



Faculteit Rechtsgeleerdheid

Academiejaar 2010-2011

HET BEHEER VAN EEN GROEP VAN (FLAT)GEBOUWEN

***‘Deelverenigingen van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht:
voor- en nadelen gewikt en gewogen’***

Masterproef van de opleiding
“Master na master in het notariaat”

Ingediend door

Alicia Lecluyse

(Studentennummer: 20052390)

Promotor: Professor A. Wylleman

INHOUDSTAFEL

<i>Woord vooraf</i>	ii
INLEIDING	1
TITEL I : HET APPARTEMENTSRECHT	2
Hoofdstuk I	
HET TOEPASSINGSGBIED VAN DE REGELS INZAKE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM	3
Hoofdstuk II	
DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS : ALGEMEEN	6
Hoofdstuk III	
WERKEN MET EEN ENKELE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VOOR HET GANSE COMPLEX	9
Afdeling I : ALGEMEEN	9
Afdeling II : ARGUMENTEN PRO	10
§1. EENVOUDIGE STRUCTUUR	10
§2. MEDE-ZEGGENSCHAP	10
§3. MINDER KOSTEN	11
Afdeling III : ARGUMENTEN CONTRA	11
Hoofdstuk IV	
WERKEN MET ONDERSPLITSING/DEELVERENIGINGEN VAN MEDE- EIGENAARS MET EN ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID	15
Afdeling I : DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID: INLEIDING	15
Afdeling II : VOORWAARDEN TOT OPRICHTING VAN DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID	15
Afdeling III : VOORDELEN VAN WERKEN MET DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID	17
§1. PROCESBEVOEGDHEID	17
§2. VLOTTER BEREIKEN VAN DE VEREIST QUORA EN MEERDERHEDEN OP DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING	19
Afdeling IV : MOEILIKHEDEN DIE RIJZEN BIJ HET WERKEN MET DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID	19
§1. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMEEN EN DE PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	19
§2. BESLISSINGEN OVER DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	21
§3. DURE AANGELEGENHEID	22

Afdeling V : DEELVERENIGINGEN ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID	23
TITEL II : ALTERNATIEF : HET BEHEER D.M.V ERFDIENSTBAARHEDEN	25
Hoofdstuk I	26
SERVITUUTRECHTELIJK BENADERD: ERFDIENSTBAARHEDEN	26
Afdeling I : WAT IS EEN ERFDIENSTBAARHEID: ALGEMEEN	27
Afdeling II : DE VESTIGING VAN DE ERFDIENSTBAARHEDEN	27
Afdeling III : DE ALGEMENE FORMULERING IN DE VESTIGINGSAKTE	29
§1. TIPS TOT OMSCHRIJVING VAN DE ERFDIENSTBAARHEID EN INTERPRETATIE	29
§2. ZAKENRECHTELIJK KARAKTER	31
Afdeling IV: SOORTEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN DE PRAKTISCHE KNELPUNTEN	32
§1. ERFDIENSTBAARHEID VAN UITWEG OF OVERGANG	32
A. Recht van doorgang/uitweg versus exploitatieweg	32
B. Modaliteiten	33
C. Bijdrage in de kosten	35
D. Sanctionering bij overtreding	32
§2. ERFDIENSTBAARHEID VAN HET GEBRUIK VAN DE NUTSVOORZIENINGEN	35
§3. ERFDIENSTBAARHEID VAN EXPLOITATIE VAN GEMEENSCHAPPELIJKE PARKING	36
§4. ERFDIENSTBAARHEID VAN BURGERLIJKE BEWONING	37
Afdeling V: SANCTIEMECHANISME BIJ ERFDIENSTBAARHEDEN	37
§1. PROCESPARTIJEN IN HET KADER VAN ERFDIENSTBAARHEDEN	37
§2. RECHTSVORDERINGEN AAN DE ZIJDE VAN HET HEERSEND ERF	38
§3. RECHTSVORDERINGEN AAN HET ZIJDE VAN HET LIJDEND ERF	37
Afdeling VI: VOORDELEN	41
Afdeling VII : NADELEN	41
§1. CONSISTENTIE WORDT NIET BEWAARD	41
§2. ONTKENNING VAN DE ERFDIENSTBAARHEID	41
Hoofdstuk II	
GEWONE MEDE-EIGENDOM	42
CONCLUSIE	43
BIBLIOGRAFIE	

WOORD VOORAF

1. Bij het schrijven van een Masterproef komt veel kijken. Niet alles liep van een leien dakje of zoals ik verwacht had dat het ging lopen. Het zou dan ook begonnen werk zijn om iedereen die mij hierbij rechtstreeks of onrechtstreeks heeft bijgestaan, te bedanken.

Toch wil ik enkele mensen in het bijzonder bedanken. In de eerste plaats gaat mijn dank uit naar mijn promotor, Professor Annelies Wylleman, bij wie ik altijd terecht kon met vragen of voor advies over de inhoud van mijn Masterproef, maar die mij ook morele steun heeft gegeven.

Een zeer speciale bedanking gaat uiteraard ook uit naar mijn ouders en zussen, vriend en vriendinnen. Ook zij hebben mij doorheen mijn studiejaren onvoorwaardelijk gesteund.

Aan allen mijn oprechte dank,

INLEIDING

2. Onze Belgische Appartementswet (meerbepaald de artikelen 577-3 t.e.m.577-14 B.W.¹) is van toepassing op ‘ieder gebouw of groep van gebouwen’². Hieruit volgt dat de wettelijke regeling zodoende niet beperkt is tot appartementsgebouwen maar ook geldt voor afgescheiden gebouwen. Door deze bepaling is het dus tevens mogelijk een juridische eenheid in het beheer van meerdere naburige gebouwen te bewerkstelligen op grond van de Appartementswet.

In dit werkstuk wordt ingegaan op het juridische beheer van een ‘groep van flatgebouwen’. Hoewel de Appartementswet hierop van toepassing is wordt onderzocht of kiezen voor de toepassing van deze wet wel opportuun is. Is het m.a.w. niet beter om in bepaalde gevallen het betrokken perceel kavel per kavel te splitsen en een zeker bestuur te handhaven via erfdienstbaarheden?

Dit werkstuk is daarvoor ingedeeld in drie grote delen die de drie keuzes weerspiegelen wanneer een vastgoedproject met diverse flatgebouwen wordt opgestart.

Vooreerst wordt ingegaan op de situatie waarin gekozen wordt voor de toepassing van de Appartementswet. Daar wordt enerzijds stilgestaan bij het werken met één enkele grote vereniging vergadering van mede-eigenaars voor het ganze bouwkundig complex; wat zijn de (eventuele) voordelen en nadelen hiervan (zie randnummers **11 t.e.m. 20**). Anderzijds wordt uiteraard ook ingegaan op het heel recente wettelijk verschijnsel – naar het voorbeeld van o.a. Frankrijk en Nederland - van ‘deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid’. Ook hier worden de voor- en nadelen onderzocht en toegelicht (zie randnummers **21 t.e.m.31**). In dit hoofdstuk wordt ook eventjes dieper ingegaan op enkele voordelen van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid (zie randnummer **32 t.e.m.35**).

Daarnaast wordt ook gekeken naar de situatie waarin bij een groep van appartementsgebouwen de toepassing van de Appartementswet terzijde wordt geschoven en ervoor gekozen wordt om elk gebouw afzonderlijk als een losstaande eigendom te ontwikkelen. Hierbij wordt het werken met erfdienstbaarheden onder de loep genomen en meer concreet ingegaan op de – nogal omslachtige- werking hiervan (zie randnummers **36 t.e.m.63**).

¹ Indien hierna gesproken wordt van ‘de appartementswet’ of ‘de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen’ worden deze artikelen van het Burgerlijk Wetboek bedoeld.

² Art. 577-3, eerste lid B.W.

TITEL I

HET APPARTEMENTSRECHT

Hoofdstuk I

HET TOEPASSINGSGBIED VAN DE REGELS INZAKE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM³

3. Vooreerst is het belangrijk te weten dat een algemeen kenmerk van de bijzondere regeling inzake appartementsrecht het dwingend karakter is. Dit volgt uit de bepaling van artikel 577-14, lid 2 B.W. dat bepaalt dat *“de niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen van rechtswege vervangen worden door de overeenstemmende wetsbepalingen vanaf hun datum van inwerkingtreding”*. Deze bepaling is zelf in werking getreden op 1 september 2010 en geldt dus vanaf die datum.

4. Om van appartementsmede-eigendom te kunnen spreken moet aan drie cumulatieve voorwaarden worden voldaan:

- een gebouw of groep van gebouwen
- waarvan het eigendomsrecht is opgesplitst
- waarbij aan iedere eigenaar van een privégedeelte ook het medegebruik van gemeenschappelijke delen toebedeeld wordt, waaronder ook de grond of een zakelijk recht op de grond.

Voorname beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking⁴.

Hieruit volgt dat bij het bepalen van het toepassingsgebied van de Appartementswet de wetgever niet alleen oog heeft gehad voor het klassieke verticale appartementsgebouw, maar ook bepaald heeft dat onder de wet eveneens een horizontale groep van gebouwen is begrepen. Met de term ‘groep van gebouwen’ wordt, in tegenstelling tot een gebouw in het enkelvoud, een meervoud van afzonderlijke gebouwen bedoeld. Om in een splitsing te kunnen worden betrokken is wel vereist dat de gebouwen een organisch geheel vormen, d.w.z. dat de blokken op een gemeenschappelijk terrein geconstrueerd zijn en een structurele eenheid vertonen. Daarbij is het zonder belang of de gebouwen een verticale dan wel een horizontale opstelling hebben. Het is evenmin van belang of de gebouwen ieder afzonderlijk ingericht zijn met privé-gedeelten dan wel bestemd zijn om als afzonderlijk geheel gebruikt te worden. Onder een groep van gebouwen kan derhalve begrepen worden:

- diverse aaneengesloten flatgebouwen op één gemeenschappelijk terrein;
- diverse vrijstaande flatgebouwen op één gemeenschappelijk terrein

³ Zie artikel 577-3 ev.B.W.

⁴ Artikel 577-3 B.W.

- diverse op zichzelf staande eensgezinswoningen, *bijvoorbeeld bungalows*, verspreid over één gemeenschappelijk terrein, zonder dat voldaan is aan de eis dat het afzonderlijk gebouw meerdere privé-gedeelten bevat⁵.

Het is tot de bestuursregeling van de eerste twee categorieën dat dit werkstuk zich beperkt⁶. Hieronder spreek ik dan ook telkens enkel van 'een groep van gebouwen' waaronder dus de situatie begrepen dient te worden van een groep van (al dan niet aaneengesloten) flatgebouwen die elk op zich een appartementsmede-eigendom vormen.

5. Het belang van een groep van gebouwen ligt vooral bij de collectieve secundaire gemeenschappelijke voorzieningen, die aan het gehele complex ter beschikking worden gesteld. Denk bijvoorbeeld aan de grond, binnenpleinen, ondergrondse ruimtes, overdekte binnenruimten, corridors, galerijen, patio's, parkeerplaatsen, tuinen, groenstroken, omheiningen, water-en stroomvoorzieningen, lanen, wegen, verlichting, ed. Meer concreet kan dus gesteld worden dat het bijzondere van een groep van flatgebouwen is dat haar omvang drie-dimensioneel is, namelijk: elk gebouw van een bouwgroep omvat privégedeelten (1), samen met gewone gemeenschappelijke gedeelten (2) plus daarenboven een aandeel in de resterende gemeenschappelijke delen van het gehele complex (3). Deze componenten vormen dan gezamenlijk een eenheid.

Stel een groep van gebouwen met drie zelfstandige flatgebouwen. Dan bestaat:

- *gebouw A uit enerzijds al de private gedeelten + de particulier gemeenschappelijke gedeelten van gebouw A + een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex A-B-C*
 - *gebouw B net hetzelfde, meer bepaald al de private gedeelten + de particulier gemeenschappelijke gedeelten van gebouw B + een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex A-B-C.*
 - *tenslotte voor gebouw C opnieuw hetzelfde, namelijk enerzijds haar private gedeelten + de particulier gemeenschappelijke gedeelten van gebouw C + een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het ganse complex A-B-C.*
- elke eigenaar van een flat in één van de gebouwen A-B of C heeft sowieso ook een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex, met als gevolg dat deze in elk geval deelgenoot wordt van de plenair georganiseerde gemeenschappelijke algemene vergadering.*

⁵R.TIMMERMANS, "Groep van gebouwen op mekaar afgestemd door erfdienstbaarheden", in R.TIMMERMANS, *Bijzondere constructievormen van appartements-eigendom: meer constructies*, in *X, Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2010, XIV.R-362, XIV.R-531.

⁶ In wat volgt wordt dan ook enkel gesproken van 'een groep van gebouwen' en niet langer van één enkel appartementsgebouw die aan de appartementswet onderworpen is.

6. De splitsing van de groep van (flat)gebouwen in appartementseigendom kan niet willekeurig geschieden. Zij komt slechts tot stand door het opstellen van een (declaratieve) splitsingsakte voor het geheel, dit wil zeggen een notariële akte, waarin de wil wordt geuit om de groep van gebouwen onder het zakenrechtelijk statuut van de appartementseigendom te plaatsen. Zo zorgt men ervoor dat een federatief zakenrechtelijk verband tussen deze gebouwen ontstaat en er dus een juridische eenheid is⁷. Wil men dus *ab initio* de toepassing van de Appartementswet op de groep flatgebouwen als dusdanig vermijden, dan dient het grondperceel te worden opgedeeld en moet per flatgebouw een splitsingsakte worden opgemaakt. Zo zal er dan per gebouw een vereniging van mede-eigenaars zijn. Voorzover gewenst, kan een zeker functionele samenhang tussen de gebouwen worden gehandhaafd door middel van erfdiensbaarheden. (zie hierover meer in randnummer **36 t.e.m.63**).

