medeëigenaar „daden tot *behoud* van het goed en daden van *voorlopig beheer*” verrichten.

(13) Rb. Hasselt, aangehaald in A.P.R., Tw. *Erfdienstbaarheden*, nr. 252.

(14) Rb. Mechelen, 21 april 1981, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1982, nr. 22.756.

Wat verstaat men onder daden tot behoud, daden van voorlopig beheer? De meningen lopen sterk uiteen. Veel hangt af van de concrete omstandigheden, het doen vaststellen van de schade aan een in huur gegeven weide bijvoorbeeld is een daad tot behoud; het vorderen van de desbetreffende schadevergoeding is een daad van voorlopig beheer(15).

In principe zijn daden van voorlopig beheer alle rechtshandelingen die de medeëigenaars niet schaden door hen te verbinden of te verarmen(16). Daden van behoud zijn daden die tot doel hebben een dringend verlies te voorkomen.

Meer algemeen gaat het om daden die de toekomst niet of slechts in geringe mate belasten.

Voor daden van beheer, meer dan voorlopig beheer, of beheer *sensu lato*, is unanimiteit vereist. Maar elk deelgenoot mag die daden toch stellen wanneer de rechter de noodzakelijkheid ervan erkent.

Hier wordt kennelijk in economische, zelfs individualistische termen gedacht: het kan toch niet geduld worden dat door de tegenwerking van één medeëigenaar, de zaak niet gebruikt of verhuurd wordt, en dus niet meer rendeert.

Wat betreft het verhuren en het geven van opzeg wordt aangenomen dat dit daden zijn van beheer *sensu lato*, die dus unanimiteit vereisen.

Echtgenoten die in een echtscheidingsprocedure verwikkeld zijn, zijn onverdeeld eigenaars van een onroerend goed. Wanneer de man alleen optreedt bij het sluiten van een huurcontract is dit geen daad van behoud of voorlopig beheer.

Quid wanneer een medeëigenaar een huur toekent zonder medewerking van zijn deelgenoten? Deze huur is niet nietig of niet vernietigbaar maar eenvoudig niet tegenstelbaar aan andere medeëigenaars.

Dezelfde oplossing werd toegepast wanneer een medeëigenaar, alleen optredend, een kontrakt van aanneming van werk afsloot voor werken die verder gingen dan daden van behoud of voorlopig beheer.

Het hof van beroep te Luik beslist dat een dergelijke overeenkomst een schuldvordering en een verplichting om iets te doen deed ontstaan.

De medeëigenaar heeft een persoonlijke verplichting aangegaan tegenover de aannemer. De zakelijke rechten van de medeëigenaars blijven

(15) Rb. Ieper, 8 februari 1962, *R.W.*, 1966-67, 1730.

(16) DERINE, R., „Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht”, *T.P.R.*, 1965, 68.

daaraan vreemd. Indien zij zich verzetten tegen de uitvoering van die overeenkomst (*ius prohibendi*) dan heeft de aannemer recht op schadevergoeding, maar vanzelfsprekend alleen tegen zijn medecontractant.

Een huur die toegestaan werd door alle medeëigenaars dient evenzeer door allen opgezegd te worden.

Maar wanneer de rechter het geven van een opzeg aannam als noodzakelijk voor een goed beheer van het goed en dus enkelen onder de medeëigenaars, alleen optredend, machtiging gaf om de opzeg te geven, dan houdt die machtiging ook de bevoegdheid in te dagvaarden in geldigverklaring van die opzeg. De regelen weergegeven in artikel 1775 B.W. vormen immers één geheel (17).

Dit werd nogmaals bevestigd om aldus in te gaan tegen de theorie dat artikel 557 bis, § 6 alleen betrekking heeft op de verhoudingen tussen medeëigenaars onderling zodat de opzeg geldig zou zijn ten aanzien van de huurder en de medeëigenaar die opzeg gaf, maar niet tegenstelbaar aan de andere medeëigenaars. Dit gaat niet op want de huur is ondeelbaar en één medeëigenaar kan niet geldig opzeg geven zonder medewerking van de andere deelgenoten, behalve natuurlijk wanneer diegene die opzeg geeft volmachtdrager is (zelfs eventueel met een stilzwijgend mandaat) of optreedt ten titel van zaakwaarneming, of wanneer de rechter machtiging gaf.

20. De bijdrage in de kosten is geregeld in artikel 577 bis, § 7.

De medeëigenaar moet bijdragen in de kosten en uitgaven betreffende de gemene zaak in verhouding tot zijn aandeel in de medeëigendom.

De kosten waartoe ieder moet bijdragen zijn de uitgaven tot behoud en onderhoud, de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten. Hier is er dus kennelijk een verschil ten overstaan van de individuele eigenaar die het recht heeft zijn zaak niet te beheren, niet te onderhouden, en niet te herstellen.

De verplichting tot bijdrage in de kosten betreft zowel de daden die één medeëigenaar, alleen optredend, kan stellen als deze welke normaal de unanimité vereisen maar die de rechter heeft toegestaan tegen de wil in of bij gebrek aan medewerking van één of sommige medeëigenaars.

Het hof van cassatie besliste dat behalve andersluidende wettelijke bepalingen elke medeëigenaar het recht heeft te eisen dat zijn aandeel in de onroerende voorheffing op zijn naam gevestigd wordt (18).

(17) Cass., 5 september 1974, *Pas.*, 1975, I, 12.

(18) Cass., 8 september 1970, *T. Not.*, 1972, 90.

GEDWONGEN MEDEËIGENDOM

I. GEDWONGEN MEDEËIGENDOM ALS HOOFDZAAK

21. De wetgever heeft geoordeeld dat bepaalde goederen en rechten in onverdeeldheid moeten blijven omwille van hun speciale aard; de verdeling zou nadelig zijn voor de onverdeelde zaak zelf.

Aangezien dit kennelijk buiten het bestek van huidige studie valt, worden hier alleen aangehaald:

— onverdeeldheid in zake grafkelders en grafmonumenten (wet van 20 juli 1971, gewijzigd door de wet van 4 juli 1973).

— onverdeeldheid in zake eretekens, familieportretten, diploma's, adelbrieven, enz...; het gaat om goederen die voor de familie hoofdzakelijk een morele betekenis hebben en waarvan de affectieve waarde veel hoger is dan het patrimoniaal belang.

II. GEDWONGEN MEDEËIGENDOM ALS BIJZAAK

22. Hier kan de uitonverdeeldheidtredding niet gevraagd worden omdat de verdeling nadelig zou zijn niet alleen voor de onverdeelde zaak (bijzaak) maar ook voor de zaak waarvoor het een bijzaak vormt (hoofdzaak).

Het grote verschil tussen gedwongen medeëigendom als bijzaak (artikel 577 bis, § 9 en § 10) en gewone medeëigendom is de onmogelijkheid om bij gedwongen medeëigendom als bijzaak de uitonverdeeldheidtredding te vorderen. Andere belangrijke verschilpunten ten overstaan van gewone medeëigendom zijn:

a. het aandeel, het abstracte recht van een medeëigenaar, kan niet vreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden tenzij samen met zijn privé-eigendom, de hoofdzaak;

b. het recht van ieder medeëigenaar op de onverdeelde zaak is groter; naast gebruik en genot (artikel 577 bis, § 5) beschikt de medeëigenaar bij gedwongen medeëigendom ook over het recht om op eigen kosten veranderingen aan te brengen, met in beide gevallen als beperking de bestemming te eerbiedigen en geen afbreuk te doen aan de rechten van de deelgenoten;

c. de kosten ten laste van de onverdeelde medeëigenaars zijn ruimer; bij gewone onverdeeldheid zijn het enkel de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud (artikel 577 bis, § 7), bij gedwongen onverdeeldheid zijn het naast de kosten van onderhoud ook deze van herstelling en vernieuwing;

d. de bijdrage tot de kosten is anders geregeld; bij gewone onverdeeldheid draagt elk bij volgens zijn aandeel in de medeëigendom; bij gedwongen onverdeeldheid is de bijdrage bepaald naar evenredigheid met de waarde van de hoofderven.

Zoals in de wet van 1924 maken we een onderscheid tussen gedwongen onverdeeldheid als bijzaak in het algemeen (artikel 577 bis, § 9 en § 10) en een bijzondere soort van gedwongen onverdeeldheid als bijzaak, namelijk „huizen waar verdiepingen of gedeelten van verdiepingen aan verschillende eigenaars toebehoren” (artikel 577 bis, § 11) of „het appartementsrecht”.

Toch moet van meet af aan gesteld worden dat alle bepalingen en alle principes betreffende de onverdeeldheid voorzien in artikel 577 bis, § 9 evenzeer toepasselijk zijn op de meer specifieke gedwongen onverdeeldheid voorzien in artikel 577 bis, § 11 (met name het appartementsrecht).

A. Gedwongen onverdeeldheid als bijzaak in het algemeen

23. Verondersteld worden twee of meer erven, elk toebehorend aan verschillende personen ten titel van individuele eigendom, maar die voor het normaal genot of gebruik van dit individuele erf een aandeel in medeëigendom hebben in een andere zaak.

De onverdeelde zaak ligt dus materieel buiten de individuele eigendom. Het schoolvoorbeeld hiervan is de uitbatingsweg of losweg. Door de velden heen loopt sinds mensenheugenis een weg die gebruikt wordt voor de uitbating van de verschillende aanpalende landerijen en weiden. Volgens de gevestigde rechtspraak en rechtsleer wordt verondersteld dat de onderscheiden eigenaars van die aanpalende erven elk een stukje grond afstonden om het in medeëigendom te brengen met hetgeen de eigenaars van elk van de andere aanpalende erven afstonden. Het bewijs van dergelijke afstanden wordt gevonden in het ongestoord bezit als eigenaar, *in casu* medeëigenaar. Aldus wordt verhinderd dat een erfdienstbaarheid van overgang door verjaring wordt verkregen. Het recht van overgang is immers een niet voortdurende erfdienstbaarheid.