⁷ R.TIMMERMANS, "Differentiatie in bestuurtypen van appartementsgebouwen. Cassatie aanvaardt geen ondersplitsing bij een groep van gebouwen", *NjW* 2004, afl. 81, 939.

Hoofdstuk II

DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS : ALGEMEEN

7. De groep van flatgebouwen - vallend onder de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen- vergt uiteraard een adequaat beheer. Hierbij is een essentiële rol weggelegd voor de vereniging van mede-eigenaars. Deze vereniging verschaft aan de mede-eigenaars de noodzakelijke organisatiestructuur voor het bestuur van de gemeenschappelijke zaken. Zoals hieronder uiteengezet is er door de wetgever recentelijk een bijzondere regeling uitgewerkt voor het bestuur van een groep van gebouwen⁸ (zie randnummers **21** t.e.m.**31**) en kan men naast één overkoepelende vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid ook deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid per gebouw oprichten.

8. De vereniging is een rechtspersoon van bijzondere aard en heeft bovendien een beperkte rechtsbevoegdheid⁹, namelijk het behoud en het beheer van de groep van gebouwen. M.a.w. het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Aldus is de vereniging van mede-eigenaars niet bevoegd om te beslissen over werken die zouden moeten worden uitgevoerd aan privatieve delen¹⁰. Wel zullen de eigenaars toegang moeten verlenen tot hun privaat gedeelte wanneer dit nodig is om beslissingen betreffende de gemeenschappelijke gedeelten (met name herstellingen) uit te voeren¹¹. Bovendien kan de vereniging van mede-eigenaars van de mede-eigenaars afzonderlijk wel nakoming eisen van een herstelling die noodzakelijk is om schade aan de gemene delen te vermijden, en kan daartoe de normale rechtsmiddelen aanwenden¹².

Wanneer er daarenboven gekozen wordt om tevens te werken met deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zullen zij op hun beurt een beperkte rechtsbevoegdheid toegewezen krijgen, meerbepaald m.b.t. de particulier gemeenschappelijke delen (zie randnummer **22**).

Daarenboven kan men zeggen dat het maar een 'onvolkomen' rechtspersoon is, vermits de leden (deelbaar) aansprakelijk blijven voor de schulden van de vereniging van mede-eigenaars. Ook op fiscaal vlak wordt de vereniging van mede-eigenaars niet als rechtspersoon behandeld, maar 'transparant' (artikel 29, §2, 5° WIB).

⁸ Ook in één appartementsgebouw kan naar omstandigheden met deelverenigingen gewerkt worden, maar dit wordt hier niet behandeld.

⁹ Artikel 577-5, §3 B.W.

¹⁰ Cass. 1 april 2004, *NJW* 2004, 877.

¹¹ Vz. Rb. Antwerpen 27 augustus 2002, *T.App.* 2003, afl. 2, 26; Vred. Hasselt 8 april 2003, *T.App.* 2004, afl. 2, 13.

¹² Zie o.a. Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.Vred.* 2006, 101.

De vereniging van mede-eigenaars is geen eigenaar van het gebouw noch van de gemeenschappelijke gedeelten. Ook niet wanneer bijkomende gemeenschappelijke goederen worden aangekocht door een beslissing van deze¹³.

De vereniging mag slechts beperkt goederen bezitten, namelijk roerende goederen noodzakelijk voor de bedrijvigheid van behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen (artikel 577-5, §3 B.W.).

9. De vereniging van mede-eigenaars handelt, net zoals een vennootschap¹⁴, door middel van haar organen. Artikel 577-4 B.W. voorziet (in alle gevallen) in de verplichte benoeming van drie organen, namelijk de algemene vergadering, de syndicus en de commissaris van de rekeningen¹⁵. De algemene vergadering is het hoogste orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, welk orgaan de beslissingen neemt over bijna alle belangrijke aangelegenheden van gemeenschappelijk belang, met uitzondering evenwel van de bevoegdheden die wettelijk en/of statutair aan de syndicus worden toevertrouwd. De syndicus heeft een reeks bevoegdheden krachtens de wet en kan bijkomende bevoegdheden krijgen in de statuten¹⁶. De commissaris van de rekeningen moet jaarlijks door de algemene vergadering worden aangewezen. Hij kan al dan niet een mede-eigenaar zijn. Zijn verplichtingen en bevoegdheden worden door het reglement van mede-eigendom bepaald. Vermits er geen wettelijk verplichte opdracht bestaat, kan het om een lege huls gaan¹⁷.

Opnieuw dient hier worden vermeld dat wanneer gewerkt wordt met deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zij op hun beurt eigen organen hebben. Bovendien kan het zijn dat in dit geval ook verplicht een raad van mede-eigendom moet worden opgericht die enkel uit mede-eigenaars bestaat¹⁸. Wel is het belangrijk te weten dat voor de berekening van de twintig kavels in deze context kelders, garages en parkeerplaatsen niet worden meegeteld¹⁹. De taak van deze raad bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Bovendien kan de algemene vergadering bijkomende bevoegdheden aan de raad van mede-eigendom delegeren, met een drievierdemeerderheid.

Volledigheidshalve dient vermeld dat de syndicus van de deelvereniging(en) dezelfde kan zijn als deze van de hoofdvereniging.

¹³ STORME, M.E., *Gedwongen mede-eigendom t.t.v. bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2009-2010, 33.

¹⁴ Evenals verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen.

¹⁵ De benoeming van een raad van mede-eigendom is verplicht in verenigingen met minstens 20 kavels, en facultatief in de andere gevallen (artikel 577-7, §1, 1° C en 577-8/1).

¹⁶ De taak van de syndicus gaat echter buiten het bestek van dit werkstuk.

¹⁷ M.E.STORME, *Gedwongen mede-eigendom t.t.v. bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2009-2010, 52.

¹⁸ In de andere gevallen is de oprichting van deze raad facultatief.

¹⁹ Artikel 577-8/1 B.W.

10. Het lidmaatschap van de vereniging van mede-eigenaars is zuiver kwalitatief. Men wordt van rechtswege lid van de vereniging enkel doordat men eigenaar van een appartementsrecht wordt zonder dat men zich moet aanmelden. Evenzeer als de toetreding afhankelijk is van de kwaliteit van appartementseigenaar, is ook de uittreding afhankelijk van het verlies van die hoedanigheid (*bijvoorbeeld tot ze afstand doen van hun eigendom, of die vervreemden – een afstand van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten alleen is immers niet mogelijk*).

Hoofdstuk III

WERKEN MET EEN ENKELE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VOOR HET GANSE COMPLEX

Afdeling I

ALGEMEEN

11. Zoals hierboven reeds gezegd is het bij een groep van gebouwen steeds zo dat er een infrastructuur bestaat die door de mede-eigenaars van alle gebouwen gebruikt wordt. *Denk bijvoorbeeld aan de in- en uitritten, wegen, eventueel een tennisplein, tuin, binnenplaatsen,...* Daarnaast zijn er uiteraard een aantal gemeenschappelijke gedeelten die typisch verbonden zijn aan één of slechts enkele gebouwen van het ganse complex.

12. Een eerste bestuursmogelijkheid voor dergelijke groep van flatgebouwen – vallend onder de toepassing van de artikelen 577-3 ev. B.W. - betreft te werken met één enkele vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor de ganse groep. M.a.w. opteert men in dat geval voor het gewone eenheidsregime van alle gebouwen met één vereniging en één ledenvergadering. De eigenaars van alle gebouwen worden op gelijke voet geplaatst en komen samen in één plenaire algemene vergadering.

Dit was tot voor kort ook de enige mogelijkheid die bestond wanneer men opteerde voor de toepassing van appartementsmede-eigendom. Rechtspersoonlijkheid toekennen aan deelverenigingen per gebouw werd immers wettelijk niet voorzien en ook niet aanvaard door het Hof van Cassatie. Het Hof oordeelde immers in een arrest van 3 juni 2004 het volgende:

“De rechtspersoonlijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars vindt enkel toepassing op de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen, en niet op een vereniging van mede-eigenaars van een afzonderlijk gebouw van een dergelijke groep van gebouwen. Alle mede-eigenaars komen bijeen in één plenaire algemene vergadering, nemen daaromtrent een beslissing, met de mogelijkheid van beroep voor alle mede-eigenaars (artikel 577-9, §2 B.W.).”

13. Zoals hieronder beschreven werd recentelijk door de wet van 2 juni 2010²⁰ de mogelijkheid ingevoerd om per gebouw een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid op te richten. Hiermee kwam de wetgever tegemoet aan heel wat praktische problemen die verbonden zijn aan

²⁰ De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, BS 28 juni 2010.

het eenheidsregime. Toch zijn ook nadelen verbonden aan deze nieuwe manier van werken (zie randnummers **27 t.e.m.31**), waardoor men zich de vraag kan stellen of kiezen om te werken met één enkele overkoepelende vereniging van mede-eigenaars in concrete gevallen toch niet beter de voorkeur geniet?

14. Wanneer men op basis van een concrete afweging van voor- en nadelen heeft gekozen om te werken met slechts één enkele vereniging van mede-eigenaars voor het gehele complex, dient één splitsingsakte te worden opgemaakt (met eventueel apart aanvullende akten per flatgebouw). Met andere woorden is voor het eenheidsstatuut van een groep van gebouwen de splitsingsakte en het daarin aangewezen grondperceel bepalend. Het feit dat het complex in diverse bouwfases werd gerealiseerd en, naast de hoofdsplitsingsakte, diverse splitsingsakten per gebouw werden opgesteld, is derhalve niet bepalend. Het volstaat immers dat die laatste naar de hoofdsplitsingsakte renvoyeren om tot een eenheidsregime te kunnen besluiten²¹.

Afdeling II

ARGUMENTEN PRO

§1. EENVOUDIGE STRUCTUUR

15. Voor het vormen van eerste argument die pleit voor de keuze tot één enkele vereniging van mede-eigenaars bij een groep van gebouwen kan een beroep gedaan worden op de doelstelling die de wetgever met het invoeren van één vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid (in de Appartementswet van 30 juni 1994) voor ogen had. Deze strekte ertoe op juridisch vlak niet alleen de betrekkingen tussen de mede-eigenaars onderling te vereenvoudigen, maar ook die van derden met de mede-eigenaars. Immers, derden die tegen mede-eigenaars van een groep van gebouwen een geding wensen aan te spannen zouden in het andere geval eerst moeten nagaan of dit kadert in de belangen van een bepaald gebouw van de groep of van enkele gebouwen van de groep of enkele van de groep. Indien dus gekozen wordt om slecht één enkele overkoepelende vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid in het leven te roepen zullen derden enkel die vereniging moeten dagvaarden. Dit leidt m.a.w. tot een zekere rationalisering van de procesgang.

²¹ Vred. Veurne 29 januari 2009, *T.App.* 2009, 51.

§2. MEDE-ZEGGENSCHAP

16. Telkens wanneer iemand een eigendom wil verwerven in een complex van gebouwen zal hij ongetwijfeld rekening houden met de welstand die het complex als geheel uitstraalt. Eens deze persoon dan eigenaar is geworden van een kavel gelegen in één van de flatgebouwen van een groep, zal hetgeen gebeurt met één van de andere gebouwen ook onvermijdelijk een weerslag hebben op de waarde van zijn kavel en wordt zijn patrimonium geraakt. Deze stelling rechtvaardigt mijn inziens dat hij toch een mate van medezeggenschap heeft m.b.t. wat in een ander gebouw gebeurt. Dit kan verwezenlijkt worden door alle beslissingen (dus ook degene die betrekking hebben op slechts één gebouw) te laten nemen door één overkoepelende algemene vergadering, waarin alle eigenaars hun stem kunnen uitbrengen.

§3. MINDER KOSTEN

17. Werken met één vereniging van mede-eigenaars zal enerzijds voor de promotor, maar ook voor de mede-eigenaars goedkoper zijn. Er dient maar één basisakte te worden opgesteld en overgeschreven, één syndicus te worden vergoed, één verzekeringspolis worden afgesloten, één professionele internetsite worden opgesteld,... . M.a.w. brengt het werken met één grote vereniging van mede-eigenaars – om het in een economische term uit te drukken – schaalvoordelen met zich mee. (zie ook randnummer 31)

Afdeling III

ARGUMENTEN CONTRA

18. Het grote tegenargument dat hier kan opgeworpen worden, is dat de syndicus bij een plenaire algemene vergadering van een groep van gebouwen, telkens alle mede-eigenaars tot de algemene vergadering moet convoceren en hen uitnodigen aan de stemming deel te nemen, zelfs in het geval dat in (informele) sectievergaderingen vooraf een volmacht tot die vergadering werd afgegeven. Wanneer blijkt dat aan dit vormvoorschrift werd verzuimd, dan is de beslissing van deze vergadering (relatief) nietig²² (in strijd met een regel van dwingend recht, meerbepaald artikel 577-14 B.W.). Principieel gebeurt de bijeenroeping met een aangetekende brief. Een ander communicatiemiddel (*bijvoorbeeld per email*) kan ook, mits de bestemming daarmee individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd²³.

²² Rb. Brugge 5 maart 2009, *T. App.* 2009, nr. 717.

²³ Artikel 577-6, §3, derde lid B.W.

19. Als gevolg van deze collectieve bijeenroeping kan elke mede-eigenaar dus mede beslissen over aangelegenheden die hem niet aanbelangen. Hun stemgedrag zal vaak zelfs averechts gericht zijn omdat zij zo min mogelijk kosten ten laste van de gehele collectiviteit willen. Wanneer men de Public Choices studies immers toepast op appartementsmede-eigendom lijkt het er op dat materiële eigenbelangen van de mede-eigenaars bij de stemming doorgaans de doorslag geven²⁴. Dit laatste aspect zal in concrete gevallen aanleiding geven tot een situatie waarin bepaalde beslissingen ten voordele van een bepaald gebouw uit de groep van gebouwen niet goedgekeurd en dus niet uitgevoerd zullen worden omdat de meerderheid er geen of een gering belang bij heeft.

Deze negatieve beslissing kan in voorkomend wel aangevochten worden door iedere mede-eigenaar voor de rechter op grond van artikel 577-9, §2 B.W. De vrederechter heeft op grond van dit artikel de bevoegdheid om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Een beslissing is onder andere onrechtmatig wanneer door een misbruik van meerderheid de gelijkheid onder de mede-eigenaars werd miskend of de belangen van een individuele mede-eigenaar op onwettelijke wijze worden gekrenkt²⁵.

Voorbeeld 1

Stel: Er dienen werken uitgevoerd te worden aan de gevel van gebouw 1. De eigenaars van gebouw 2 en 3 stemmen als een blok tegen deze beslissing. In dat geval kunnen de eigenaars van gebouw 1 het besluit proberen aan te vechten op grond van misbruik van meerderheid.

Voorbeeld 2

Gebouw 1 heeft geen lift. De gebouwen 2 en 3 wel. Stel op de plenaire algemene vergadering wordt beslist dat de eigenaars van gebouw 1 toch zullen moeten bijdragen in de onderhouds- en herstelkosten van de lift (de eigenaars van gebouw 2 en 3 vormen immers de meerderheid en maken er misbruik van). Ook deze beslissing zou wegens rechtsmisbruik vernietigd kunnen worden²⁶.

Of er misbruik van meerderheid is in hoofde van de mede-eigenaars, kan worden getoetst op grond van de criteria die gebruikelijk gelden voor rechtsmisbruik²⁷. Als algemene regel kan worden vooropgesteld dat om van rechtsmisbruik te kunnen spreken vereist is dat

- Een persoon een recht uitoefent voor een ander doel dan waarvoor dat recht is verleend

²⁴ G.DE GEEST, "Public Choice en rechtseconomie", A.A. 1990, p. 64, nr.2.

²⁵ C.E. DE FRESART en J.MALAISE, "La copropriété: les actions judiciaires", *T.Vred.* 1998, 223-224. Wanneer men in deze omstandigheid deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid heeft opgericht die de aangevochten beslissing hebben goedgekeurd, kan dit een beoordelingselement zijn voor de rechter om tot misbruik van meerderheid te besluiten. (zie ook randnummer. **32** t.e.m. **34**)

²⁶ Zie bijvoorbeeld *Vred. Oostende* (2^e kanton) 28 februari 1999, *T.Vred.* 2000, 363.

²⁷ *Rb. Brussel* 28 september 2006, *T. App.* 2007, nr. 527.

- Op een wijze die is ingegeven door het verlangen een ander te benadelen
- Zonder dat hij zelf baat bij die handeling heeft
- Hetgeen leidt tot een situatie waarin er sprake is van een te grote onevenredigheid tussen het persoonlijk belang en het belang van een ander dat men schaadt.

Het gaat m.a.w. om een recht dat zonder redelijk en voldoende belang wordt uitgeoefend, inzonderheid wanneer het aan derden berokkende nadeel buiten verhouding is met het door de houder van het recht beoogde of te verkrijgen voordeel²⁸.

In deze context zal nagegaan worden of de mede-eigenaars hun positieve bevoegdheid hebben misbruikt om het persoonlijke of het subjectieve en niet het collectieve of het objectieve belang te dienen²⁹. M.a.w. houdt misbruik van meerderheid in dat de mede-eigenaars op de algemene vergadering bij een beslissing niet het verenigingsbelang laten primeren of zelfs individuele belangen laat doorwegen. Daarmee kan worden geïdentificeerd, het uitsluitende belang van de meerderheid ten nadele van de minderheid waardoor het gelijkheidsbeginsel wordt doorbroken³⁰.

Om op bovenstaand voorbeeld 1 terug te komen zou hier geoordeeld kunnen worden dat het geringe belang dat de meerderheid heeft bij het niet goedgekeurd worden van de beslissing, meerbepaald de geringe bijdrage die zij niet zouden moeten leveren in de kosten, niet opweegt tegen het nadeel dat de eigenaars van gebouw 1 hier bij hebben (m.a.w. brengt dit dus een zeker belangenconflict met zich mee).

Wel zal de mede-eigenaar die aanvoert dat de meerderheid van de eigenaars op de algemene vergadering haar bevoegdheid heeft misbruikt, het bewijs daarvan moeten leveren³¹. Het kan uiteraard niet volstaan om vage beweringen naar voren te schuiven. De grieven moeten integendeel precies zijn en hard gemaakt worden.

20. Volledigheidshalve dient hier opgemerkt dat ook misbruik van minderheid naar omstandigheden soelaas kan bieden en aanleiding geven tot de vernietiging van een beslissing genomen door de algemene vergadering. Dit impliceert dat één of enkele mede-eigenaars op systematische en abusieve wijze obstructie voeren en verhinderen dat een besluit genomen wordt. Men kan zich hiervoor beroepen op artikel 577-9, §7 B.W. dat bepaalt: “Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene

²⁸ R. TIMMERMANS, “Misbruik van stemrecht op de Algemene Vergadering en beginselen van behoorlijk bestuur”, *T. App.* 2006, afl.3, 3.

²⁹ R. TIMMERMANS, “Misbruik van stemrecht op de Algemene Vergadering en beginselen van behoorlijk bestuur”, *T. App.* 2006, afl. 3, 3.
p. 5, nr. 9.

³⁰ R. TIMMERMANS, “Misbruik van stemrecht op de Algemene Vergadering en beginselen van behoorlijk bestuur”, *T. App.* 2006, afl.3, 5.

³¹ R. TIMMERMANS, “Misbruik van stemrecht op de Algemene Vergadering en beginselen van behoorlijk bestuur”, *T. App.* 2006, afl. 3, 5.

vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, opdat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.” Hier zal de rechter bij uitzondering dus wel in de plaats van de algemene vergadering beslissen, maar enkel wanneer er voor de beslissing reeds een volstrekte meerderheid is (= de helft + 1) – zij het niet de wettelijk vereiste gekwalificeerde meerderheid.

Bovendien kan de rechter, wanneer misbruik van minderheid bewezen is, naar omstandigheden, aan de vereniging van mede-eigenaars schadevergoeding toekennen.

Voorbeeld uit de rechtspraak

Enkele mede-eigenaars (30%) stemmen tegen een voorstel om de uitvoering van renovatiewerken aan de liften toe te vertrouwen aan firma X, onder voorwendsel dat firma Y bij de prijsofferte betrokken zou moeten worden. Dit had tot gevolg dat verhinderd werd dat met een bijzondere meerderheid van $\frac{3}{4}$ van de stemmen de algemene vergadering kon beslissen de lift te vernieuwen. Dit beschouwde de rechter als een ongerechtvaardigde belemmering van een meerderheidsbeslissing van de algemene vergadering³².

³² Rb. Brussel 19 oktober 1998, *T.Vred.* 2000, 386.

Hoofdstuk IV

WERKEN MET ONDERSPLITSING/DEELVERENIGINGEN VAN MEDE-EIGENAARS MET EN ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID

Afdeling I

DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID: INLEIDING

21. Zoals blijkt uit de argument contra hierboven omschreven (zie randnummers **18 t.e.m.20**) zullen de belangen van de verschillende gebouwen bij een groep van gebouwen elkaar slechts uitzonderlijk raken, *bijvoorbeeld wel als het gaat om reparaties, die tegelijk meer dan één der eenheden betreffen*³³. Een vereniging van mede-eigenaars voor het gehele gebouw lijkt dus – op het eerste gezicht – weinig functioneel, nu de problemen betreffende het totale gebouw uitzondering lijken en de meeste vragen en beslissingen zullen voorkomen op het terrein van één van de afzonderlijke eenheden³⁴.

Het verwekte dan ook geen verwondering dat in de praktijk veelal de wens werd geuit om elke eenheid een afzonderlijke vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid te geven en enkel nog de ècht gemeenschappelijke problemen door de vereniging van mede-eigenaars voor het ganse complex te laten oplossen³⁵.

Aan deze wens kwam tegemoet door de invoering van de nieuwe Appartementswet van 2 juni 2010³⁶ die het appartementsrecht op ingrijpende wijze heeft hervormd. Deze wet – die in werking is getreden op 1 september 2010 – voegde immers aan artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek een vierde lid toe, waarin de algemene regeling van ‘ondersplitsing’ werd opgenomen. Daarmee werken maakt het dus mogelijk om aan de eigenaars uit de verschillende gebouwen voldoende autonomie te geven voor de aangelegenheden die enkel dat gebouw aanbelangen, zonder de coherentie van de groep in het gedrang te brengen. De deelverenigingen krijgen dus als het ware zeggenschap over de particuliere (gemeenschappelijke) aangelegenheden die betrekking hebben op een welbepaald gebouw, terwijl de overkoepelende vereniging bevoegd blijft voor de aangelegenheden die gemeenschappelijke zijn aan de verschillende flatgebouwen.

³³ R.TIMMERMANS en S.SNAET, “Groep van gebouwen, een bouwsel met schurende krachten”, *T.App.* 2000, afl. 4, 2.

³⁴ R.TIMMERMANS en S.SNAET, “Groep van gebouwen, een bouwsel met schurende krachten”, *T.App.* 2000, afl. 4, 2.

³⁵ R.TIMMERMANS en S.SNAET, “Groep van gebouwen, een bouwsel met schurende krachten”, *T.App.* 2000, afl. 4, 2.

³⁶ Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010.

In overleg met de stichter van het complex, zal de notaris dus steeds primair een keuze moeten maken of voornoemd regime al dan niet in de basisakte wordt ingepast. Om een juiste keuze te maken is het wel begrepen dat de notaris en de initiatiefnemer van de groep van gebouwen zich goed moeten realiseren waar het bij ondersplitsing om gaat en welke er de rechtsgevolgen van zijn.

Afdeling II

VOORWAARDEN TOT OPRICHTING VAN DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID

22. De mogelijkheid op deelverenigingen op te richten bij een groep van gebouwen, is onderworpen aan twee voorwaarden, namelijk een materieel en een conventioneel³⁷:

- 1) De hoofdvereniging moet uit minstens twintig kavels bestaan. De wetgever gaat er blijkbaar van uit dat bij een te klein aantal privégedeelten gescheiden beheer te ver gezocht is en een te losse band tussen de mede-eigenaars geen zin heeft. Met andere woorden moet de transparantie tegenover derden voorrang krijgen op flexibiliteit.

De vorm van die kavels is niet nader bepaald, maar het begrip 'kavel' vergt wel een zekere autonomie. Aldus kan men bij de optelling rekening houden met appartementen, winkelruimten, garages, parkeervakken, bergingen en andere ruimten. Dit enkel in de mate dat ze door de statuten niet aan een privatieve kavel zijn verbonden. Primair eist de wet dus een ruimtelijke dimensie, namelijk een verantwoorde substructuur³⁸.

- 2) De basisakte moet naast de hoofdsplitsing, een corresponderende regeling bevatten waaruit blijkt dat er plaats is voor een deelvereniging van mede-eigenaars. De notaris zal derhalve moeten uitmaken of het oprichten van een deelvereniging van mede-eigenaars beantwoordt aan de behoeften van het beheer van de groep van gebouwen.

De deelvereniging met rechtspersoonlijkheid heeft een afzonderlijk vermogen en afzonderlijke procesbevoegdheid van zodra de basisakte en het reglement van mede-eigendom van de deelvereniging zijn overgeschreven. De artikelen 577-3 ev. B.W. zijn van toepassing op deze deelverenigingen. De hoofdvereniging verliest door de overschrijving van de statuten van de deelvereniging haar bevoegdheid over de particulier gemeenschappelijke delen, maar blijft exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom

³⁷ Artikel 577-3, lid 4 B.W.

³⁸ Verslag VANDENBERGHE, *Parl.St.* Senaat 2009-10, 4 mei 2010, nr. 4-1409/10, 90, al.3 en 9, al.1.

behoren. De mede-eigenaars die geen deel uitmaken van een deelvereniging verliezen door de oprichting van een deelvereniging hun onverdeeld aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen.

Afdeling III

VOORDELEN VAN WERKEN MET DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID

§1. PROCESBEVOEGDHEID

24. Elke deelvereniging geniet de rechtspersoonlijkheid en wordt als gevolg daarvan zelfstandig drager van rechten en plichten, waardoor zij aan het rechtsverkeer kan deelnemen, onder dezelfde voorwaarden als de hoofdvereniging van mede-eigenaars (art. 577-3, vierde lid *in fine* B.W.). De deelvereniging heeft met andere woorden een eigen procesbevoegdheid. Ze kan zelfstandig in rechte optreden, zelfs tegen de overkoepelende vereniging of tegen een andere deelvereniging. *Ze zou bijvoorbeeld de overkoepelende vereniging kunnen aanspreken indien er vanuit de algemeen gemeenschappelijke delen schade aan de bijzondere gemeenschappelijke delen wordt veroorzaakt of indien de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars zich bevoegdheden t.a.v. de particulier gemeenschappelijke delen zou toe-eigenen*³⁹.

In voorkomend geval zal er dus een opdeling van rechtsbevoegdheden tussen de hoofdvereniging en de deelvereniging van mede-eigenaars moeten gebeuren. Als wettelijke doelomschrijving van de hoofdvereniging geldt dat deze 'exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren, terwijl de deelvereniging enkel bevoegd is voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen (art. 577-3, vierde lid BW).