Het ontstaan van zulke medeëigendom is veelal moeilijk te bewijzen.

Iemand koopt een stuk bouwgrond. De koper heeft toegang tot de openbare weg over een strook die blijft toebehoren aan de verkoper. In de verkoopakte is er wel sprake van een erfdienstbaarheid van overgang, maar ook dat die uitweg gemeen is.

Heel wat jaren later laat de koper veranderingswerken uitvoeren op die strook om zijn toegang te verbeteren. Er ontstaat een betwisting over de vraag of het om een erfdienstbaarheid gaat dan wel of er sprake is van

medeëigendom. In het laatste geval mag de medeëigenaar op eigen kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aanbrengen mits bij de bestemming niet wijzigt en aan het recht van zijn deelgenoot geen afbreuk doet (artikel 577 bis, § 10). De rechter besliste dat in de gegeven omstandigheden het wel degelijk ging om medeëigendom. Het hof van cassatie erkende dat de feitenrechter zijn bevoegdheid niet was te buiten gegaan bij de interpretatie van het recht gegeven de gebruikte terminologie(19), (20).

Interessant in verband met het ontstaan van een gedwongen onverdeeldheid is ook volgende zaak ontleend uit de rechtspraak(21). Een *decujus* legeert aan familieleden en vrienden elk een welbepaalde bebouwde eigendom; over één onbebouwd perceel, tussenin gelegen, beschikt hij niet. Een der legatarissen vordert het op als behorend tot het hem uitdrukkelijk gelegeerde pand. De anderen verzetten zich daar tegen of vragen dat minstens in het voordeel van hun pand een erfdiensbaarheid van zicht en een erfdiensbaarheid van overgang zou toegekend worden. Na plaatsbezoek beslist de rechter dat het perceel bestemd is als bijzaak tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven en (artikel 577 bis, § 9) dus in medeëigendom is, en niet vatbaar voor verdeling. Dit is een interpretatie van de wil van de overledene. Artikel 577 bis, § 9 spreekt wel over onroerende goederen die als bijzaak bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer erven, maar zegt niet hoe een bepaald goed dergelijke bestemming krijgt. Daarom is het niet onlogisch dat gedwongen medeëigendom als bijzaak op alle wijzen kan ontstaan, ook stilzwijgend.

Het voorstel Pede zoekt ook naar een regeling inzake „de onroerende complexen”. Volgens de toelichting wordt daarmee bedoeld: „belangrijke infrastructuurwerken die voorzien in de behoeften van verschillende privatieve eigendommen”, „complexen samengesteld uit al dan niet gebouwde percelen, private eigendom van onderscheiden personen, en waarvoor een gemeenschappelijke grond, inrichtingen, en uitrustingen dienstig zijn”.

Dit is een toepassing van de reeds bestaande praktijk van het in gedwongen onverdeeldheid brengen van bijvoorbeeld wegenissen en wegenisuitrusting, groenzones, meestal in afwachting van overname en tenlasteneming door de overheid.

(19) Cass., 12 september 1974, *Pas.*, 1975, I, 37.

(20) Cass., 12 september 1974, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1976, nr. 22.023.

(21) Rb. Liège, 21 januari 1972, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1973, nr. 21.700.

Vooral de moeilijkheden van beheer waren oorzaak van te geringe toepassing van artikel 577 bis, § 9 (bv. speeltuin, sportveld, vijver, golfterrein, zwemkom enz...). Het voorstel Pede heeft dan ook vooral zijn belang omdat voor die onroerende complexen de eigenaars een vereniging kunnen oprichten die rechtspersoonlijkheid geniet.

B. Gedwongen onverdeeldheid als bijzaak. Het appartementsrecht

24. Zoals reeds gezegd was één van de hoofdbekommernissen van de wetgever van 1924 om de juridische mogelijkheid van het appartementsrecht te bevestigen.

Artikel 577 bis, § 11 erkent dat zaken die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de appartementen moeten aanzien worden als zijnde in gedwongen medeëigendom als bijzaak.

Dit impliceert een hoofdzaak, met name het appartement, en bevestigt dus de bestaande praktijk van de appartementeneigendom.

Hoe licht de wetgever er kennelijk overheen gestapt is! Het is duidelijk dat er een enorm verschil bestaat tussen de medeëigendom waarvan sprake in art. 577 bis, § 9 en de medeëigendom waarvan sprake in artikel 577 bis, § 11.

Inderdaad in artikel 577 bis, § 9 ligt de bijzaak buiten het erf maar in artikel 577 bis, § 11 zijn erf en bijzaak zo verstrengeld dat het zich als één geheel voordoet, wat de wetgever noemt „het huis”. De zogenaamde hoofdzaak wordt aan al zijn zijden begrensd om niet te zeggen gecreëerd en in stand gehouden door de zogenaamde bijzaak, zodat de vraag kan gesteld worden wat van de hoofdzaak overblijft of wat nu eigenlijk hoofdzaak is en wat bijzaak.

Het is eigenaardig dat voor een zo veralgemeende feitelijke en juridische situatie geen algemeen aanvaarde terminologie tot stand kwam.

Men spreekt van gesplitste gebouwen of gebouwen met horizontale eigendom, flatgebouwen, gebouwen met privatieve delen, enz...

Het komt toch wenselijk voor een algemeen aanvaard woord te vinden voor één gebouw met meerdere privéwoningen; een eigen woord voor een pand bestaande uit privé- én medeëigendom; een eigen woord voor het zakelijk recht op een dergelijk pand.

Gemakkelijkheidshalve en zonder enige andere bedoeling gebruiken we in de navolgende tekst:

- het privaat of het appartement
- gebouw met privatieven of appartementsgebouw
- appartementsrecht of appartementeneigendom.

Die bewoordingen zijn algemeen en er wordt geen onderscheid gemaakt of het nu gaat om een gebouw met woonappartementen, of een winkelcentrum, of een garagecomplex enz...

Het is niet essentieel dat het gebouw bestaat uit verschillende verdiepingen want ook horizontaal appartementsrecht is aanvaardbaar, bv. naast elkaar gelegen vakantiewoningen of zogenaamde marinetten (22).

HOOFDSTUK 2

WETTELIJKE BEPALINGEN INZAKE APPARTEMENTSRECHT

I. HET ZAKELIJK STATUUT

25. De wetgever van 1924 heeft het kennelijk gehouden bij de bestaande praktijk namelijk het dualistisch karakter van het appartementsrecht, een combinatie van private of individuele eigendom en onverdeelde eigendom of medeëigendom.

Andere oplossingen waren mogelijk geweest en hebben nog steeds hun verdedigers.

Vroeger erkende het Nederlands recht alleen medeëigendom, waar iedere medeëigenaar een uitsluitend genotsrecht op zijn privélokalen bekomt.

Het eigendomsrecht kan ook toebehoren aan een rechtspersoon, waarbij ieder vennoot een individueel beperkt recht op een bepaald gedeelte van het gebouw bekomt (bv. Zwitserland).

Tenslotte kan appartementeneigendom aanzien worden als een zelfstandig zakelijk recht van een bijzondere soort. Dit wordt in Nederland, Oostenrijk, en ook in Zwitserland voorgehouden.

2. RANGORDE

26. In het dualistisch stelsel heeft de wetgever een rangorde bepaald: de privéoppervlakten zijn hoofdzaak, de gemene delen zijn bijzaak.

Dit komt best overeen met het individualistisch ideaal van het eigendomsrecht.

Daaruit volgt dat de grond bijzaak wordt. Maar hoe dat verzoend moet worden met het recht van natrekking is een hele kluit voor juristen die het zelfs hebben over „omgekeerd recht van natrekking”.

(22) VANDENBERGHE, H., DERINE, R., VANNESTE, F., *Zakenrecht*, Dl. IB, nr. 774, ter perse.

Daaruit volgt ook, vermits het voorwerp van het eigendomsrecht bepaald of minstens bepaalbaar moet zijn, dat alles wat niet als privé is aangeduid moet aanzien worden als medeëigendom (artikel 1129 B.W.). Het residuele is dus gemeenschappelijk. Het voorstel Pede wil daarin een belangrijke wijziging brengen door het invoeren van het vermoeden dat de zaken bestemd tot het uitsluitend gebruik van één kavel moeten aanzien worden als privaat, maar dat wat onmisbaar is voor het bestaan en het genot van het geheel „verplichtend” gemeenschappelijk is. De rangorde wordt dan ook afgeschaft.

3. GEMEENSCHAPPELIJK

27. Wat gemeenschappelijk is wordt volgens het burgerlijk wetboek bepaald door het gebruik en meer bepaald het gemeenschappelijk gebruik: „wat tot gemeenschappelijke gebruik bestemd is... wordt als gemeenschappelijk beschouwd”.

Ook andere criteria waren mogelijk geweest, bv. het uitsluitend gebruik, namelijk alles wat niet uitsluitend dient voor een privaat is gemeenschappelijk.

De Franse wet van 10 juli 1965 aanziet als „privé” alle gedeelten die tot het exclusief gebruik van een bepaalde eigenaar strekken.

Artikel 577 bis, § 11 geeft een korte opsomming van wat gemene zaken zijn: grond, grondvesten, zware muren, dak enz... wat allemaal evident lijkt. Dit zijn duidelijk alleen voorbeelden. Wat nodig is voor het gebouw ongeacht zijn gebruik en ligging is gemeen.

De wet geeft daarentegen geen enkel voorbeeld van wat privé delen zijn. Dit heeft als gevolg dat er belangrijke interpretatieproblemen kunnen rijzen bij onduidelijkheid, onnauwkeurigheid of onvolledigheid van het reglement van medeëigendom of de eigendomstitel.

De strekking is om steeds meer elementen onder te brengen bij de gemene delen.

Het creëren van bijzondere of beperkte onverdeeldheden is goed verdedigbaar maar is een bron van veel discussies.