Zo is bij een gebouw, bestaande uit twee vleugels:

- *de hoofdvereniging van mede-eigenaars exclusief bevoegd voor het laten herstellen van de fundering, algemeen gemeenschappelijk deel en voor ieder privégedeelte vitaal,*
- *de deelvereniging van vleugel A sowieso voor de vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke lift van vleugel A, welke alleen de mede-eigenaars van dit gebouwdeel bedient en aanbelangt*
- *en de hoofdvereniging van mede-eigenaars opnieuw bevoegd voor het afsluiten van een collectieve verzekeringspolis, die zonder onderscheid de risico's van alle mede-eigenaars dekt*⁴⁰.

³⁹V.SAGAERT, "Eerste ervaringen met de nieuwe Appartementswet: een aantal notariële pijnpunten", *Postuniversitaire Cyclus Notariaat*, 2011, 5.

⁴⁰R.TIMMERMANS, "Vernieuwde Appartementswet, een eerste verkenning", *NjW* 2010, afl. 224, 437.

25. De keerzijde van de medaille is natuurlijk dat wanneer derden een procedure wensen te starten als gevolg van aansprakelijkheid die is te vinden in de gemene delen, die derde moet nagaan of het nu gaat om een particulier dan wel om een algemeen gemeenschappelijk deel.

Wanneer het gaat om een particulier gemeenschappelijk deel dient de vordering ingesteld te worden tegen de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars. Wanneer daarentegen de eis zijn grondslag vindt in een algemeen gemeenschappelijk deel, dient zij dan weer ingeleid te worden tegen de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars.

Immers, sinds de nieuwe wet is het duidelijk dat het wel degelijk de vereniging van mede-eigenaars is tegen wie alle procedures m.b.t. de uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten of het beheer van gemeenschappelijke delen⁴¹ moet worden ingesteld en niet tegen de individuele mede-eigenaars of de syndicus. *Wanneer bijvoorbeeld een aannemer werken uitvoert aan gemeenschappelijke delen (particulier dan wel algemeen) in opdracht van de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars, zal hij sowieso die werken moeten factureren aan de (deel- of overkoepelende) vereniging van mede-eigenaars en bij niet-betaling zal hij ook de vereniging in gebreke moeten stellen*⁴².

Wel veronderstelt dit dat de syndicus zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vereniging kenbaar maakt aan die derde-leverancier of –aannemer. Als hij dat nalaat, kan ervan uitgegaan worden dat de syndicus in eigen naam handelt en komt bijgevolg zijn persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang. Als de syndicus bij de opdracht niet vermeldt dat hij optreedt voor de vereniging is hij eigenlijk in eigen naam verbonden. Toch dient vermeld dat in de rechtspraak wel wordt aangenomen dat als de syndicus, ook zonder vermelding van zijn hoedanigheid, een contract afsluit dat ten goede komt aan de gemene delen, de vereniging van mede-eigenaars gehouden is de syndicus te vrijwaren. Maar die regel vervalt uiteraard als de vergoedingen en in het bijzonder de bijkomende schadevergoedingen hun grondslag vinden in eigen tekortkomingen van de syndicus⁴³.

Hieruit volgt dat – in de veronderstelling dus dat de syndicus zijn hoedanigheid als vertegenwoordiger kenbaar heeft gemaakt – de derde voorafgaandelijk aan het instellen van zijn vordering tot ingebrekestelling, zal moeten nagaan of hij nu werken uitvoerde aan een particulier dan wel een algemeen gemeenschappelijk deel. Immers, in het eerste geval zal hij een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid moeten aanmanen, in het tweede geval de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars.

⁴¹ Artikel 577-9, §1, 1°, tweede lid B.W. Uit de wettekst volgt echter wel dat niets verhindert dat één of meer individuele mede-eigenaars in de procedure tussenkomen of in gedwongen tussenkomst worden geroepen.

⁴² R.PEETERS, "Aansprakelijkheid van de syndicus en de vme [vereniging van mede-eigenaars] ten aanzien van derden", *Vastgoed info 2009*, afl. 12, 4.

⁴³ R.PEETERS, "Aansprakelijkheid van de syndicus en de vme [vereniging van mede-eigenaars] ten aanzien van derden", *Vastgoed info 2009*, afl. 12, 4.

§2. VLOTTER BEREIKEN VAN DE VEREIST QUORA EN MEERDERHEDEN OP DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING

26. Een tweede voordeel van het werken met deelverenigingen komt erop neer dat elke algemene vergadering waartoe men als mede-eigenaar wordt geroepen (zowel die van de deelvereniging als die van de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars), een agenda heeft die ieder van hen aanbelangt. Het is dus voor de mede-eigenaar aantrekkelijker om aanwezig te zijn op deze vergadering en zodoende zullen de vereiste quora en meerderheden op de eerste vergadering makkelijker worden bereikt. Indien echter gewerkt wordt met één enkele overkoepelende algemene vergadering, wordt men meer dan vaak geconfronteerd met een overvolle agenda waarvan geen of slechts enkele punten hen interesseren. Dit heeft als logisch gevolg dat indien bijvoorbeeld een beslissing dient genomen te worden die betrekking heeft op een ander flatgebouw dan hetgeen waarin men zelf verblijft (en die ook geen weerslag heeft op de welstand van het geheel), men de algemene vergadering niet zal bijwonen, waardoor de wettelijk vereiste quora en meerderheden op de eerste algemene vergadering niet bereikt worden. In dat geval zal dus vaak een tweede algemene vergadering dienen gehouden te worden na het verstrijken van ten minste vijftien dagen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn⁴⁴. Dit heeft tot gevolg dat dit allemaal weer kosten en moeite met zich meebrengt.

Afdeling IV

MOEILIKHEDEN DIE RIJZEN BIJ HET WERKEN MET DEELVERENIGINGEN MET RECHTSPERSOONLIJKHEID

§1. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMEEN EN DE PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

27. Zoals hierboven reeds omschreven zijn de deelverenigingen *ratione materiae* enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen. Dit zijn de delen die niet tot het gebruik van alle mede-eigenaars, maar slechts tot gebruik van één of meer onder hen zijn bestemd⁴⁵, *in casu* de mede-eigenaars van één gebouw. Langs de andere kant blijft de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke aangelegenheden, d.w.z. degene welke

⁴⁴ Artikel 577-6, §5 B.W.

⁴⁵ Onder de Wet van 1994 werden ze in de statuten vaak gebruikt om de verdeling van de lasten voor sommige gemeenschappelijke delen mogelijk te differentiëren in functie van het nuttigheids criterium, R.TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Antwerpen, 2008, nr. 70-72; H.VANDENBERGHE en S.SNAET, *Mede-eigendom*, 183-184, nr. 77.

de coherentie van de groep betreffen⁴⁶. Het komt er dus voor de notariële praktijk op aan om in de basisakte een duidelijke en gedetailleerde omschrijving van de particulier en de algemeen gemeenschappelijke delen te geven. De co-existentie van de diverse hoofd- en deelverenigingen staat of valt met een duidelijke bevoegdheidsafbakening. Het is deze onderverdeling die praktisch tot heel wat moeilijkheden leidt. Immers, de praktijk leert ons dat in het verleden reeds heel wat discussies zijn gerezen over de kwalificatie van enerzijds de privé-gedeelten en anderzijds de gemeenschappelijke gedeelten⁴⁷. Werken met deelverenigingen voegt daar dus nog een moeilijkheid aan toe, meerbepaald de onderverdeling van de gemeenschappelijke gedeelten.

De grond is een voorbeeld bij uitstek van een goed dat steeds algemeen gemeenschappelijk is, het vormt het 'federatieve' element van de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars. Die kan niet worden geparticulariseerd in de deelverenigingen⁴⁸.

Elk deel dat de hoofdbasisakte omvat, moet dus ofwel privaat, of particulier gemeenschappelijk, of algemeen gemeenschappelijk zijn. In de basisakte kan dus bijvoorbeeld volgende clause worden opgenomen:

- Zijn gemeenschappelijk onder alle eigenaars van de kavels, zonder onderscheid, onder meer de hieronder opgesomde delen

(...)

- de deelverenigingen van mede-eigenaars zullen vanaf hun oprichting uitsluitend bevoegd zijn voor de hierna aangehaalde particuliere gemeenschappelijke delen, te weten:

- Voor alle deelverenigingen van mede-eigenaars (bijvoorbeeld: de liften met liftschacht en bijbehorende installatie in de respectievelijke gebouwen, ...)*
- Voor deelvereniging van mede-eigenaar van residentie X: (...)*

...

Voor deelvereniging van mede-eigenaars van residentie Y: (...)

⁴⁶Evenwel kan de algemene vergadering – mits bijzondere motivering beslist over de uitvoering van werken aan bepaalde privaatieve delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

⁴⁷Wat privé en wat gemeenschappelijk is, moet overeenkomstig art. 577, § 1, tweede lid, B.W. worden opgegeven in de basisakte. Wanneer de basisakte onduidelijk of onvolledig is, bestaat er soms discussie omtrent wat privé en wat gemeenschappelijk is; zulks moet worden geïnterpreteerd, met toepassing van art. 1156 B.W., op grond van de bepalingen van de splitsingsakte en van feitelijke elementen. Zo moeten warmtemeters en watertellers, opgesteld in de appartementen, als privé-gedeelten worden beschouwd; de leidingen van de verwarming, die zich in de egaliserende ondervloer van een appartement bevinden, zijn eveneens als privé-gedeelten te kwalificeren, wanneer zulks uit de bewoordingen van de basisakte en uit de realiteit blijkt. Het hellend vlak van de garage moet daarentegen, op grond van wat in de statuten werd bepaald, als gemeenschappelijk deel worden beschouwd, zelfs als het gebruik van de helling uit haar eigen aard bijna uitsluitend aan de eigenaar van de garage toekomt.

⁴⁸V.SAGAERT, "Eerste ervaringen met de nieuwe Appartementswet: een aantal notariële pijnpunten", *Postuniversitaire Cyclus Notariaat*, 2011, 6.

Om discussie te vermijden is het aangewezen nog volgende clause op te nemen:

Alle gemeenschappelijke delen welke niet tot de bevoegdheid van de deelverenigingen behoren, waaronder de grond, blijven de uitsluitende bevoegdheid van de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars⁴⁹.

28. Volledigheidshalve kan vermeld dat het appartementsrecht ook nog eens gradaties in het gebruik van de gemeenschappelijke delen kent, namelijk hetzij collectief hetzij (geheel of gedeeltelijk) exclusief. Men spreekt in voorkomend geval van ‘exclusieve gebruiksrechten’⁵⁰. Dienovereenkomstig wordt aan een appartement nog een extra component toegevoegd, namelijk het exclusieve gebruik van een gemeenschappelijk deel, bijvoorbeeld de gelijkvloers gelegen tuin, waarvan het exclusieve gebruik toekomt aan de aangrenzende flat⁵¹.

§2. BESLISSINGEN OVER DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

29. Uit hetgeen hierboven uiteengezet (zie randnummers **24 t.e.m.27**) volgt dat zelfs wanneer men werkt met deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, de beslissingen m.b.t. de algemeen gemeenschappelijke delen blijvend door de overkoepelende algemene vergadering van mede-eigenaars dienen genomen te worden. Daardoor blijft tevens hetzelfde probleem bestaan als hiervoor behandeld (zie randnummers **18 t.e.m.20**), meerbepaald dat in deze algemeen gemeenschappelijke aangelegenheden alle mede-eigenaars opgeroepen moeten worden, wat bij erg grote groepen van gebouwen (*bijvoorbeeld met meer dan 100 appartementen*) niet alleen een complexe, maar ook dure aangelegenheid (principeel dienen immers alle mede-eigenaars per aangetekend schrijven opgeroepen worden⁵²) is. Uiteraard met dien verstande dat een geringer aantal beslissingen door deze grote groep moeten genomen worden, namelijk enkel deze die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen.

Men kan zich hierbij de vraag stellen of men in voorkomend geval niet kan werken met vertegenwoordigers afkomstig en verkozen uit de verschillende deelverenigingen. M.a.w. of het wenselijk zou zijn of de leden van de deelverenigingen telkens een persoon verkiezen die als lasthebber van hen zou

⁴⁹M.DE CLERCQ en C.CALLAERTS, “Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten”, *TBO* 2011, afl. 1, 3.

⁵⁰R.TIMMERMANS, “Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL, *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, p. 24-25, nr. 7.

⁵¹Hierop wordt niet dieper ingegaan. Zie hierover meer: S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2008, 325.

⁵²Daar kan evenwel van worden afgeweken, maar enkel indien alle daarmee individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd, wat bij een grote groep van appartementen uiteraard niet evident is.

optreden in de overkoepelende algemene vergadering, met andere woorden als een soort van vertegenwoordiger van een door hen genomen beslissing. Vooreerst dient gewezen op een eerste moeilijkheid, meerbepaald dat het noodzakelijk is dat elke eigenaar uitgenodigd wordt op de overkoepelende algemene vergadering. Wel is het mogelijk dat op de algemene vergaderingen van de deelverenigingen mandaat gegeven wordt aan bepaalde leden om de overige leden van de deelvergadering te vertegenwoordigen op de 'hoofd algemene vergadering'. Maar het is zo dat een mandaat ad nutum geldt en steeds kan herroepen worden.

Bovendien zijn door de nieuwe wet beperkingen ingevoerd aan het geven van volmachten. Vooreerst moet de volmacht steeds de naam van de lasthebber – die al dan geen lid is van de algemene vergadering (maar geen syndicus) - vermelden. De volmacht is bovendien beperkt voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden, tenzij het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. Een laatste beperking houdt in dat niemand aan de stemming mag deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede - eigenaars beschikken.

Een waterdichte oplossing is mijn inziens (nog) niet voorhanden, met als gevolg dat wanneer een beslissing dient genomen te worden over een algemeen gemeenschappelijk deel alle mede-eigenaars zullen moet opgeroepen worden waardoor men in voorkomend geval te maken zal hebben met zeer grote algemene vergaderingen.

30. Tenslotte vraag ik mij ook nog af of de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars zou kunnen optreden in zaken waarvoor de deelvereniging bevoegd is, maar deze blijft stilzitten. Mijn inziens kan dit niet, gelet op de uitdrukkelijke verdeling van de bevoegdheden in artikel 577-3, vierde lid B.W. die bovendien van dwingend recht is. Hier duikt dus meteen weer een nadeel op van werken met deelverenigingen van rechtspersoonlijk, zeker wanneer de flatgebouwen een zekere samenhang vertonen. Het is immers mogelijk dat een deelvereniging van één van de flatgebouwen nalaat om de nodige onderhoudswerken aan het gebouw te doen, waardoor de welstand van het geheel wordt aangetast, zonder dat de mede-eigenaars van de andere flatgebouwen kunnen optreden.

§3. DURE AANGELEGENHEID

31. Het functioneren van een deelvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid kan naar omstandigheden een dure aangelegenheid zijn. Voor elke deelvereniging met rechtspersoonlijkheid dient er bijvoorbeeld een basisakte en een reglement van mede-eigendom opgesteld te worden. Deze moeten

op grond van artikel 577-4 B.W. gegoten worden in een authentieke akte en overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

Voor de deelvereniging moet ook een eigen werkkapitaal en reservekapitaal worden opgericht, via een afzonderlijke inbreng vanuit de mede-eigenaars⁵³.

Daarenboven zal zij – gelet op haar rechtspersoonlijkheid- moeten ingeschreven worden in de Kruispuntbank van Ondernemingen, meerbepaald in het Rechtspersonenregister⁵⁴. *In concreto* zal, na de neerlegging op het hypotheekkantoor van de statuten door de notaris, de hypotheekbewaarder een elektronisch verzoek doen aan de Kruispuntbank van Ondernemingen tot het bekomen van een ondernemingsnummer voor de vereniging van mede-eigenaars⁵⁵. Via een elektronisch document zal de Kruispuntbank, na toekenning van het ondernemingsnummer, dit cijfer ‘onmiddellijk’ aan de hypotheekbewaarder teruggeven⁵⁶.

Bovendien heeft elke deelvereniging eigen organen, met een eigen vereniging van mede-eigenaars, een eigen syndicus⁵⁷ en – in voorkomend geval – een raad van mede-eigendom. Daarom kan het naar omstandigheden nuttig zijn om af te zien van de rechtspersoonlijkheid en slechts feitelijke deelverenigingen op te richten. (zie ook randnummers **32 t.e.m.35**).

Afdeling V

DEELVERENIGINGEN ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID

32. Men kan er ook voor opteren om te werken met deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid. Dit vereist een beslissing van de ‘hoofd’ algemene vergadering met 4/5 meerderheid.

In de rechtsleer zijn weinig argumenten te vinden in het voordeel van het werken met deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid in het kader van een groep van flatgebouwen. Dergelijke deelverenigingen kunnen enkel beslissingen m.b.t. de particulier gemeenschappelijke delen voorbereiden. De eigenlijke beslissing hierover dient nog steeds te worden genomen door de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars. Toch kunnen enkele positieve punten worden opgesomd die de keuze om te werken met deze verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid rechtvaardigen.

⁵³ Dat werkkapitaal en reservekapitaal moeten door de syndicus van de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars.

⁵⁴ Meerbepaald gaat het om de verenigingen van mede-eigenaars opgericht na 1 juli 2003.

⁵⁵ Krachtens artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 is de FOD Financiën, aangeduid als gegevensbeheerder voor de verenigingen van mede-eigenaars zoals voorzien in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek. De FOD Financiën heeft deze bevoegdheid aan de hypotheekbewaarders gedelegeerd.

⁵⁶ R.TIMMERMANS, “Ook de vereniging van mede-eigenaars heeft een plaats in de kruispuntbank van ondernemingen”, *T. App.* 2004, afl. 2, 4.

⁵⁷ Deze kan dezelfde of een andere zijn dan de syndicus van de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars.

33. Een eerste is dat het uiteraard veel minder duur is voor de betrokken promotor (zie ook randnummer **31**). Er dient geen afzonderlijke basisakte per gebouw te worden opgemaakt en overgeschreven.

34. Een tweede argument is dat men ook in dat geval gemakkelijker kan komen tot een zekere kostenverdeling. Meerbepaald kan men in de basisakte tevens een verdeling doen van de algemeen en de particulier gemeenschappelijke delen en bepalen dat indien door de algemene vergaderingen beslissingen worden bekrachtigd betrekking hebbend op de particulier gemeenschappelijke delen van een bepaald gebouw, de eraan verbonden kosten uitsluitend door de mede-eigenaars van de betrokken residentie betaald zullen worden.

35. Tot slot kan een voorbereidende goedgekeurde beslissing genomen door een deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid een beoordelingselement zijn die de vrederechter in overweging kan nemen indien beroep wordt ingesteld tegen een besluit genomen door de algemene vergadering. Meer concreet kan het gebeuren dat een bepaald agendapunt werd goedgekeurd door een deelvereniging maar niet wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. Dit omdat de andere mede-eigenaars er geen belang bij hebben. Zoals gezegd hebben de mede-eigenaars de mogelijkheid om deze beslissing aan te vechten op grond van artikel 577-9, §2 B.W. Zij dienen het onrechtmatig karakter wel te bewijzen, waaronder dus onder andere misbruik van meerderheid (zie randnummers **18 en 19**). Hiervoor kunnen zij hun goedgekeurde voorbereidende beslissing naar voren schuiven als een element die erop wijst dat er op de overkoepelende algemene vergadering misbruik van meerderheid (de mede-eigenaars die geen deel uitmaken van de deelvereniging die het voorbereidende besluit hebben genomen hebben immers tegengestemd) is geweest. Met als gevolg dat het besluit in voorkomend geval nietigverklaard kan worden.

Hieruit blijkt dat – ondanks het gering aantal voordelen die in de rechtsleer te lezen vallen - werken met deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid toch niet helemaal onnuttig is.

TITEL II
ALTERNATIEF : HET BEHEER D.M.V
ERFDIENSTBAARHEDEN

Hoofdstuk I

SERVITUUTRECHTELIJK BENADERD: ERFDIENSTBAARHEDEN

36. De stichter van een groep van flatgebouwen kan er van meet af aan voor opteren om het grondperceel op te delen en per perceel met bijhorend gebouw een splitsingsakte op te maken. Dit kan vooral nuttig zijn indien de flatgebouwen niet echt een samenhang vertonen. Elk perceel wordt dan beschouwd als een juridisch aparte eenheid. Wel dient men in de splitsingsakte duidelijk te zijn. Er is immers rechtspraak die oordeelde dat het appartementsrecht toch toepassing vindt ook al is iedere sectie op een eigen kadastraal perceel gevestigd. Dit gelet op de uitdrukkelijke verwijzing van de diverse splitsingsakten naar de 'hoofdsplitsingsakte'⁵⁸.

Uiteraard zijn er ook in dit geval zaken die constructief gemeenschappelijk zijn voor de samenhangende eenheden. Denk aan een gemeenschappelijke tuin tussen de gebouwen, een centrale verbindende ruimte, een gemeenschappelijke binnenplaats met doorgang naar de straat, gemeenschappelijke receptie- en dienstruimten, gemene sportruimten, een gemeenschappelijke laan, een netwerk van voetpaden,...

In deze optiek kan ons 'bestuursvraagstuk' servituutrechtelijk (= door de vestiging van erfdienstbaarheden) behandeld worden⁵⁹. Er worden conventionele erfdienstbaarheden gevestigd en de deelgebouwen fungeren dan naar de omstandigheden wederzijds als heersend en lijdend erf. Toch is ook deze optie geen rozengeur en maneschijn. Hierbij duiken heel wat praktische moeilijkheden op die hieronder besproken worden.

⁵⁸ Vred.Veurne 29 januari 2009, *T.App.* 2009, afl.4, 51.

⁵⁹ Een andere mogelijkheid is gebruik te maken van de regels van de gewone mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2 B.W. Voornamelijk artikel 577-2, §7 B.W., dat stelt dat "iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot het behoud en het onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en de andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak" komt van pas. Zo kan dan in de respectievelijke afzonderlijke splitsingsakten van de diverse afzonderlijke naburige flatgebouwen door middel van een derdenbeding bepaald worden in welke verhouding gemene zaken onderhouden worden. In de afzonderlijk splitsingsakten bijvoorbeeld van 4 juridisch afzonderlijke doch constructief samenhangende flatgebouwen werd bepaald dat de onbebouwde grond, tussenin gelegen, als groenzone wordt aangelegd en het onderhoud voor rekening van de vier gebouwen komt, telkens voor één vierde. De gebouwen, die hun conventioneel bepaalde bijdrage niet regelen, kunnen desnoods in rechte worden gedwongen.

Afdeling I

WAT IS EEN ERFDIENSTBAARHEID: ALGEMEEN

37. Overeenkomstig artikel 637 B.W. is een erfdienstbaarheid een last die een erf moet ondergaan ten behoeve van het algemeen belang of ten behoeve van een ander erf. De last bestaat erin dat de eigenaar van het bezwaarde erf iets moet gedogen. Deze last is in principe iets passief. Een erfdienstbaarheid kan principieel geen actieve prestatie opleggen. Uitzondering hierop vormen de bepalingen van de artikelen 698 en 699 B.W., die de mogelijkheid bieden in de titel van vestiging van de erfdienstbaarheid, in afwijking van de algemene regel, te bepalen dat de eigenaar van het lijdende erf op eigen kosten zal instaan voor de uitvoering van de werken, nodig voor het gebruik en het behoud van de erfdienstbaarheid. Wel is vereist dat de last steeds in rechtstreeks en onmiddellijk verband staat met het gebruik en de exploitatie van het andere erf⁶⁰. De erfdienstbaarheid rust steeds op een erf, d.i. een onroerend goed uit zijn aard. Hierdoor ontstaat er een zakelijk recht en geen obligatoire (persoonlijke) verbintenis tussen eigenaars. Hieruit volgt dat zij zoals elk zakelijk recht een volgrecht verlenen in wiens handen het lijdende erf ook overgaat en ze 'erga omnes' tegenwerpelijk zijn. Ze zijn in beginsel ook eeuwigdurend, maar dit is geen essentieel kenmerk van het recht, zodat wordt aangenomen dat erfdienstbaarheden gevestigd kunnen worden voor een bepaalde tijd of onder ontbindende voorwaarde⁶¹.

Afdeling II

DE VESTIGING VAN DE ERFDIENSTBAARHEDEN

38. Wanneer men er dus voor opteert –als alternatief voor de toepassing van het appartementsrecht – om te werken met erfdienstbaarheden, kan men dit verwezenlijken door gebruik te maken van een splitsingsakte voor de groep van flatgebouwen. Het ongesplitst perceel wordt opgesplitst per appartementsgebouw ieder op eigen grond, zonder dat er bepaalde delen in onverdeeldheid blijven tussen de (toekomstige) eigenaars, *in casu* de verscheidene verenigingen van mede-eigenaars. Op die manier speelt de Appartementswet niet op deze groep van gebouwen (uiteraard wel op elk flatgebouw op zich). Het gebruik van een splitsingsakte verandert daar niets aan⁶². Om dan te voldoen aan de vestiging van de erfdienstbaarheden wordt in het avant-corps van de splitsingsakte (naast de vermelding van de comparanten, de eigendomsoorsprong, het relaas van de bodemverontreiniging, ...) ook een

⁶⁰ Cass. 16 mei 1952, *RW* 1952-53, 235.

⁶¹ Cass. 16 mei 1952, *RW* 1952-53, 235.

⁶² M.E. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2009-2010, 12.

rubriek 'erfdienstbaarheden' opgenomen, waarbij de notaris niet alleen bestaande erfdienstbaarheden overneemt, doch ook (eventueel) nieuwe vestigt, onder andere met het oog op de samenhang van de flatgebouwen binnen de groep.

39. Wanneer men achteraf ten gunste en ten laste van een gebouw of gebouwen een erfdienstbaarheid wenst te vestigen, dan is het belangrijk te weten dat de vestiging van een erfdienstbaarheid een daad van beschikking is (artikel 577-7 & 1,2°, littera e B.W.), die niet door één mede-eigenaar alleen kan worden toegestaan. Het akkoord van alle mede-eigenaars is vereist⁶³. Het zijn dus de respectievelijke algemene vergaderingen van de verenigingen van mede-eigenaars (of van één enkele vereniging van mede-eigenaars) die bevoegd zijn (is) om achteraf bijkomende erfdienstbaarheden te vestigen.

40. In dit opzicht wens ik even stil te staan bij een clause die ik bij het lezen van een aantal basisakten ben tegengekomen. *In casu* ging het *ab initio* om de oprichting van twee appartementsgebouwen elk op eigen grond. Tussen de twee appartementsgebouwen was een weg gelegen die voor de helft werd toebedeeld aan het ene flatgebouw en voor de andere helft aan het andere. Op die weg werd wederzijds een recht van doorgang gevestigd om de achtergelegen parking te kunnen bereiken. In de basisakten van de respectievelijke flatgebouwen werd bovendien volgende clause opgenomen:

"(...) Tevens behoudt comparante (dus de bouwpromotor) zich het recht voor deze erfdienstbaarheid van door- en overgang uit te breiden naar aanpalende erven waarvan zij al dan niet eigenaar is of zou worden, dit voor personen en voertuigen. Om dit te verwezenlijken geven de toekomstige eigenaars een onherroepelijk volmacht aan de promotor."