Het vermelden in artikel 577 bis, § 11 van de grond als gemeen deel doet soms vermoeden dat de appartementseigenaar noodzakelijkerwijs ook medeëigenaar moet zijn van de grond. Maar ook erfpacht of opstal geven bouwbevoegdheid. Probleem is echter wat er gebeurt bij het eindigen van die zakelijke rechten na 50 of 99 jaar. Heel wat rechtsleer besluit dat dan ook het appartementsrecht vervalt. Het voorstel Pede zegt uitdrukkelijk dat appartementsrecht mogelijk is bij ieder zakelijk recht op de grond, dus niet alleen bij eigendom.

De terrassen op de hoogste verdieping van een appartementsgebouw, zelfs al worden ze privaat gebruikt, dienen in de eerste plaats als dakbedekking. Het onderhoud ervan is derhalve ten laste van de gemene delen (23).

Vensters en ramen zijn privaat delen want het gebruik ervan is beperkt tot de bewoner van het appartement waar zij aangebracht zijn. Metselwerk dat deel uitmaakt van de gevel is gemeenschappelijk (24).

Hoever strekt het privé eigendomsrecht van een eigenaar van een parkeerterrein in een overdekte parking? Een eigenaar verzette zich tegen het aanbrengen van compressoren boven zijn parkeerterrein omdat aldus de vrije hoogte zou verminderd worden. De vrederechter van Brussel gaf hem gelijk zeggend dat de privé-eigendom zich uitstrekt van de vloer tot aan het plafond (25).

28. In het voorstel Pede wordt bepaald dat het reservefonds ter dekking van de algemene kosten en met het oog op het beheer deel uitmaakt van de gemene delen. Het kan inderdaad verwonderen dat tot op heden nooit een medeëigenaar de verdeling eiste van de provisie. Het aandeel van elke medeëigenaar kan het voorwerp uitmaken van een arrestbeslag vanwege persoonlijke schuldeisers van een medeëigenaar. Dit aandeel valt in de massa zo één der medeëigenaars failliet verklaard wordt. Sommige ontvangers van de successierechten vragen in het actief van de nalatenschap melding te maken van het aandeel van de overledene in dit reservefonds.

4. HET ONTSTAAN VAN APPARTEMENTSRECHT - AKTE SPLITSING

29. Appartementseigendom veronderstelt medeëigendom, dus minstens twee eigenaars.

Appartementseigendom veronderstelt dat iedere medeëigenaar in het onverdeelde „huis” een uitsluitend eigendomsrecht heeft op bepaalde plaatsen of ruimten.

De medeëigendom kan toevallig ontstaan, bv. bij erfenis, of door overeenkomst.

Maar het overgaan van medeëigendom tot appartementseigendom vereist altijd de uitdrukkelijke wil daartoe.

Die wilsuiting wordt meestal aangeduid als „splitsing” en de akte die deze vaststelt als „akte van splitsing”.

(23) Vred. Schaarbeek, *Res et Jura immobilia*, 1978, nr. 5.668.

(24) Vred. Etterbeek, 22 december 1977, *Res et Jura immobilia*, 1979, nr. 5.750.

(25) Vred. Brussel, 30 oktober 1972, *J.J.P.*, 1973, 54.

Die wilsuiting kan eenzijdig zijn, bv. opgelegd in een testament. Maar meestal is deze vervat in een overeenkomst.

Niets belet dat een eigenaar van het hele pand, alleen optredend, de wil tot splitsing laat acteren, maar die wordt dan eerst operationeel bij de eerste vervreemding, namelijk bij het ontstaan van de medeëigendom.

Bij een bestaande onverdeeldheid, hetzij van de grond alleen, hetzij van het gebouw, gaat de splitsing gepaard met een verdeling in zoveel kavels als er appartementen zijn. De rechter kan souverain beslissen tot zulke verdeling *in natura*. Alhoewel na die splitsing en aanbedeling onverdeeldheid blijft bestaan met betrekking tot de gemene delen, is dit een volledige verdeling en is een einde gekomen aan de precaire en niet geregelde onverdeeldheid bedoeld bij artikel 815 B.W. (26).

Op fiscaal gebied dient te worden opgemerkt dat bij overgang van gewone medeëigendom naar appartementseigendom vóór het oprichten van de gebouwen er enkel een vast registratierecht is verschuldigd, omdat aangenomen wordt dat het gaat om een overgang van gewone onverdeeldheid naar gedwongen onverdeeldheid. Gebeurt die overgang voor een bestaand gebouw of voor een gebouw in oprichting dan is het evenredig registratierecht verschuldigd op de waarde van de grond en de waarde van de opgerichte gebouwen.

Wanneer een grond eigendom is van verschillende personen, hetzij *ab initio*, wat het geval is bij een erfenis, hetzij door één of meer overdrachten van fracties, kan de gewone medeëigendom omgevormd worden in appartementseigendom door te bepalen dat elke fractie de basis vormt van het eigendomsrecht van een welbepaald appartement. In de praktijk wordt, misschien ten onrechte, teruggegrepen naar de klassieke terminologie en wordt geakteerd dat het gaat om een regeling van recht van natrekking. Deze algemeen aanvaarde praktijk lijkt nochtans moeilijk te verzoenen met de wettelijke bepaling van artikel 577 bis, § 11, waarbij uitdrukkelijk gezegd wordt dat de grond moet aanzien worden als bijzaak...

5. UITOEFENING VAN HET PRIVATIEF EIGENDOMSRECHT EN UITOEFENING VAN HET ONVERDEELDE RECHT VAN MEDEËIGENDOM

30. De wetgever geeft de indruk dat de titularis de gewone volle prerogatieven van het eigendomsrecht kan uitoefenen op zijn privéoppervlakten en -ruimten. De wet geeft immers geen enkele beperking aan.

(26) Cass., 5 december 1968, *Rev. Prat. Not.*, 1969, 153.

Vanzelfsprekend zal het reglement van medeëigendom dergelijke on-realistische opvatting moeten recht zetten.

Bij gebrek aan beperkende bepalingen in het reglement van medeëigendom zullen uiteraard beperkingen voortvloeien uit de appartements-situatie. Zo mogen verbouwingen aan privégedeelten geen nadeel toe-brengen aan de gemene delen of de rechten van de medeëigenaars kren-ken. Vermits de privégedeelten steunen op, en begrensd zijn door, de gemene delen wordt de uitoefening van het eigendomsrecht op deze privédelen wel sterk beperkt. Ook burenhinder zal *in concreto* strenger beoordeeld worden.

31. De uitoefening van het recht van medeëigendom of het eigen-domsrecht op de gemene delen is beperkt zoals bij gewone medeëigen-dom. De gemene delen dienen volgens hun bestemming te worden ge-bruikt, rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars. Maar, vermits het gaat om gedwongen medeëigendom als bijzaak, mag ieder op eigen kosten veranderingen brengen aan de gemene zaak. Hierbij gelden echter dezelfde beperkingen, namelijk gebruik volgens de be-stemming en eerbiediging van de rechten van de medeëigenaars.

Het plaatsen van een televisie-antenne op het dak van een appartements-gebouw wordt, gelet op de technische vooruitgang en de huidige levens-wijze, beschouwd als een normaal gebruik dat overeenstemt met de bestemming van de gemene zaak (27).

Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van draden of leidingen met schut-kokers in de gemeenschappelijke hall.

De notie „bestemming” moet *in concreto* worden vastgesteld volgens de aard van de zaak en van het gebouw, zoals de ligging, de belangrijkheid en de standing van het gebouw. De „bestemming” zal ook evolueren.

In Frankrijk wordt een zeer ruime betekenis gegeven aan die „destina-tion”. Het is het feitelijk referentiepunt waarnaar de wetgever voor de meeste beperkingen en bepalingen verwijst. In de voorbereidende werken bij de wet van 10 juli 1965 wordt „destination” als volgt gedefinieerd: enerzijds bestaat „destination” uit een geheel van objectieve elementen zoals residentiële ligging, de kwaliteit van de constructie, de binnenin-richting van de kavels, anderzijds het subjectieve element zoals de sociale status van de bewoners en de bedoeling van de eigenaars bij het kopen van een kavel. De kwalificatie zou overgelaten worden aan de appreciatiebe-voegdheid van de feitenrechter en aldus ontsnappen aan de controle van het hof van cassatie.

(27) Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 19 november 1960, *J.T.*, 1961, 354.

In ieder geval mogen gemene zaken nooit voor persoonlijk gebruik gereserveerd worden door een medeëigenaar. Zo mag een medeëigenaar niet voor eigen gebruik het dak inrichten als terras. Vanzelfsprekend belet niets dat in de basisakte aan een bepaald medeëigenaar een uitsluitend gebruiksrecht wordt toegekend op een bepaald gemeen deel zoals een koer geen dakterras.

6. BEHEER, ONDERHOUD EN BEHOUD

32. Hier is de redenering dezelfde als voor de uitoefening van het eigendomsrecht.

Wat betreft de privé gedeelten doet de eigenaar wat hij wil. Het staat hem vrij al of niet te beheren of te onderhouden en dit alles op de wijze die hem belieft.

Wat betreft de gemene delen is hij verplicht tot behoud en onderhoud (gewone medeëigendom) en tot herstelling en vernieuwing (gedwongen onverdeeldheid als bijzaak).

Dit alles wordt uiteraard weer beperkt door de speciale appartements-situatie en vanzelfsprekend eventueel door de bepalingen van het reglement van medeëigendom.

Iedere medeëigenaar kan, alleen optredend, daden stellen tot behoud van de gemene zaak en daden van voorlopig beheer, beheer *sensu stricto*. Voor andere daden van beheer, beheer *sensu lato*, is unanimité vereist, behoudens machtiging van de rechter die oordeelt over de noodzakelijkheid.

Wanneer een medeëigenaar zijn verplichtingen ten overstaan van de gemene delen niet naleeft kan iedere andere medeëigenaar alleen tegen hem optreden in de mate dat hij persoonlijk nadeel ondervindt.

De vraag kan gesteld worden in welke mate een medeëigenaar, alleenhandelend, kan optreden tegen een derde betreffende de gemene zaak.