Ik stel mij vragen bij de rechtsgeldigheid van deze clause. Het vestigen van een (bijkomende) erfdienstbaarheid is zoals hierboven reeds gezegd een daad van beschikking waarover beslist wordt door de algemene vergaderingen van de twee flatgebouwen. Wanneer de bouwpromotor na enige tijd nog een perceel aankoopt en ten gunste van dit perceel tevens een erfdienstbaarheid van doorgang op genoemde weg vestigt (op basis van deze clause), vraag ik mij af of dit wel kan, laat staan of de hypotheekbewaarder bereid zou zijn om dergelijke akte over te schrijven (*in casu* was het daarenboven de syndicus die optrad bij de akte tot vestiging van de erfdienstbaarheid, wat al zeker niet correct is! De notaris in kwestie dacht mijn inziens dat de syndicus optrad als uitvoerder van de beslissing van de algemene vergadering).

Eventueel zou kunnen geoordeeld worden dat indien dergelijke bepaling duidelijk opgenomen is in de basisakte en de verschillende verkoopakten van de appartementen bovendien uitdrukkelijk vermelden dat de koper en zijn rechtsopvolgers akkoord gaan met de bepalingen uit de basisakte, een geldige

⁶³ Art. 577-2 §6 B.W.; Cass. 20 november 1964, *Pas.* 1965, I, 284 en *RW* 1964-65, 1979.

onherroepelijk volmacht zou zijn tot stand gekomen. Indien evenwel ook maar één mede-eigenaar weigert zou deze vestiging in geen geval geldig zijn.

Mijn inziens is deze clausule niet rechtsgeldig. De vestiging van een erfdienstbaarheid is - zoals reeds verscheidene keren gezegd - een daad van beschikking, waartoe beslist moet worden door de algemene vergadering. Indien men zou aanvaarden dat dergelijk clausule kan, dan is dit mijn inziens *contra legem*, aangezien de situatie dan kan beschouwd worden alsof alle mede-eigenaars een volmacht geven aan één enkele persoon, *in casu* de promotor, tot het deelnemen aan de algemene vergadering die bevoegd is om dergelijke beslissing te nemen. En op grond van de nieuwe wet kunnen maximum drie volmachten gegeven worden aan één persoon (zie ook randnummer 29).

41. Belangrijk tenslotte hierbij is het nieuwe artikel 577-13/1 B.W. dat bepaalt dat alle akten “in verband met de gemeenschappelijke delen” voortaan uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden overgeschreven. Hieruit volgt dat ook de notariële akte betreffende de vestiging van een erfdienstbaarheid op een gemeenschappelijk deel nu dient overgeschreven te worden op naam van de vereniging en niet langer op naam van alle mede-eigenaars⁶⁴. Ook met betrekking tot de eventuele deelverenigingen wordt de logica gewoon doorgetrokken: de akten die het zakenrechtelijk statuut van particulier gemeenschappelijke delen wijzigen, waaronder dus ook de vestiging van een erfdienstbaarheid, dienen overgeschreven te worden op naam van de betrokken deelvereniging⁶⁵.

Afdeling III

DE ALGEMENE FORMULERING IN DE VESTIGINGSAKTE

42. Hieronder wordt kort stilgestaan bij een aantal opmerkingen die rijzen bij de vestiging van erfdienstbaarheden in het algemeen.

§1. TIPS TOT OMSCHRIJVING VAN DE ERFDIENSTBAARHEID EN INTERPRETATIE

43. Vooreerst is het belangrijk te weten dat algemeen wordt aangenomen dat de gebruikelijke vage stijlclausules in notariële akten niet van die aard zijn om een conventionele erfdienstbaarheid te

⁶⁴P.VAN DEN EYNDE en I.GERLO, “De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken – een overzicht”, *Not.Fisc.M.* 2010, 264.

⁶⁵V.SAGAERT, “Eerste ervaringen met de nieuwe Appartementswet: een aantal notariële pijnpunten”, *Postuniversitaire Cyclus Notariaat*, 2011, 42.

vestigen⁶⁶. Uit de vestigingsakte van een erfdiensbaarheid, *in casu* doorgaans de splitsingsakte, dient op uitdrukkelijke, specifieke en ondubbelzinnige wijze te blijken dat partijen werkelijk de bedoeling hebben een erfdiensbaarheid te vestigen⁶⁷. *Zo werd bijvoorbeeld een akte, die uitsluitend vaststelt dat een recht van overgang wordt uitgeoefend, geacht geen titel houdende de vestiging van voormelde erfdiensbaarheid te zijn, nu de instemming van de betrokken eigenaars er niet uit blijkt*⁶⁸.

Bij de omschrijving van de erfdiensbaarheid wordt best uitgegaan van de algemene wettelijke definitie van een erfdiensbaarheid, zoals hierboven uiteengezet. Het rechtstreekse en onmiddellijke verband van een erfdiensbaarheid met het gebruik en de exploitatie van erven is een essentieel kenmerk van een erfdiensbaarheid⁶⁹. Het behoort dan ook in eerste instantie te vertrekken van een nauwkeurige omschrijving van de erven door weergave van de naam van de gemeente waarin het gelegen is, de straatnaam en het straatnummer aan de hand van de meest recente kadastrale gegevens⁷⁰. Daarnaast dient uiteraard een omschrijving te worden gegeven van een last die op het ene erf gevestigd is om tot gebruik en nut te dienen van het heersend erf. Bovendien kan nog worden opgemerkt dat – gelet op het principiële eeuwigdurend karakter van erfdiensbaarheden – de notaris er zich dient voor te hoeden de last op een al te tijdsgebonden wijze te omschrijven.

Het is ook aangewezen om in de titel van vestiging, naast de hoofd- en nevenverplichtingen, ook een of andere *ad hoc* organisatiestructuur in het leven te roepen. Die structuur kan eenvoudig zijn. Zij kan desgevallend ook geïnspireerd zijn door de Appartementswet. In dat geval is er een algemene vergadering, die het beleid uitstippelt, en een persoon, die het dagelijks bestuur op zich neemt⁷¹.

Bij de formulering van elk van de meest voorkomende erfdiensbaarheden in het kader van een groep van flatgebouwen wordt hieronder nog wat concreter stilgestaan.

44. Is er toch enige onduidelijkheid of twijfel omtrent de in de akte aangeduide erfdiensbaarheid, en is interpretatie nodig, dan kan de rechter deze akte uitleggen aan de hand van de gemeenrechtelijke interpretatieregels, zoals weergegeven in de artikelen 1156 tot en met 1164 B.W.⁷². De werkelijke gemeenschappelijke bedoeling van de partijen moet worden achterhaald, veeleer dan zich aan de letterlijke zin van de in de akte gebruikte bewoordingen te houden⁷³. De feitenrechter beschikt ter zake

⁶⁶Vred. Beveren 27 juni 1989, *T.Vred.* 1991, 228.

⁶⁷Cass. 26 april 1877, *Pas.* 1877, I, 216; Rb. Leuven 22 april 1998, *TBBR* 2000, 109; zie ook Brussel 3 maart 1998, *TBBR* 1999, 152.

⁶⁸Vred. Beveren-Waas 10 december 1974, *RW* 1974-75, 1788.

⁶⁹Cass. 16 mei 1952, *Arr.Cass.* 1952, 518, *JT* 1952, 347 en *Pas.* 1952, 597.

⁷⁰A.MICHIELSEN, "Het aanvragen van een hypothecair getuigschrift", *T.Not.* 1980, 5-20.

⁷¹R.TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 544.

⁷²J.KOKELENBERG, "De privaatrechtelijke erfdiensbaarheden", *TPR* 2001, 111; S.VAN DER JEUGHT, "Erfdiensbaarheid van overgang versus recht van uitweg", *T.Vred.* 2003, 353.

⁷³F.BAUDONCQ, "De notaris en erfdiensbaarheidswegen", *Not.Fisc.M.* 2002, 175; L.LINDEMANS, *Erfdiensbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, 203. Dit betekent evenwel niet dat er inzak uitlegging van

over een soevereine beoordelingsmacht om de gemeenschappelijke wil van de partijen na te gaan. Het is opvallend dat in de rechtspraak overwegend wordt teruggevallen op de (restrictieve) interpretatieregel van artikel 1162 B.W., volgens dewelke een overeenkomst in geval van twijfel dient te worden uitgelegd ten nadele van hem die bedongen heeft en ten voordele van hem die zich verbonden heeft. Met andere woorden in het voordeel van de eigenaar van het lijdend erf⁷⁴.

45. De hierboven vermelde principes zijn onverminderd van toepassing voor wat betreft de uitoefeningsmodaliteiten van een bestaande erfdienstbaarheid, welke in de vestigingstitel niet of op onnauwkeurige wijze werd omschreven⁷⁵. Externe elementen, zoals het bezit, de behoeften van het heersend erf, de plaatselijke situatie en plaatselijke gebruiken, kunnen als interpretatiecriteria worden aangewend⁷⁶. De onduidelijkheid kan immers veroorzaakt zijn door een verouderde, niet meer aan de tijd aangepaste omschrijving van de modaliteiten van een erfdienstbaarheid, *bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid van overgang te voet en met de kruiwagen*. In dergelijk geval hoeft de feitenrechter de titel niet letterlijk te interpreteren, maar is een evolutieve, aan de tijd en de technologische vooruitgang aangepaste interpretatie van de vroegere omschrijving mogelijk⁷⁷. Deze mogelijkheid tot moderne lezing van verouderde omschrijvingen van de modaliteiten van een erfdienstbaarheid wordt wel beperkt door het verbod de erfdienstbaarheid uit te breiden of te verzwaren⁷⁸.

§2. ZAKENRECHTELIJK KARAKTER

46. Zoals in randnummer **37** is uiteengezet heeft een erfdienstbaarheid een zakelijk karakter. Bij de redactie van een erfdienstbaarheid moet hierop de aandacht gevestigd worden. Men moet er zich voor hoeden dat men de erfdienstbaarheid niet formuleert als een persoonlijk recht/last die ten goede/ten laste komt aan een welbepaalde persoon, maar wel ten bate of ten laste van een erf, ongeacht wie de eigenaar van dit erf wordt.

geschreven teksten een algemeen rechtsbeginsel bestaat volgens hetwelk aan de werkelijke wil steeds voorrang moet gegeven worden op de uitgedrukte wil (zie ook: Cass. 19 februari 1987, *Arr.Cass.* 1986-87, 817.

⁷⁴Voorbeelden: Brussel 3 maart 1998, *TBBR* 1999, 152; Rb.Gent 18 december 1995, *TGR* 1996, 46; Vred. Sint-Joos-ten-Node 7 juli 1988, *T.Vred.* 1990, 12; Vred. Sint-Niklaas 15 oktober 1990, *T.Vred.* 1991, 157.

⁷⁵S.SNAET, "Het recht van uitweg", *AJT* 1996-97, dossier nr. 1, 9. Zie ook: Cass. 19 april 1917, *Pas.* 1918, I, 7; Rb. Gent 18 december 1995, *TGR*, 1996, 46, noot ("Art. 1162 B.W. vereist een beoordeling strikt beperkt tot de behoeften van het heersend erf en rekening houdende met de plaatsgesteldheid. Daar waar zwaar vervoer niet thuishoort op de heersende erven, beperkten zij terecht de toegang tot de uitweg.")

⁷⁶Cass. 18 februari 1966, *Pas* 1966, I, 799; P.HAMELINK, "Erfdienstbaarheden: algemene leer en erfdienstbaarheden door 'mensen toedoen", in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbadig, I.M. 10-6-7; L.LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, 306-310.

⁷⁷G.BLOCKX, F.LENS en L.WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2006, 270 ev.

⁷⁸J.KOKELENBERG, Th. VAN SINAY en H.VUYE, "Overzicht van rechtspraak (1989-1994): Zakenrecht", *TPR* 1995, 656 ev.

Nu is het wel zo dat de rechtspraak al lang stelt dat een erfdienstbaarheid uiteindelijk altijd ten goede komt aan en wordt uitgeoefend door personen zodat het aanduiden van heersend en lijdend erf via vermelding van hun eigenaar niet noodzakelijk de idee van erfdienstbaarheid uitsluit⁷⁹.

Afdeling IV

SOORTEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN DE PRAKTISCHE KNELPUNTEN

47. Wanneer bij een groep van gebouwen geopteerd wordt om te werken met erfdienstbaarheden doet men er goed aan om de werking en de problemen die hierbij kunnen ontstaan zo goed als mogelijk op voorhand te regelen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de klassieke erfdienstbaarheden die in onze concrete situatie vaak opduiken. Telkens wordt ook ingegaan op de eventuele moeilijkheden die hierbij kunnen rijzen en de zaken die men dan ook beter op voorhand regelt. Op die wijze kunnen reeds veel problemen bij de uitoefening van de erfdienstbaarheid voorkomen worden. Want, bij gebrek aan een accurate regeling zal sowieso de rechtbank moeten tussenkomen met alle procedureproblemen vandien.