Een eigenaar dagvaardt bijvoorbeeld de aannemer van het gebouw wegens constructiefouten. De rechter aanziet de vordering als ontvankelijk ook al omdat bleek dat de eiser gemandateerd was door een algemene vergadering, beslissend met unanimité, en dat het reglement voorziet dat de afwezigen aanzien worden als instemmend met de punten op de dagorde (28).

Maar wat wanneer een medeëigenaar, alleenhandelend, optreedt in eigen naam, dus als medeëigenaar?

(28) Kh. Liège, 12 oktober 1965, *T. Aann.*, 1970, 235, noot WERY.

De rechtbank aanvaardt in algemene regel de ontvankelijkheid van dergelijke vorderingen ingeleid tegen de aannemer of de architect van het gebouw. Het is vooral de motivering die verschilt.

Soms steunt de rechter zich op artikel 577 bis, § 5, als zou het gaan om een daad van behoud en voorlopige beheer. Dit klinkt weinig overtuigend want er ligt meestal weinig „voorlopigs” in die actie... en het gaat ook eerder zelden om behoud van de zaak.

Meer spitsvondig is de redenering dat artikel 577 bis, en meer bepaald de bepaling dat daden van beschikking of van beheer *sensu lato* unanimiteit vereisen, alleen de verhouding tussen medeëigenaars betreft, en dus niet toepasselijk is op de rechtsverhouding tussen een medeëigenaar en derden.

Dus kan een aannemer, derde ten opzichte van de onverdeeldheid, zich niet beroepen op dit gebrek aan unanimiteit. De kopers van het appartement van de zesde en de zevende verdieping konden een vordering instellen tegen de architect omdat er voor hen op de spitsuren gebrek was aan water(29).

Is de vraag echter goed gesteld? Artikel 577 bis, § 5 en § 6, hebben het over rechtshandelingen m.b.t. de gemene zaak. Maar wanneer een eigenaar van een appartement optreedt, dan doet hij dit voor de bescherming van zijn eigen kavel, kavel die bestaat uit privélokalen plus een aandeel in de medeëigendom; met andere woorden, hij dagvaardt niet omwille van de gemene zaak als dusdanig, maar wel om de hinder die hij kan ondervinden in zijn privé-eigendom, door een gebrek aan de gemene delen.

Meer algemeen zou kunnen gesteld worden dat elke eigenaar van een appartement recht heeft op alle gemene delen die nodig zijn om hem een normaal genot van zijn appartement te verzekeren en dit kan opvorderen zowel tegenover zijn medeëigenaars als tegenover derden.

Dus, ook al verschilt de motivering, algemeen wordt aangenomen dat een eigenaar van een appartement, alleenhandelend kan optreden tegen de aannemer op grond van fouten aan de gemene delen, bv. een defecte lift. Het is nu de vraag wat een medeëigenaar, die alleen optreedt, precies kan vorderen met betrekking tot de gemene zaak.

Het herstel of de verbetering van de gemene zaak zal geen probleem stellen. Maar *quid* als hij vervangende schadevergoeding vraagt...? Dan zou hij slechts recht hebben op schadevergoeding in verhouding tot zijn aandeel in de gemene zaak. Immers de ondeelbare verbintenis, met name de verplichting tot herstel, wordt vervangen door een verbintenis om te betalen, en die is wel deelbaar in zijn uitvoering.

(29) Brussel, 26 november 1965, *Pas.*, 1966, II, 291.

Maar wat wanneer een medeëigenaar schadevergoeding vraagt en bekomt en naderhand een andere medeëigenaar herstel of uitvoering *in natura* vraagt? Moet de aannemer dan tweemaal boeten?

De aannemer is wel beter gewapend dan op het eerste gezicht blijkt: vooreerst mag hij altijd aanbieden, en de rechtbank zal hem dat toestaan, om het gebrek te herstellen. Is dit niet mogelijk of zijn de kosten buiten verhouding tot het nadeel, dan zal hij er goed aan doen de andere medeëigenaars in zake te roepen om de beslissing gemeen te horen verklaren. Ook wordt aangenomen dat wanneer herstel *in natura* niet mogelijk is, het aandeel in de vervangende schadevergoeding niet noodzakelijk moet overeenstemmen met het aandeel in de medeëigendom. In andere woorden, het nadeel van de eiser kan belangrijker zijn dan dit van de andere medeëigenaars.

De rechtbank van Aarlen nam kennis van een vordering tot schadevergoeding wegens een gebrek in gevelplaten, ingeleid door de eigenaar wiens appartement gelegen was ter hoogte van deze gebrekkige materialen. De gemeenschap leed nadeel maar het nadeel van de eiser was groter dan dat van de anderen, hij heeft het recht herstelling te vragen maar bij gebreke daaraan een schadevergoeding die groter is dan zijn aandeel in de medeëigendom.

Rekening houdende met de bestemming van de gemene zaak, kan vastgesteld worden dat een medeëigenaar een groter belang heeft bij één of ander deel ervan, met andere woorden het is mogelijk in bepaalde mate de rechten op de gemene delen te lokaliseren(30).

7. ALGEMENE KOSTEN EN BIJDRAGEN

33. Ieder eigenaar draagt persoonlijk de lasten en verplichtingen in verband met zijn privédelen, zoals onderhoud, herstelling, verzekering, verwarmingskosten, onroerende voorheffing, e.d.

In de mate dat de kosten en uitgaven slaan op de gemene delen als dusdanig, draagt elk bij in verhouding tot de waarde van zijn privédelen. De algemene kosten zijn deze betreffende behoud, onderhoud en beheer van de medeëigendom, aldus ook verzekeringspremies, vergoeding wegens schade veroorzaakt door het gebouw enz...

De medeëigenaars zijn in solidum verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door een gebrek aan de gemene zaak, bijvoorbeeld wanneer de lift defect is.

(30) Cass., 3 februari 1944, *Pas.*, 1944, I, 100.

Wanneer de algemene kosten door de fout van een medeëigenaar verhoogd worden kan de gemeenschap die meeruitgave terugvorderen van de betrokkene.

Voor de verdeling van de lasten tussen eigenaar en huurder geldt een eigen regeling. Wanneer de huurovereenkomst van een appartement niet specificeert welke gemene kosten ten laste vallen van elk der partijen, moet nagegaan worden in wiens voordeel zij gemaakt worden. Het beheer van het flatgebouw is noodzakelijk en dienstig zowel voor de eigenaar als voor de huurder en de kosten moeten dan ook gedragen worden door ieder van hen, bij gebrek aan een andere overeenkomst(31).

BESLUIT

34. De wettelijke regeling inzake appartementseigendom is zeer onvolledig om niet te zeggen gebrekkig, maar ze is ook slechts suppletief. Alles wat voorafgaat geldt enkel voor zover het reglement van medeëigendom niets anders bepaalt. Dit zal echter meestal wel het geval zijn. Het reglement van medeëigendom is dan ook zo belangrijk bij het vormen van het appartementsrecht en bij het uitoefenen van appartementseigendom dat daaraan een afzonderlijk hoofdstuk wordt gewijd.

HOOFDSTUK 3

HET REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

35. Het is overduidelijk dat de wettelijke regeling noch realistisch noch praktisch is. De privéoppervlakten en -ruimten worden gecreëerd en worden in stand gehouden door de gemene zaken.

Sommige menen zelfs dat het privé eigendomsrecht als voorwerp heeft de enkele kubieke meters lucht, tussen vloer en plafond... „la propriété de l'espace", m.a.w. „la propriété privée serait du vent"...

Het is onvermijdelijk dat de rechten op de privé delen sterk beperkt moeten worden.

Het is even onvermijdelijk dat het genot en vooral het beheer en het onderhoud van de gemene delen meer gereguleerd moeten worden. Daarom de „overeenkomsten en bijzondere bepalingen" waarvan sprake in artikel 577 bis, § 1. Deze „overeenkomsten" kunnen betrekking hebben op een regeling in zake toevallige medeëigendom, of gedwongen

(31) Vred. Etterbeek, 2 juni 1980, *T. Vred.*, 1981, 15.

medeëigendom als bijzaak in het algemeen, maar in de praktijk gaat het vooral om regelingen in zake appartementsrecht.

Het strakke, stroeve zakelijk recht, wordt aangevuld door de meer soepele overeenkomsten. Deze zijn vervat in een reglement van medeëigendom of in de basisakte of in het onroerend statuut. Zij preciseren de samenstelling en de inhoud van de gemene zaken, het bestuur, het beheer en het genot ervan, maar houden ook beperkingen in betreffende het gebruik en het genot van de privédelens.

36. Ook hier bestaat dezelfde onzekerheid in zake terminologie. Gemakkelijkshalve gebruiken we hierna het woord basisakte, onverschillig of het gaat om bepalingen betreffende het zakelijk statuut, bepalingen betreffende beheer en genot, of bepalingen van het huishoudelijk reglement.

De basisakte, gesteund op praktijkvorming, heeft het appartementsrecht gecreëerd en getekend.

De teksten zijn van een treffende eenvormigheid.

37. Het reglement van medeëigendom is een overeenkomst tussen en onder de medeëigenaars. Het is het accessorium van de splitsingsakte.

In de praktijk is de basisakte veelal het werk van één persoon, de promotor, en de latere verkrijgers, de kopers, treden toe.

Meestal wordt het reglement gemaakt vóór de splitsing, wat oeverloze discussies kan vermijden. Anderzijds is dit dikwijls oorzaak van misbruiken in deze zin dat in de basisakte heel wat bepalingen worden binnengeloodst die niets te maken hebben met het statuut of het beheer van het gebouw. Zo kon de promotor zich het recht voorbehouden als makelaar op te treden voor alle verzekeringskontrakten, zo kan hij het recht hebben zelf de syndicus aan te duiden. De Franse wetgever bepaalde dat alle bedingen in het voordeel van de promotor aanzien worden als onbestaande in de mate dat zij niet geschreven zijn in het belang van het gebouw.

38. Het ondertekenen van een basisakte alsook van de akte splitsing veronderstellen beschikkingsbevoegdheid. Indien onder de medeëigenaars van het te splitsen gebouw minderjarigen of onbekwamen zijn moet hun voogd of curator dezelfde machtiging bekomen als voor vervreemding. Dit blijkt normaal vermits de akte splitsing operationeel wordt door de verdeling en dat de bepalingen van de basisakte determinerend zijn voor het eigendomsrecht.

Banken en hypotheekmaatschappijen behouden zich in de akte kredietopening of de leningsakte dikwijls het recht voor hun pand te splitsen en een

basisakte op te stellen. Dit lijkt enkel mogelijk in een hoedanigheid van gevolmachtigde van de eigenaar-debiteur en niet in hoedanigheid van schuldeiser of in het kader van een procedure van uitvoerend beslag.

39. Toepassing in de tijd. De basisakte veronderstelt medeëigendom. De bepalingen treden dan ook maar in voege wanneer het gebouw toebehoort aan meerdere eigenaars en er minstens twee privatieven bestaan.

De basisakte zal alle uitwerking verliezen wanneer alle privatieven aan één titularis toebehoren, want dan is er niet langer medeëigendom daar één persoon eigenaar is, of niet langer privéëigendom, daar verschillende personen in onverdeeldheid eigenaars zijn van alle appartementen.

Volgens sommigen zou de basisakte ook alle uitwerking verliezen wanneer het zakelijk recht zoals een erfpacht of een opstalrecht, op de grond ten einde komt.

40. Tegenstelbaarheid. Het reglement van medeëigendom is een overeenkomst en aldus gezien gelden de bepalingen enkel tussen de medekontraktanten volgens het principe van *res inter alios acta*, maar het is een overeenkomst tot aanvulling en omschrijving van zakelijke rechten en aldus tegenstelbaar aan derden.

Alle regelen die rechtstreeks verband houden met de eigendom, het gebruik en het genot van het gebouw en zijn privatieven zijn tegenstelbaar als „propter rem”.

Andere regelen zoals bepalingen betreffende huisbewaring, beperkingen inzake nabuurschap en dergelijke schijnen meer te behoren tot een persoonlijk statuut.

Dit leidt ertoe dat in de praktijk de bepalingen van een basisakte veelal opgesplitst worden als behorend ofwel tot het reglement van medeëigendom, ofwel tot het reglement van inwendige orde, ook genaamd huishoudelijk reglement.

De eerste soort bepalingen zouden als doel hebben het statuut en het beheer van het gebouw te preciseren. De tweede soort zouden meer de persoonlijke verhoudingen tussen de medeëigenaars regelen.

De zakelijke bepalingen, bestaande *propter rem*, dringen zich op aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

De persoonlijke bepalingen zouden, evenals gewone overeenkomsten, onderworpen zijn aan de regel *res inter alios acta*.

Dit heeft tot gevolg dat wanneer vergeten wordt in de akte verkrijging uitdrukkelijk te verwijzen naar de basisakte — in de praktijk wordt meestal „naar een verbeterende of wijzigende basisakte” verwezen — de

zakelijke bepalingen toch bindend zijn voor de nieuwe eigenaar, wat niet het geval is met het huishoudelijk reglement.

De rechtsleer heeft dan ook kritiek op die splitsing, die als „verwarrend, artificieel en moeilijk verdedigbaar” aanzien wordt (32).

Hansenne ziet in die bepalingen een geheel van erfdienstbaarheden waarbij de privédelen terzelfdertijd en wederzijds lijdend en heersend erf zijn (33).

Het komt logisch voor al de bepalingen die hetzij de medeëigendom, hetzij de privéëigendom omschrijven, verklaren, beperken... enz. te aanzien als zakelijke bepalingen ook wanneer die regelingen verder gaan dan de elementaire grondbepalingen. Doch anderzijds zouden bepalingen die niets met eigendom of medeëigendom te maken hebben geen zakelijk karakter krijgen door het feit dat ze ingeschreven worden in een reglement van medeëigendom.

41. Basisakte en huurder. De huurder is geen derde in de zin van artikel 1 van de hypotheekwet.

Kunnen de bepalingen van de basisakte ingeroepen worden tegen de huurder wanneer de huurovereenkomst niet oplegt ze te eerbiedigen?

Deze vraag werd herhaaldelijk gesteld met betrekking tot de bepalingen van een basisakte die beperkingen voorzien inzake gebruik of genot van een privaat deel. Een eigenaar verhuurt zijn appartement aan buitenlanders die er een handelskantoor inrichten. De rechter stelt vast dat dergelijke bestemming strijdig is met de bepalingen van de basisakte die alleen bewoning of bureel voor vrij beroep toelaten. Het belang van het vonnis is nochtans de vraag naar de ontvankelijkheid. De hoofdvordering werd ingeleid door een eigenaar van een ander appartement én tegen de eigenaar verhuurder én tegen de huurder. De eigenaar verhuurder dagvaardt op zijn beurt zijn huurder om het tegen hem uit te spreken vonnis gemeen te horen verklaren.

Dus moet de vraag gesteld worden in welke mate de bepalingen van de basisakte kunnen ingeroepen worden door een eigenaar tegen de huurder van de eigendom van een ander, en door de eigenaar tegen zijn eigen huurder.

De rechter stelt dat om conventioneel tegenstelbaar te zijn de huurovereenkomst moet verwijzen naar de basisakte. Aangezien de beperkingen in zake gebruik of genot moeten aanzien worden als behorend tot het zakenrechtelijke statuut, zijn deze bepalingen verplichtend voor alle be-

(32) *Supra*, 22, nr. 799.

(33) HANSENNE, J., *La servitude collective*, Luik, 1969, nr. 181-188.

woners, zelfs zo ze niet conventioneel werden opgelegd. De basisakte, of minstens de zakenrechtelijke bepalingen, vormen een last opgelegd aan ieder appartement in het voordeel van alle andere appartementen en dus een soort wederkerige erfdienstbaarheid.

De hoofdvordering tegen de medeëigenaar werd gegrond verklaard en hij moet een einde stellen aan het betwiste gebruik en bij gebreke daaraan schadevergoeding betalen.

De vordering in vrijwaring wordt eveneens als gegrond aanzien, maar daartoe worden overwegingen „in feite” aangehaald; namelijk de huurceel gaf als bestemming op „bureel voor vrij beroep” en de huurder moest weten dat zijn manier van gebruiken strijdig was met die bepaling van de akte(34).

Daaruit kan men besluiten dat een eigenaar zich rechtstreeks kan keren tegen een huurder van een ander privaat om de als erfdienstbaarheid opgelegde bestemming te eerbiedigen en schadevergoeding te eisen(35).

Een eigenaar legt aan de huurder van zijn appartement de verplichting op alle bepalingen van het reglement van medeëigendom te eerbiedigen, onder andere een bepaling dat vooral tussen 22 uur en 6 uur 's ochtends een absolute stilte dient in acht genomen te worden. De huurder van een ander appartement, wiens huurceel een zelfde verwijzing inhoudt, schijnt dit niet zo letterlijk op te nemen. Eerstgenoemde huurder dagvaardt zijn eigenaar, maar ook de huurder van het andere appartement.

De rechtbank wil eerst enkele algemene principes kwijt.

De huurder, derde ten overstaan van de basisakte, kan de bepalingen niet inroepen in zijn voordeel.

De huurder kan zijn eigenaar niet dwingen op te treden om de bepalingen van de basisakte te doen eerbiedigen en daartoe zijn medeëigenaar te dagvaarden.

De rechtbank wijst de vordering tegen de eigenaar af omdat deze niet verplicht is zijn huurder te vrijwaren tegen stoornis die derden door feitelijkheden toebrengen, en dit volgens artikel 1725 B.W.

De vordering tegen de andere huurder wordt ook afgewezen. Maar dan op grond van andere overwegingen en meer bepaald omdat het bewijs niet geleverd wordt dat de stoornis abnormale burenhinder zou uitmaken(36).

In het commentaar op dit vonnis wordt de vraag gesteld of de tegenovergestelde oplossing niet logischer zou zijn(37). Als we aannemen dat de

(34) Rb. Brussel, 10 april 1970, *Rev. Prat. Not.*, 1970, 452.

(35) Rb. Brussel, 10 april 1970, *gecit.*

(36) Rb. Brussel, 30 maart 1976, *J.T.*, 1976, 410.

(37) Rb. Brussel, 30 maart 1976, *R.C.J.B.*, 1977, 142-147.

bepalingen van het reglement van medeëigendom, of minstens sommige ervan, een zakelijk karakter hebben en zich als dusdanig aan alle bewoners opdringen, ook zonder geschrift, waarom zou de huurder dan niet het recht hebben te eisen dat ook de andere bewoners, eigenaars of huurders, die bepalingen zouden eerbiedigen.

In de praktijk kan het probleem inzake huurovereenkomsten omzeild worden door een dubbel beding ten behoeve van derden. In het huurkontrakt wordt bedongen dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal in acht nemen en dat alle medeëigenaars de naleving van deze verplichting kunnen afdwingen. In de basisakte wordt bepaald dat elke medeëigenaar al de verplichtingen van het reglement stipt zal naleven ook ten overstaan van de eventuele huurders van een privaatief deel(38).

42. Verhaal tussen medeëigenaars. Wanneer een medeëigenaar ingaat tegen het reglement mag elke andere medeëigenaar alleen optreden, omdat hij aldus een persoonlijk nadeel ondergaat(39).

Een medeëigenaar van een residentie had op het voetpad voor zijn winkel een terras aangebracht. Het reglement van medeëigendom verbiedt iets te wijzigen aan de gevel dat de harmonie van het gebouw zou beïnvloeden. Het hof oordeelde dat elke medeëigenaar die persoonlijk schade lijdt door veranderingen welke de bestemming van het onverdeeld goed wijzigen, en van aard zijn om het recht van een deelgenoot te krenken, alleen vermag op te treden om de afbraak te vorderen. Dit zou ook het geval zijn moest het reglement geen dergelijke verbodsbepaling inhouden.