§1. ERFDIENSTBAARHEID VAN UITWEG OF OVERGANG

A. RECHT VAN DOORGANG/ UITWEG VERSUS EXPLOITATIEWEGEN

48. Het is niet eenvoudig het precieze statuut van wegen binnen een groep van appartementsgebouwen te achterhalen. Wil men (gedwongen) mede-eigendom vermijden, dan moet uit de akten van verdeling duidelijk blijken dat de wegen (telkens voor een deel) in eigendom toebehoren aan één van de appartementsgebouwen uit een groep van gebouwen. Immers, indien zij niet wordt toegewezen, wordt hij geacht in onverdeeldheid te zijn tussen de verschillende kavels en is er sprake van een exploitatieweg⁸⁰. Een exploitatieweg wordt inderdaad doorgaans gekwalificeerd als een vorm van accessoire, verplichte mede-eigendom. Het is een weg die begint op een privaat erf en geheel of gedeeltelijk over de grens van verschillende erven loopt om uit te monden op de openbare weg⁸¹. Het belangrijkste onderscheid tussen de gemeenschappelijke wegen en de in dit hoofdstuk beschouwde wegen is dat de eerste beheerst worden door de regels inzake mede-eigendom, terwijl de hieronder

⁷⁹Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 597; Cass. 28 januari 2000, *JT* 2000, 264, *Rev.not.b.* 2000, 226, noot J.SACE; Luik 6 januari 1870, *Pas.* 1870, II, 312; Rb. Brugge 21 januari 1884, *Pas.* 1884, III, 206; Vred. Namen-Zuid 2 februari 1982, *T.Vred.* 1982, 291.

⁸⁰L.LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, nr. 259.

⁸¹Cass. 8 juni 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 1187, *Pas.* 1989, I, 1070 en *JT* 1990, 269, noot J.ROMAIN.

behandelde rechten van overgang en uitweg geregeerd worden door de regels inzake erfdiensbaaheden.

Om het statuut van de wegen in deze context (in het kader van erfdiensbaaheden) correct te bespreken dient mijn inziens voor de volledigheid een onderscheid gemaakt tussen twee situaties, meer bepaald de situatie waarbij één of meerdere appartementsgebouwen in een groep van gebouwen ingesloten liggen en het gebruik van andermans grondperceel noodzakelijk is om de openbare weg te kunnen bereiken enerzijds, anderzijds de situatie waarbij de overgang op andermans erf een andersluidende doelstelling heeft (*bijvoorbeeld het kunnen betreden van een gemeenschappelijke tuin/parking*). In het eerste geval is er sprake van het recht van uitweg, in het tweede geval spreekt men van een recht van overgang/doorgang.

Het recht van overgang en het recht van uitweg hebben een verschillende ontstaanswijze. Een recht van overgang kan slechts worden gevestigd door een 'titel'⁸². Met een 'titel' wordt een wederzijdse overeenkomst bedoeld, waarbij de ene partij de erfdiensbaaheden bedingt en de andere partij deze erfdiensbaaheden toestaat⁸³. Gelet op de verplichte overschrijving op het hypotheekkantoor is de eigenaar van een heersend erf er bovendien praktisch toe genoopt om de erfdiensbaaheden van overgang te vestigen bij notariële akte⁸⁴. Een recht van uitweg daarentegen wordt door de rechter toegekend op grond van art. 682 B.W. wegens de ingeslotenheid van een perceel. M.a.w. komt het tot stand door het vonnis waarbij deze erfdiensbaaheden wordt toegewezen. Toch komen beide soorten erfdiensbaaheden nogal eens in elkaars vaarwater⁸⁵. Indien twee of meer appartementsgebouwen binnen een groep van gebouwen een overeenkomst hebben gesloten waarin ze een recht van overgang bedingen om toegang te kunnen krijgen tot het ingesloten erf, kan de rechter oordelen dat deze overeenkomst een recht van overgang tot stand brengt⁸⁶. Doorgaans is dit bij een groep van flatgebouwen wel degelijk het geval, waardoor het recht van uitweg in zijn strikte betekenis voor dit werkstuk maar een gering belang heeft⁸⁷ (het wordt verder slechts af en toe aangehaald).

⁸² Zie o.m. Rb. Leuven 22 april 1998, *TBBR* 2000, 109.

⁸³ Vred. Willebroek 13 december 1985, *T.Vred.* 1987, 294.

⁸⁴ L.LINDEMANS, *Erfdiensbaaheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, nr. 445.

⁸⁵ Voor een uitvoerigere analyse van de verschillen tussen beide soorten erfdiensbaaheden: zie S. VAN DER JEUGHT, "Erfdiensbaaheden van overgang versus recht van uitweg", *T. Vred.* 2003, 346-359.

⁸⁶ Cass. 21 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, afl. 8, 1506.

⁸⁷ Wel kan het recht van uitweg vaak een oplossing bieden als subsidiair middel t.a.v. het recht van overgang. De eiser roept best in de gedinginleidende akte subsidiair de ingeslotenheid van het lijdende erf in voor het geval hij er niet in slaagt om een titel voor het recht van overgang aan te tonen. De ingeslotenheid kan immers vaak afhangen van de erkenning van het recht van overgang.

B. MODALITEITEN

49. Het conventioneel recht van overgang tussen verschillende appartementsgebouwen van een groep dient – zoals hierboven reeds in het algemeen is uiteengezet- zo nauwkeurig en in zo precies mogelijke bewoordingen omschreven te worden. Vooreerst dient uiteraard de plaats te worden vermeld waarop de overgang dient te gebeuren en tevens de wijze waarop de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend volgens bepaalde normen van:

- tijd (*bijvoorbeeld 'zowel overdag als 's nachts'*);
- plaats (*bijvoorbeeld 'het lijdende erf bepaalt vrij de plaats en ligging van het perceel grond dat als bedding van de uitweg wordt genomen, mits de inrichting van het lijdend erf over een verhard grondoppervlak een ongehinderde en vrije doortocht waarborgt met minimale breedte van vijf meter en een minimale doorrijhoogte van vier meter'*);
- hoeveelheid (*bijvoorbeeld 'de erfdienstbaarheid zal uitweg bieden aan een onbegrensd aantal personen, vervoermiddelen, voertuigen en rijwielen'*);
- en gebruikswijze (*bijvoorbeeld 'met alle mogelijke voertuigen en rijwielen, ongeacht hun gewicht en omvang, zware vrachtwagens daarbij derhalve inbegrepen' of bijvoorbeeld 'enkel te voet'*).

Een voorbeeld qua modaliteiten die ook soms voorkomt is 'een erfdienstbaarheid die ertoe strekt de door- en toegang vanaf de (...) naar de residentie te waarborgen, maar beperkt tot de gevallen waarbij een snelle interventie van hulpdiensten, zoals brandweer en medische bijstand vereist zou zijn'⁸⁸.

Deze modaliteiten zijn uiteraard sterk afhankelijk van de concrete omstandigheden, met als gevolg dat de bepaling ervan in de akte een afweging zal zijn van de feitelijke toestand op het moment zelf.

50. Bij betwisting omtrent deze uitoefeningsmodaliteiten, kan de titularis van het lijdend erf – net als de titularis van het heersend erf – een vordering tot regeling van de uitoefening van de erfdienstbaarheid instellen⁸⁹.

Voor de volledigheid dient hier nog melding gemaakt van artikel 701, derde lid B.W. dat speciaal ten behoeve van de eigenaar van het lijdend erf in de mogelijkheid voorziet om onder bepaalde voorwaarden aan de eigenaar van het heersend erf een andere plaats voor de uitoefening van zijn erfdienstbaarheid aan te bieden die even geschikt is als de oorspronkelijk toegewezen plaats, zonder dat deze laatste zulks

⁸⁸ Zie o.a. Vred. Leuven 4 november 2003, *T.App.* 2004, afl. 3, 35.

⁸⁹ L.LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, 392, nr. 836.

mag afwijzen⁹⁰. Weigert de eigenaar van het heersend erf niettemin, dan kan de eigenaar van het lijdend erf - *in casu* is de betrokken vereniging van mede-eigenaars bevoegd (zie randnummer **57**) - het geschil voorleggen aan de vrederechter, die in dit geval in het bijzonder over de geschiktheid van de aangeboden nieuwe plaats voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal oordelen. Eventuele kosten voor de verplaatsing van de erfdienstbaarheid zijn ten laste van de eigenaar van het lijdend erf⁹¹.

C. BIJDRAGE IN DE KOSTEN

51. Tevens is het aan te raden een vergoeding te bedingen en tevens de respectievelijke bijdragen van de onderscheiden gebouwen in de onderhouds- en herstellingskosten van de erfdienstbaarheidsweg vast te leggen.

D. SANCTIONERING BIJ OVERTREDING

52. Het lijkt mij aanbevelingswaardig ook hieromtrent reeds een regeling op te nemen in de titel tot vestiging van de erfdienstbaarheid. Indien daaromtrent niets opgenomen wordt, moet men immers terugvallen op de wet en de rechtspraak (zie randnummers **56 t.e.m.60**).

§2. ERFDIENSTBAARHEID VAN HET GEBRUIK VAN DE NUTSVOORZIENINGEN

53. In het kader van groepen van gebouwen komt het geregeld voor dat de bekabeling, de leidingen en de toevoer voor de nutsvoorzieningen via slechts één van de gebouwen wordt geregeld. Ook hier kunnen erfdienstbaarheden aangewend worden om het gebruik van nutsvoorzieningen binnen een groep van gebouwen te regelen. Naast de traditionele erfdienstbaarheden van waterleiding, gas- en elektriciteitsleiding, dient in verband gewezen op het belang van het recht van overgang en het recht van uitweg (zie randnummers **48 t.e.m.52**). Immers, artikel 682 B.W. kan eveneens aangewend worden voor ondergrondse leidingen. In een arrest 1 maart 1996⁹² stelt het Hof van Cassatie dat artikel 682 § 1 B.W. niet uitsluit dat de eigenaar van een ingesloten erf kan verkrijgen dat onder het naburige erf leidingen gelegd worden voor het normale gebruik van zijn eigendom volgens de bestemming ervan. Het recht van uitweg kan beperkt zijn tot ondergrondse leidingen zonder dat dit dient gekoppeld te zijn aan een

⁹⁰ Zie bijvoorbeeld Bergen 11 januari 1999, *TBBR* 2000, 687; Rb. Brussel 12 februari 2001, *T.Vred.* 2002, afl. 3-4, 219, noot; Vred. Westerloo 14 november 1997, *T.Vred.*1999, 215. Zie ook J.KOKELENBERG, "De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *TPR* 1983, 154-155.

⁹¹ Vred. Sint-Joost-ten-Node 7 augustus 1963, *T.Vred.* 1964, 54.

⁹² Cass. 1 maart 1996, *Arr. Cass.* 1996, 212, *Pas.* 1996, I, 226, *RW* 1996-97, 189, noot S. SNAET; *RCJB* 1997, 476, noot P. LECOQ.

bovengronds recht van uitweg⁹³. Het is derhalve perfect mogelijk dat een erf bovengronds niet ingesloten is in de zin van artikel 682 B.W., doch ondergronds wel. De ratio is dat een erf gerechtigd is op de aansluiting van hedendaagse nutsvoorzieningen zoals o.a. water, elektriciteit, gas, telefoon, riolering, opdat dit op een normale wijze zou kunnen worden gebruikt volgens diens bestemming. Uiteraard kan een ondergronds recht van uitweg ook samengaan met een bovengronds recht van uitweg. Het recht van overgang daarentegen brengt niet automatisch het recht met zich mee om leidingen te plaatsen. Het kan immers in concrete omstandigheden worden beschouwd als een verzwaaring van de erfdienstbaarheid⁹⁴. De rechtsvraag wordt derhalve eigenlijk een feitenvraag, met alle gevolgen vandien⁹⁵.

Hieruit volgt duidelijk dat het ook hier heel belangrijk is om duidelijk te zijn in de titel tot vestiging. Dit o.a. om interpretatie – en uitoefeningsproblemen te voorkomen.

§3. ERFDIENSTBAARHEID VAN EXPLOITATIE VAN GEMEENSCHAPPELIJKE PARKING

54. Ook voor de regeling van het gebruik en de exploitatie van een gemeenschappelijke parking kan gebruik gemaakt worden van conventionele erfdienstbaarheden. De onderscheiden percelen fungeren daarbij, naargelang het geval en al dan niet wederzijds, als heersend dan wel als lijdend erf. Ook hier dient men zich wel te hoeden voor al te algemene clausules in de splitsingsakten van de afzonderlijke appartementsgebouwen, zoals bedingen die respect opleggen voor *“alle mogelijke erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat daarvan gemaakt wordt”*. Het is daarentegen aan te bevelen de concrete erfdienstbaarheden te specificeren en zo precies mogelijk uit te werken qua modaliteiten, bestemming ed⁹⁶.

Hetzelfde geldt wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een gemeenschappelijke tuin, zwembad, tennisplein,...

⁹³TIMMERMANS, R., BAUDONCQ, F., “Het gebruik van erfdienstbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen”, *T. App.* 2003, afl. 4, 3.

⁹⁴Cass. 7 december 1978, *T. Aann.* 1982, 200, noot K. VERBERNE.

⁹⁵TIMMERMANS, R., BAUDONCQ, F., “Het gebruik van erfdienstbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen”, *T. App.* 2003, afl. 4, 4.

⁹⁶TIMMERMANS, R., BAUDONCQ, F., “Het gebruik van erfdienstbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen”, *T. App.* 2003, afl. 4, 5.

§4. ERFDIENSTBAARHEID VAN BURGERLIJKE BEWONING

55. Een bijzondere erfdiensbaaheid is deze van zogenaamde ‘burgerlijke bewoning’ waarbij de bedoeling voorstaat gemeenschappelijke urbanistische doelstellingen te realiseren. In de splitsingsakten zal de stichter van het complex aan alle rechtsverkrijgers de kwaliteitsverbintenis opleggen, hetzij om geen welbepaalde bouwwerken op te richten, hetzij om verplichtend een bepaalde bouwstijl in acht te nemen⁹⁷. Zo wordt het mogelijk via deze conventionele erfdiensbaaheid op obsessieve wijze een uniforme vorm van bouwkunde voor alle deelgebouwen op te leggen, zoals de keuze van een bepaald type baksteen, de kleur van het verfwerk, de verplichte constructie van terrassen, de aanwijzing van een bepaald type zonnescherm, ed.⁹⁸.