43. Inhoud van de basisakte.

Zoals reeds gezegd zijn de bepalingen van de basisakten van een treffende gelijkkluidendheid.

44. Zakenrechtelijk statuut. Algemeen wordt aangenomen dat geen nieuwe zakelijke rechten kunnen geschapen worden. De basisakte kan dan ook niets veranderen aan het principe dat appartementsrecht eigendomsrecht is, noch aan het dualisme van enerzijds privéëigendom als hoofdzaak en anderzijds gedwongen medeëigendom als bijzaak. Appartementseigendom is én privéëigendom én medeëigendom samen.

Toch worden in de praktijk andere concepten vooruitgeschoven en pogingen gedaan in andere richtingen, zoals het toekennen van een zakelijk genotsrecht, of van een genotsrecht ten titel van erfdienstbaarheid. Die

(38) *Supra*, 22, nr. 778.

(39) Cass., 7 januari 1966, *R.W.*, 1965-66, 1846.

praktijk is het gevolg van een duidelijke overeenstemming tussen enerzijds appartementsrecht en anderzijds genotsrecht en erfdienstbaarheid. Het voorstel Pede houdt het bij het eigendomsrecht en het dualisme, maar schaft de rangorde af.

45. De basisakte preciseert wat behoort tot de medeëigendom en wat moet aanzien worden als privé-eigendom. Naast het wettelijk criterium „gemeenschappelijk gebruik” steunt het onderbrengen onder privé of gemene delen dikwijls op andere criteria zoals uitsluitend gebruik.

Veelal worden ook beperkte onverdeeldheden gecreëerd zoals bv. verschillende vleugels van éénzelfde flatgebouw met elk eigen gemeenschappelijke diensten en zaken.

Ook in de basisakten bestaat een duidelijk merkbare, en ook logische, strekking om zo veel mogelijk als gemeenschappelijk te kwalifiëren.

46. De basisakte geeft de tabel met de verdeling van de gemene delen tussen de verschillende privatieven.

Die verdeling is meestal gebaseerd op verschillende gegevens zoals waarde, oppervlakte, ligging. Dit wordt verder uitgewerkt bij de bespreking van de verdeling van de kosten.

Die verdeling is onveranderbaar.

De Franse wetgeving en het voorstel Pede voorzien de mogelijkheid tot herziening in bepaalde omstandigheden en mits tussenkomst van de rechtbank.

47. Beheer, bestuur. Het bestuur wordt toevertrouwd aan drie instanties :

- de algemene vergadering
- de raad
- de syndicus of gerant.

48. De *algemene vergadering* is meer dan de optelling van alle quotiënten. Het gaat er om het verlamdend principe van de unanimiteit van alle medeëigenaars te vervangen door een unanimiteit van de aanwezigen of door een meerderheid, een gewone of een bijzondere. De algemene vergadering vertegenwoordigt de hele medeëigendom.

De oproeping, dagorde, quorum, meerderheid, mogelijkheid van tweede vergadering zonder quorum, besluitvorming, notules enz... alles lijkt gekopieerd van de algemene vergadering van een vennootschap.

In sommige basisakten en ook in het voorstel Pede wordt die lijn dogetrokken tot stemmenbeperking (artikel 76 Venn. W.), namelijk iedere eigenaar heeft zoveel stemmen als fracties in medeëigendom.

De algemene vergadering is de hoogste macht in zake appartementsrecht: zij is wetgever en controleert de beheersorganen zoals voor het goedkeuren van de rekeningen, maar beslissingen moeten zich principieel beperken tot de gemene delen. Maar aangezien het reglement meestal ook beperkingen oplegt nopens de privédelen, zal de algemene vergadering uiteraard ook betreffende deze delen beslissingen kunnen nemen. Men mag stellen dat de algemene vergadering niet zozeer de gemene delen beheert maar veeleer het algemeen belang van de medeëigenaars nastreeft. Meestal blijft de unanimiteit vereist voor het essentiële van de onverdeelde zaken en voor alles wat betreft de privé zaken.

Voor wijzigingen betreffende het genot van gemene delen volstaat meestal een gewone meerderheid.

De beslissingen van algemene vergaderingen binden alle medeëigenaars. De beslissingen met zakenrechtelijk karakter zijn ook tegenstelbaar aan derden. Zij zijn onderworpen aan de formaliteit van overschrijving.

49. *Deraad* heeft meer weg van een raad van commissarissen dan van een beheerraad van een vennootschap. Haar taak bestaat er vooral in de algemene vergadering voor te zitten en namens de medeëigenaars de rekeningen van de syndicus „de facto” na te zien.

50. De *syndicus of gerant* is een creatie van de praktijk. Aangezien de onverdeeltheid geen rechtspersoonlijkheid geniet heeft de syndicus geen wettelijk statuut en heeft hij enkel die bevoegdheden die de basisakte hem uitdrukkelijk, dus conventioneel, toekent.

Een deel van de rechtspraak houdt voor dat de syndicus de algemene vergadering van de medeëigenaars vertegenwoordigt. Zo stelt de vrederechter van Sint-Joost-ten-Node „...dat in feite de syndicus niet de mandataris is van de verschillende medeëigenaars maar wel de vertegenwoordiger van de algemene vergadering van deze laatsten en dit niettegenstaande de vergadering de rechtspersoonlijkheid niet geniet” (40).

Anderen stellen dat hij de volmachtdrager is van al de medeëigenaars. Daartegen wordt opgeworpen dat wanneer de syndicus een medeëigenaar dagvaardt in betaling van zijn bijdrage in de algemene kosten, hij bijgevolg zou dagvaarden namens al de medeëigenaars, inbegrepen diegene die in gebreke bleef. Hij zou dus iemand dagvaarden ten verzoeken ook van de gedaagde.

Een basisakte voorzag dat de syndicus contractueel een onherroepelijk mandaat had om in naam van alle medeëigenaars een in gebreke blijvende

(40) Vred. Sint-Joost-ten-Node, 16 maart 1956, *J.J.P.*, 1956, 347.

medeëigenaar te dagvaarden in betaling. De dagvaarding bevatte niet alle namen der medeëigenaars. De vordering wordt ontvankelijk verklaard omdat duidelijk vermeld wordt dat de syndicus dagvaardt als mandataris van de onverdeeldheid en dat de gedaagde, zelf medeëigenaar, wist of moest weten wie zijn medeëigenaars zijn (41).

Een syndicus dagvaardt een derde die schade heeft veroorzaakt aan het flatgebouw; hij dagvaardt „in zijn hoedanigheid van syndicus”. De vordering wordt onontvankelijk verklaard omdat hij niet bewijst of zelfs niet inroept dat hij gemandateerd werd door de algemene vergadering of door de medeëigenaars of krachtens de machten hem verleend in de basisakte, dit volgens het adagium „Nul ne plaide par procureur”. In de motivering wordt gezegd dat de syndicus niet de gevolmachtigde is van de verschillende eigenaars maar wel van de algemene vergadering (42).

De syndicus-lasthebber. Wanneer een lasthebber door verscheidene personen voor een gemeenschappelijke zaak aangesteld wordt, dan is elke lastgever hoofdelijk gehouden voor alle gevolgen van de lastgeving (artikel 2002 B.W.). Zo zou de syndicus aldus al zijn uitgaven kunnen terugvorderen van één enkel medeëigenaar zonder dat deze het voorrecht van uitwinning kan invoeren. Hij die betaalt kan dan terugvorderen van de andere medeëigenaars. Maar *quid* als één of meerdere onvermogen zijn geworden?

51. Algemene kosten, bijdrage en inning. De basisakte preciseert altijd wat algemene kosten zijn: beheer, (*sensu stricto*), beheer (*sensu lato*), onderhoud, behoud, herstellingen, veranderingen zelfs wederopbouw en dit alles niet alleen betreffende de gemene delen maar ook dikwijls betreffende onbetwistbaar privé zaken.

52. Betreffende de bijdrage wordt veelal afgeweken van de wettelijke bepalingen:

- door sommige algemene kosten ten laste te leggen van een beperkte collectiviteit, vooral rekening houdende met het gebruik;
- door de bijdrage te verbinden aan de fractie in medeëigendom (zoals voorzien in artikel 577 bis, § 3) en niet aan de waarde van het appartement (artikel 577 bis, § 9). Maar vermits de fractie in medeëigendom in grote mate gebaseerd is op de waarde komt men veelal tot eenzelfde resultaat. Dit zal niet het geval zijn wanneer de bestemming van de privatieven

(41) Vred. Etterbeek, 2 juni 1980, *T. Vred.*, 1981, 15.

(42) Vred. Deurne, 26 oktober 1973, *J.J.P.*, 1976, 71.

onderling sterk verschilt en dat het creëren van één categorie de hoofdreken was voor het oprichten van het gebouw, bv. een appartementsgebouw gelegen in een drukke winkelstraat. De praktijk zal dan meestal een onderscheid maken tussen aandeel in medeëigendom en tussenkomst in de algemene kosten.

53. Het *innen* van de bijdrage is dikwijls een bron van zorgen.

Wie is gehouden tot betaling bij vervreemding? Met andere woorden, waartoe is de verkoper gehouden, waartoe de nieuwe eigenaar?

Volgens de algemene principes is de verkoper tot betaling gehouden tot aan het verlijden van de akte. De nieuwe verkrijger is niet verantwoordelijk voor de sommen verschuldigd door zijn rechtsvoorganger.

Afgezien van het probleem van de inning, lijkt dit eenvoudig althans voor wat betreft diensten en verbruik. Het probleem stelt zich vooral voor bijdragen in grote herstellingen, of verbeteringswerken, bijvoorbeeld het schilderen van de gevel, het vervangen van de lift, het vernieuwen van de centrale verwarming. Wanneer ontstaat dan de verplichting tot betalen?

Volgens sommigen wanneer de algemene vergadering beslist de werken te laten uitvoeren. Hij die dan eigenaar is, is gehouden tot betaling, „wie bestelt, betaalt”. De toepassing kan zeer onbillijk zijn vooral wanneer de werken eerst na de vervreemding uitgevoerd worden.

De meerderheid van de rechtsleer duidt aan als schuldenaar de eigenaar op het ogenblik van de invordering. De beslissing tot het uitvoeren van de werken en daarmee gepaard gaande betalingsplicht dienen aanzien als zakelijke verplichtingen, *propter rem*. Vervolgens zou de koper die aldus aangesproken wordt wel een persoonlijke vordering hebben tegen zijn verkoper die nagelaten heeft zijn medecontractant op de hoogte te brengen van de beslissingen van de algemene vergadering die grote uitgaven meebrengen of van nog in te vorderen bedragen voor in gang zijnde of reeds uitgevoerde werken.

54. Volgens de Franse rechtspraak ontstaat de verplichting tot betaling nadat de werken beslist zijn, op het ogenblik dat de beslissing ten uitvoer wordt gelegd, namelijk dat de aannemer opdracht krijgt de werken uit te voeren „Le débiteur est celui qui est copropriétaire au moment de la commande des travaux”(43).

De basisakte tracht de discussie te voorkomen en bepaalt meestal dat de invorderingsdatum bepalend is, zelfs zo de gelden dienen tot dekking van werken uitgevoerd voor de mutatie.

(43) Cass. Fr., 10 mei 1968, *Dall.*, 1969, 45, noot GIVERDON.

De Franse rechtspraak heeft de geldigheid van dergelijke clause aanvaard: de koper moet zich maar vergewissen van de omvang van zijn verplichtingen (44).

Hoe enige waarborg zoeken in het voordeel van de gemeenschap in geval van vervreemding? Misschien is de nieuwe eigenaar de eerste belanghebbende want hij zal wel slecht bekeken worden als zijn voorganger zijn bijdrage niet betaalde en dat inning onmogelijk blijkt.

De Franse wetgever heeft in de wet van 10 juli 1965 in artikel 20 een stelsel uitgewerkt wat betreft inning van de kosten. Het kan als volgt geschetst worden: de verkoper moet aan de instrumenterende notaris een attest van minder dan één maand oud voorleggen, uitgaande van de syndicus. Dit certificaat moet bevestigen dat de verkoper geen achterstallige bijdragen verschuldigd is tegenover de collectiviteit. Heeft de syndicus een vergissing gemaakt in het attest dan is hij persoonlijk verantwoordelijk (45). Indien de verkoper nalaat dergelijk certificaat voor te leggen verwittigt de koper, in de praktijk de notaris, de syndicus bij aangetekende brief. De syndicus beschikt over acht dagen om zich te verzetten tegen de uitbetaling van de koopsom aan de verkoper tot beloop van het bedrag van de achterstallige kosten.

Ook aan het probleem van de verdeling van de kosten heeft de Franse wetgever gedacht in het decreet van 10 maart 1967. Artikel 5 bepaalt dat de verkoper, of de notaris die de compromis ontvangen heeft, zich in contact moet stellen met de syndicus, die dan op zijn beurt aan de notaris, voor het verlijden van de akte, een gedateerde staat geeft waarin het volgende geraamd wordt:

- het aandeel in de kosten waarvan het bedrag nog niet nauwkeurig gekend is, of die nog niet eisbaar zijn tegenover de gemeenschap,
- het aandeel in de lasten, dat zal voortvloeien uit de reeds door de algemene vergadering genomen beslissingen die nog niet uitgevoerd werden,
- het eventueel aandeel van de verkoper in de gestorte provisies of voorschotten.

De wetgever neemt geen standpunt in betreffende verdeling tussen verkoper en koper. Er wordt slechts de aandacht getrokken op het probleem. De notaris is dus verplicht voor de verkoop contact op te nemen met de syndicus; eventueel vraagt hij een certificaat waaruit blijkt dat de verkoper zijn verplichtingen heeft voldaan, maar in ieder geval is hij verplicht

(44) Tr. Gr. Inst. Lyon, 23 maart 1977, *Inj. Rap. Copro.*, 1978, 150, noot CABANAC.

(45) Cass. Fr., 4 juni 1967, *Ch. Prop.*, 1967, 718.

inlichtingen te nemen over de lasten die binnen afzienbare tijd zullen moeten gedragen worden.

De bepalingen hebben tot doel de koper en de verkoper in de mogelijkheid te stellen een overeenkomst af te sluiten over de verdeling van de kosten naar aanleiding van de verkoop of minstens de koper te verwittigen waarvoor hij eventueel zal kunnen aangesproken worden.

Daarnaast hebben de Franse rechtspractici nog een nieuw middel uitgedacht om de inning te waarborgen, namelijk een solidariteit tussen koper en verkoper, opgenomen in het reglement van medeëigendom. Het idee werd gelanceerd door het Centre National de Recherche de la Construction et de la Copropriété. Het werd ten eerste bestreden door de rechtsleer als in tegenspraak met de relativiteit van de overeenkomsten.

Het hof van beroep van Parijs heeft de clause als geldig aanvaard (46).

In de noot bij een vonnis van de Tribunal de Grande Instance van Cabanac te Lyon van 23 maart 1977 wordt er op gewezen dat daarmee geen oplossing wordt gegeven aan het probleem of een dergelijke bepaling in een basisakte bindend is. Het antwoord daarop zou in onze wetgeving geen probleem zijn. Wel in Frankrijk, aangezien het reglement geen bepalingen mag bevatten die niet noodzakelijk zijn voor „la destination” en dat dergelijke solidariteitsbepaling niet zozeer het beheer maar wel het beschikkingsrecht betreft (47).

Een tweede opmerking is voor ons belangrijk: in welke mate is een dergelijke bepaling geldig tegenover de ingeschreven schuldeisers? Inderdaad bij de prijsvorming zal de koper noodzakelijk rekening houden met deze bijzondere lasten die relatief hoog kunnen zijn. Dit zal dan eventueel gebeuren ten nadele van ingeschreven schuldeisers daar de koper zijn prijs zal aanpassen precies omwille van die lasten. De vraag kan gesteld worden of aldus, zonder wettekst, geen nieuw voorrecht geschapen wordt.

Wat er ook van zij, de Franse rechtspraak schijnt de geldigheid van een solidariteitsbepaling te aanvaarden.

Er moet opgemerkt worden dat in Frankrijk de syndicus een hypotheekinschrijving kan nemen op het appartement tot dekking van de algemene kosten. Algemeen wordt nochtans toegegeven dat het resultaat van die mogelijkheid eerder gering is; ofwel omdat de syndicus nalaat er gebruik van te maken, maar vooral omdat op het ogenblik dat hij er wel gebruik van maakt, het reeds te laat is.

(46) Paris, 29 april 1976, *Bull. Inj.*, III, p. 27, 134.

(47) *Supra*, noot 44.

Het voorstel Pede voorziet een voorrecht voor het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het lopende jaar en van de twee vorige jaren, op de meubels, zo de eigenaar zelf bemeubelt of op de huurgelden, bij ongemeubelde verhuring.

Voor een appartement in onverdeeldheid, of splitsing tussen naakte eigendom en vruchtgebruik, wordt in de basisakte meestal een solidaire bijdrageplicht ingelast.

55. Beschikking, gebruik, genot. Principeel belet niets dat een eigenaar zijn appartement vervreemdt, wel te verstaan dat hij én het privédeel én het aandeel in medeëigendom als één geheel overdraagt.

Sommige basisakten verbieden vervreemding of beperken dit recht.

In de Belgische rechtspraak wordt de vraag naar de wettelijkheid van een vervreemdingsbeding practisch uitsluitend behandeld wanneer zij voorkomt in een schenkingsakte. Er is inderdaad een belangrijk verschil. Immers de nietigverklaring van een voorwaarde in een schenkingsakte heeft geen nietigheid van de schenking tot gevolg (artikel 900 B.W.) daar waar de nietigverklaring van een voorwaarde in een overeenkomst, de nietigheid van de overeenkomst zelf meebrengt (artikel 1172 B.W.) (48).

Een algemeen vervreemdingsverbod met daarin vervat een verbod te hypothekeer, is in de praktijk moeilijk denkbaar. Een eigensoortig eigendomsrecht zou gecreëerd worden waar echter de specifieke eigenschappen van eigendom zouden ontbreken. Dit zou opnieuw het recht van de dode hand scheppen. Vragen zouden ook rijzen wat betreft de schuldeisers die volgens artikel 17 van de hypotheekwet het hele tegenwoordige en toekomstige vermogen van hij die zich verbindt als onderpand krijgen.

Zo wordt aangenomen dat de eigenaar er zich niet eenzijdig toe kan verbinden zijn eigendom niet te vervreemden of te hypothekeer.

Het is echter wel mogelijk dat iemand zich verbindt tegenover één of meerdere personen om een welbepaald goed niet te vervreemden of te hypothekeer. Dit is dan een persoonlijke verbintenis „non facere” die alleen aanleiding tot schadevergoeding geeft en niet tegenstelbaar is aan de schuldeisers (49).

Een persoonlijke verbintenis houdt dus steeds in dat dit verbod gelimiteerd is in de tijd. Een levenslang verbod zou dus wel ongeldig zijn (50).

(48) Cass., 31 oktober 1953, *R.C.J.B.*, 1953, 13, noot DABIN.

(49) RENARD, Cl., et HANSENNE, Y., „La propriété des choses et des droits réels principaux”, *Répertoire Notarial*, II, 131.

(50) POIRIER, P., *La propriété d'appartements*, Brussel, aangehaald in VANDENBERGHE, H., DERINE, R., VANNESTE, F., *o.c.*, deel II, 22, p. 25.

In de praktijk komt een absoluut vervreemdingsverbod zelden voor in het reglement van medeëigendom. De rechtsgeldigheid zou ook ten zeerste in vraag gesteld kunnen worden ook al omdat dit in strijd is met het vrije verkeer van de goederen (artikel 537 B.W.). Wat echter veelvuldig voorkomt, is het verbod bepaalde kavels of lokalen te vervreemden aan andere personen dan medeëigenaars. Het betreft meestal kelders, zolderkamers, garages, of parkeerruimten. Dergelijke beperking zou naar Belgisch recht als geldig aanzien kunnen worden als zijnde bedongen in het belang van het gebouw en van zijn medeëigenaars.

In Frankrijk gaf dit beding aanleiding tot een uitgebreide en evoluerende rechtspraak en uiteenlopend commentaar van rechtspractici. Immers volgens artikel 8 van de wet van 10 juli 1965, mag het reglement van medeëigendom geen beperkingen aan het eigendomsrecht opleggen die niet gerechtvaardigd zijn door „la destination de l'immeuble”.

Het hof van Rouen besliste dat rechtsgeldig was een beperking die het vervreemden van een parking maar toelaat aan andere medeëigenaars. Dit komt inderdaad overeen met het belang van de gemeenschap. Het aantal parkeerplaatsen is immers meestal beperkt in functie van het aantal woongelegenheden en het vervreemden aan andere personen zou als gevolg kunnen hebben dat de bewoners van het gebouw zouden verplicht worden hun wagens te parkeren op de gemene delen, bijvoorbeeld op een binnenplaats of op straat, en dit zou dan een hinder veroorzaken voor de andere eigenaars. Het Franse hof van cassatie aanvaardde ook de geldigheid van het verbod meidenkamers, zolderkamers, kelders en bergplaatsen te vervreemden aan personen die niet reeds een eigendomsrecht in het gebouw hebben. Het belang van die clause is het geven van een bepaalde standing aan het gebouw. Hier ook wordt verwezen naar „destination” van het gebouw⁽⁵¹⁾.

Het verbod een kavel te splitsen komt veelvuldig voor in het reglement van medeëigendom; de geldigheid ervan kan moeilijk betwist worden; op-splitsing heeft ongetwijfeld feitelijke en juridische nadelen voor de collectiviteit.

56. De uitoefening van het eigendomsrecht op de privédelen is uiteraard beperkt, maar de basisakte zal die beperkingen nog accentueren, bijvoorbeeld een verbod om enige wijziging te brengen aan privégedeelten die zichtbaar zijn van buiten uit, een verplichting tot onderhoud en schilderwerk aan rolluik of garages, een verplichting om in de woonlokalen een minimum temperatuur te behouden, een beperking inzake de wijze van bewoning enz...

(51) Rouen, 18 maart 1958, *Gaz. Pal.*, 1958, 2, 170.

57. Ook de uitoefening van de rechten op de gemene delen wordt verder beperkt, al was het maar door het nauwkeuriger preciseren van de functie en de bestemming van bepaalde gemene ruimten, maar ook door het verbod om, zelfs op eigen kosten, veranderingen aan te brengen die de wet (artikel 577 bis, § 10) wel toelaat.

De basisakte belet ook veelal het evolutief interpreteren van de „bestemming”.

Het huishoudelijk reglement zal meestal verdere concrete beperkingen opleggen én aan het gebruik van het privé-eigendom én aan de uitoefening aan het recht van medeëigendom.

58. *Arbitrage*. Meestal wordt in het reglement van medeëigendom een arbitrageclausule ingelast. Ingeval van onenigheid tussen medeëigenaars moet het geschil voorgelegd worden aan de algemene vergadering en bij gebrek aan overeenstemming wordt de betwisting onderworpen aan een scheidsrechter aangesteld in akkoord of bij gebrek daaraan aangesteld door de vrederechter.

Het nut van een dergelijke arbitrage kan moeilijk geloofwaardig worden. Het geschil wordt concreet, voor dit specifiek geval, opgelost. De oplossing wordt ook veel vlugger bekomen dan bij een beroep op de traditionele rechtsmacht, wat bij conflicten tussen medeëigenaars zeer belangrijk kan zijn. Ook wordt een verzachtende invloed uitgeoefend in plaats van een verergerende invloed, zoals dit het geval is bij een gerechtelijke procedure. Tenslotte is het ook kostenbesparend wat vooral belangrijk is omdat inzake medeëigendom het dikwijls zal gaan over relatief kleine bedragen.

De arbitrageclausule heeft echter als nadeel dat er zich geen rechtspraak vormt omdat de uitspraken zelden gepubliceerd worden en zelden algemene principes inhouden.

HOOFDSTUK 4

MULTI-EIGENDOM OF PLURI-EIGENDOM

59. Een nieuwe vorm van medeëigendom in het appartementsrecht doet zich voor onder de benaming multi-eigendom of pluri-eigendom.

Heel wat mensen willen het verlot steeds tijdens dezelfde periodes doorbrengen, niet alleen in dezelfde localiteit maar ook in hetzelfde appartement. Daarvoor werd een nieuwe vorm van medeëigendom uitgedacht: een bemeubeld appartement behoort toe in medeëigendom aan een groep personen die ieder elk jaar gedurende een beperkte periode, die steeds

dezelfde is, het genot hebben en bijdragen in de kosten volgens een verdeling opgenomen in een bijzonder reglement.

In de praktijk is dit maar mogelijk voor relatief grote complexen omdat de effectieve tussenkomst van een derde, syndicus, noodzakelijk is om het verloop stipt op te volgen wat een grotere uitgave meebrengt zodat verdeling over een groot aantal eenheden noodzakelijk is.

In Frankrijk zou het appartement behoren aan een vennootschap en elke vennoot zou recht hebben op het genotsrecht gedurende een bepaalde periode. Het gaat dus om een persoonlijk recht.

In België lijkt men zich niet zozeer te storen aan de vraag of het mogelijk is om naast de gedwongen medeëigendom als bijzaak (artikel 577 bis, § 9 tot 11 B.W.) een ander soort medeëigendom te creëren waarop artikel 815 B.W. niet toepasselijk is.

Het is een onverdeeldheid waarbij aan ieder aandeel een uitsluitend genotsrecht gedurende een bepaalde periode van het jaar verbonden is. Donnay aanziet dit als een toepassing van medeëigendom waarop omwille van de bestemming artikel 815 niet toepasselijk is (52). In een basisakte van een gebouw met pluri-eigendom wordt volgende bepaling gegeven: „Pluri-eigendom is een bijzonder medeëigendom tussen al de onverdeeld eigenaars van een kavel, met splitsing van het genotsrecht in duidelijk omlijnde en jaarlijks weerkerende periodes...”, en verder „... een blijvende en gedwongen onverdeeldheid die uitdrukkelijk onttrokken wordt aan artikel 815 ...”, en ten slotte „... het recht op het uitsluitend genot gedurende een bepaalde jaarlijks weerkomende periode behoort derhalve tot het onroerend statuut van de georganiseerde onverdeeldheid van de kavel die aan pluri-eigendom wordt onderworpen”.

Dit aandeel in medeëigendom met periodisch genotsrecht kan overgedragen worden en is vatbaar voor hypotheekstelling.

In een belangrijk artikel in het Rechtskundig Weekblad geeft G. Delvoie de juridische verklaring en aanvaardbaarheid van de multi-eigendom die hij beschouwt als een werkelijke eigendom en een juridisch sluitend geheel (53).

ALGEMEEN BESLUIT

60. Volgens een algemene tendens zou de tussenkomst van de wetgever nodig of minstens ten eerste gewenst zijn om het appartementsrecht te regelen.

(52) DONNAY, M., *o.c.*, 7.

(53) DELVOIE, G., „Multi-eigendom: een nieuw rechtsbegrip met kwalificatieproblemen”, *R.W.*, 1972-73, 1841.

Heel wat juristen zijn van mening dat die tussenkomst fundamenteel moet zijn zodat een nieuw zakelijk recht, met eigen inhoud en betekenis, dus het appartementseigendomsrecht, zou moeten tot stand komen met bepalingen die in grote mate van dwingende aard zijn. Hier wordt vooral verwezen naar het Nederlands recht.

Maar bij velen is de vrees groot dat de wetgever ook deze materie pragmatisch zal regelen met duidelijk een konkreet geval, een mistoestand, voor ogen met als gevolg dat alles wordt geregeld en dat ellenlange regels en even lange uitzonderingen in het Staatsblad zullen verschijnen.

Ongetwijfeld zal de stelling waarbij getwijfeld wordt aan de noodzaak van een tussenkomst door de wetgever veroordeeld worden als zijnde conservatief. Zou een ruimer beroep op de rechtsmacht niet volstaan? Waarom wordt niet meer gebruik gemaakt van algemeen aanvaarde rechtsprincipes als daar zijn misbruik van recht, misbruik van meerderheid, verrijking zonder oorzaak enz..., om de uitwassen van sommige bepalingen van het reglement van medeëigendom weg te werken?

Of ligt de oplossing tussenin en kunnen enkele dwingende algemene principes een oplossing bieden. Als daar zijn:

- ieder eigenaar heeft recht op alles, zo privé als gemeen, dat nodig is om een normaal genot te hebben van zijn privéplaatsen, en dit zowel tegenover de medeëigenaars als tegenover derden (dit beginsel is evolutief interpreteerbaar);

- alle bepalingen in het reglement van medeëigendom die vreemd zijn aan het belang van de onverdeeldheid moeten aanzien worden als ongeschreven;

- tegen de beslissingen van de algemene vergadering is verhaal bij de rechtbank mogelijk;

- het appartementsgebouw kan optreden in rechte als eiser en als verweerder en is aldus te beschouwen als één geheel;

- misbruik van recht, misbruik van meerderheid;

- schadevergoeding wegens benadeling wordt aangenomen indien een beslissing in het algemeen belang nadeel berokkent aan een bepaald eigenaar.

Vast staat in ieder geval dat het resultaat van de praktijk van het reglement van medeëigendom niet zo negatief is als wel eens wordt voorgesteld. De schaarsheid van de rechtspraak in een zo belangrijk domein als appartementsrecht is daarvan het duidelijk bewijs, tenzij men van oordeel is dat het een resultaat is van het gezond verstand meer dan van de perfectie van de teksten.