Tenslotte is het ook hier van belang om het beding in zo duidelijk mogelijke bewoordingen en op een wederkerige wijze te formuleren. Dit enerzijds om het beding als erfdiensbaaheid te laten gelden. Immers de kwalificatie van een beding van burgerlijke bewoning als een erfdiensbaaheid is in het verleden vaak het voorwerp van controverse geweest. Nu wordt er algemeen van uitgegaan dat in ieder afzonderlijk geval *in concreto* dient te worden nagegaan of het beding een persoonlijke verplichting dan wel een erfdiensbaaheid uitmaakt. Van essentieel belang bij de kwalificatie, is de vraag of het beding slechts het persoonlijk belang van één van de contractanten, dan wel een voordeel voor het erf, dat aan iedere eigenaar van dit erf ten goede komt, tot doel heeft⁹⁹. In het laatste geval dient het beding van burgerlijke bewoning onmiskenbaar als een erfdiensbaaheid te worden beschouwd, waarbij ieder flatgebouw, steeds tegelijkertijd de hoedanigheid van heersend en lijdende erf heeft¹⁰⁰. De formulering dient er anderzijds voor te zorgen dat men bekomt dat alle kavels op een zelfde wijze van de voordelen genieten en de lasten dragen¹⁰¹.

Afdeling V

SANCTIEMECHANISME BIJ ERFDIENSTBAARHEDEN

56. In deze afdeling wordt stilgestaan bij de situatie waarbij één van voornoemde erfdiensbaaheden overtreden wordt. *Bijvoorbeeld het geval waarin één of enkele (of alle) van de mede-eigenaars of een derde de uitoefening van de erfdiensbaaheid door de mede-eigenaars van het heersend erf verhindert of ongemakkelijk maakt. Anderzijds bijvoorbeeld ook het geval waarin de mede-eigenaars van het lijdend erf*

⁹⁷J.KOKELENBERG, “De privaatrechtelijke erfdiensbaaheden”, *TPR* 1983, 103, nr. 7.

⁹⁸R.TIMMERMANS en S.SNAET, “Groep van gebouwen, een bouwsel met schurende krachten”, *T.App.*2000, afl. 4,5.

⁹⁹J.KOKELENBERG, “De privaatrechtelijke erfdiensbaaheden”, *TPR* 1983, 93.

¹⁰⁰J.KOKELENBERG, “De privaatrechtelijke erfdiensbaaheden”, *TPR* 1983, 93.

¹⁰¹J.KOKELENBERG, “De privaatrechtelijke erfdiensbaaheden”, *TPR* 1983, 93.

gebruik maken van de erfdiensbaaheid op een wijze die niet overeenstemt met hetgeen overeengekomen werd.

§1. PROCESPARTIJEN IN HET KADER VAN EEN GROEP VAN GEBOUWEN

57. Vooreerst is het belangrijk te weten tegen of door wie de hieronder omschreven vorderingen dienen ingesteld te worden. Meer bepaald rijst de vraag of vorderingen inzake erfdiensbaaheden door of tegen de vereniging van mede-eigenaars kunnen worden ingesteld. *Bijvoorbeeld, één van de flatgebouwen ligt ingesloten. Dienen alle mede-eigenaars van het naastgelegen perceel in de procedure tot erkenning van een recht van uitweg te worden betrokken, of kan een vordering tegen de vereniging van mede-eigenaars volstaan?*

Tot voor kort bestond hierover discussie. Deze is echter beslecht door de aanpassing van artikel 577-9 B.W. dat het volgende bepaalt: “Niettegenstaande artikel 577-5, §3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.” Hieruit volgt duidelijk dat de vereniging van mede-eigenaars bevoegd is zowel om een procedure met betrekking tot een erfdiensbaaheid op te starten, dan wel als verwerende partij in een dergelijke procedure op te treden¹⁰². De vereniging van mede-eigenaars is dan de formele procespartij, de mede-eigenaars zijn materiële procespartijen.

Volledigheidshalve dient vermeld dat ook de syndicus door de wet gemachtigd is om iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De bekrachtiging door de algemene vergadering werkt als een opschortende voorwaarde. Indien deze niet spoedig kan worden gehouden, zal de opschortende voorwaarde niet in vervulling gaan en moet de syndicus geacht worden reeds *ab initio* onbevoegd te hebben gehandeld. Omgekeerd zal de bekrachtiging tot gevolg hebben dat het handelen van de syndicus van bij de aanvang wordt ‘geheeld’¹⁰³.

Wanneer hieronder dus sprake is van ‘de titularis van het heersend dan wel het lijdend erf’, wordt *in casu* de vereniging van mede-eigenaars bedoeld. Wanneer één van de mede-eigenaars bijvoorbeeld de

¹⁰²Memorie van toelichting, *Parl.St.Kamer* 2007-08, nr. 684/001, 14; C.MOSTIN, “Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?”, in *La copropriété*, 207, nrs. 19-20.

¹⁰³V.SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl.5, 192.

uitoefening van de erfdienstbaarheid verhindert, zal hij uiteraard ook reeds 'intern' op het mapje worden geroepen (bijvoorbeeld door de syndicus).

§2. RECHTSVORDERINGEN AAN DE ZIJDE VAN HET HEERSEND ERF

58. Ten eerste dient men artikel 701 B.W. in acht te nemen dat stelt dat de eigenaar, *in casu* de mede-eigenaars, van het lijdende erf niets mag/mogen doen dat tot gevolg zou hebben dat het gebruik van de erfdienstbaarheid zou verminderd, ongemakkelijker of onmogelijk gemaakt worden. *A fortiori* mag hij ze niet volledig miskennen. De vraag of de eigenaar van het lijdende erf art. 701 B.W. heeft geschonden is een feitenkwesitie, die door de bodemrechter moet worden beslecht¹⁰⁴.

Schendt de eigenaar van het lijdende erf art. 701 B.W., dan kan beschikt de eigenaar van het heersende erf vooreerst over de *actio confessoria*¹⁰⁵ om de naleving van de erfdienstbaarheid af te dwingen, hetgeen de wegruiming impliceert van al wat de uitoefening van de erfdienstbaarheid belet. De *actio confessoria* strekt tot het doen erkennen van de erfdienstbaarheid, wat met zich meebrengt dat het bewijs van het bestaan van de erfdienstbaarheid zal moeten bewezen worden¹⁰⁶, maar niet noodzakelijk van enige schade.

Wil de titularis ontsnappen aan deze bewijsvoering, dan kan hij er tevens voor kiezen om in de plaats van een *actio confessoria*, een bezitsvordering in te stellen. Wordt de titularis van het heersende erf in het rustig genot van de erfdienstbaarheid gestoord, dan kan hij zich, met het oog op de handhaving van zijn bezit, ermee vergenoegen enkel een bezitsvordering in te stellen. In dergelijk geval wordt de rechter verzocht te bevelen de stoornis te doen ophouden, eventueel onder verbeurte van een dwangsom¹⁰⁷. MAAR heel belangrijk in deze context is dat alleen erfdienstbaarheden die voortdurend en zichtbaar zijn van de bescherming van een bezitsvordering genieten, omdat artikel 1370, eerste lid Ger.W. vereist dat het gaat om 'onroerende goederen of rechten die verkregen kunnen worden door verjaring'¹⁰⁸. Zo zullen het hierboven beschreven wettelijk recht van uitweg en het conventioneel recht van overgang, zijnde niet-voortdurende en al dan niet zichtbare erfdienstbaarheden, niet beschermd worden door een bezitsvordering. Wel zou door de titularis van het heersende erf in voorkomend geval eventueel als

¹⁰⁴Cass. 6 maart 2003, *Pas.* 2003, I, 472.

¹⁰⁵Vorderingen die strekken tot "afbraak van het slot van de poort die de overgang afsluit, tot het doen ophouden van elke beperking van het recht van overgang, en onder meer het doorlaten van elke persoon die zich naar het heersende erf moet begeven" zijn voorbeelden van een *actio confessoria*; Cass. 6 december 1968, *Arr.Cass.* 1969, 358.

¹⁰⁶R.DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, deel II, *Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 280.

¹⁰⁷Vred. Brugge 19 maart 1985, *T.Vred.* 1987, 14, noot E. STASSIJNS.

¹⁰⁸S.SNAET, "Bezitsvorderingen, in X, *Gerechtigd Recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbladig, artikel 1370 Ger.W., nr. 6.

ultimum remedium rechtsmisbruik in hoofde van de titularis van het lijdend erf kunnen worden aangevoerd¹⁰⁹.

§3. RECHTSVORDERINGEN AAN DE ZIJDE VAN HET LIJDEND ERF

59. Ook de eigenaar van het heersende erf is evenwel onderworpen aan verplichtingen bij de uitoefening van de erfdienstbaarheid. Art. 702 B.W. bepaalt immers dat de titularis van een erfdienstbaarheid daarvan slechts gebruik mag maken overeenkomstig zijn titel, zonder aan het dienstbare erf of aan het heersende erf een verandering te mogen aanbrengen waardoor de toestand van het eerstgenoemde zou worden verzwaaard. Deze bepaling bevat een dubbele regel, (1) dat de erfdienstbaarheid slechts binnen de grenzen van de titel mag worden uitgeoefend en (2) dat de situatie van de eigenaar van het lijdende erf niet mag worden verzwaaard. Wanneer een aspect van deze dubbele regel miskent wordt kan de titularis van het lijdend erf een *actio negatoria* instellen¹¹⁰. Deze kan immers niet alleen aangewend worden om te doen vaststellen dat zijn erf vrij is van en niet bezwaard is met de erfdienstbaarheid, maar eveneens om een erfdienstbaarheid te horen herleiden tot de wijze van uitoefening die oorspronkelijk was overeengekomen¹¹¹.

Daarnaast kan ook hier een bezitsvordering worden ingesteld met het oog op het doen ophouden van feitelijkheden, bestaande in de uitoefening van een volledig betwiste erfdienstbaarheid of van een niet-betwiste erfdienstbaarheid, waarvan de modaliteiten de geoorloofde perken te buiten gaan¹¹². Voor de ontvankelijkheid van dergelijke bezitsvordering is het derhalve van geen belang dat de erfdienstbaarheid, waarvan het bestaan of de modaliteiten betwist worden, voor verjaring vatbaar zijn¹¹³.

Voormelde vorderingen kunnen evident ook gepaard gaan met een bijkomende vordering tot wegruiming van hindernissen of schadevergoeding.

60. Wat in onze context van een groep van flatgebouwen vaak voorkomt zijn wederzijdse conventionele erfdienstbaarheden. Dit heeft tot gevolg dat de titularis van het lijdend erf in dergelijk geval eveneens de ontbinding van deze erfdienstbaarheid kan nastreven. Uiteraard zal hij daarin enkel slagen voor zover daartoe voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 1184 B.W.¹¹⁴.

¹⁰⁹ S.BUYLAERT, "Recente cassatierechtspraak inzake erfdienstbaarheden", *T.Not.* 2006, 445.

¹¹⁰ L.LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, 390, nr. 829.

¹¹¹ H.DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 549.

¹¹² L.LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, 390, nr. 829.

¹¹³ H.DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 549, *Vred. Lier* 5 januari 1970, *T.Vred.* 1971, 204.

¹¹⁴ H.DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 549.

Afdeling VI

VOORDELEN

61. Uit hetgeen hierboven beschreven wordt duidelijk dat het bij het werken met erfdiensbaarheden heel belangrijk is om reeds alles goed uiteen te zetten in de akte. En het is hierachter dat ook het grote voordeel van erfdiensbaarheden schuilt. Bij de redactie van de vestigingsakte, *in casu meestal de splitsingsakte (tenzij nog bijkomende erfdiensbaarheden achteraf gevestigd worden)*, heeft de notaris in samenspraak met de promotor een zeer grote vrijheid in het regelen en uitwerken van de erfdiensbaarheden. Het grote pluspunt aan werken met erfdiensbaarheden in deze context is dus wel degelijk de soepelheid, die men bij de toepassing van het appartementsrecht veel minder heeft.

Afdeling VII

NADELEN

§1. CONSISTENTIE WORDT NIET BEWAARD

62. Een eerste nadeel van het werken met erfdiensbaarheden bestaat erin dat de consistentie tussen de verschillende gebouwen van een project niet kan worden bewaakt. Aangezien elk gebouw juridisch losstaat van elk ander gebouw, kan bij het beheer en de uitbouw van de gemeenschappelijke delen de meest diverse richtingen worden uitgegaan. Dit in tegenstelling tot het werken met een deelvereniging per gebouw waarbij men de autonomie van de diverse gebouwen vrijwaart, maar toch een gemeenschappelijke beheersinstrument (namelijk de overkoepelende vereniging) heeft om de consistentie tussen de gebouwen te bewaken.

§2. ONTKENNING VAN DE ERFDIENSTBAARHEID

63. Wanneer men ervoor gekozen heeft om te werken met conventionele erfdiensbaarheden, is het gevaar reeël dat het lijdend erf het been stijf houdt en middelen gaat zoeken om van de erfdiensbaarheid af te geraken. Om dit te beletten is het dus heel belangrijk dat men in de splitsingsakte een duidelijke rubriek 'erfdienstbaarheden' opneemt en alle erfdiensbaarheden duidelijk omschrijft om latere discussie te vermijden.

Hoofdstuk II

ALTERNATIEF : GEWONE MEDE-EIGENDOM

64. Volledigheidshalve wil ik hier opmerken dat het uiteraard ook mogelijk blijft om in de plaats van te werken met erfdienstbaarheden, tussen meerdere gebouwen een gemeenschappelijke mede-eigendom in te richten, waarbij de verdeling van de lasten wordt overeengekomen overeenkomstig de regels van artikel 577-2 B.W. Zo is er bijvoorbeeld geen enkel bezwaar bij de verdeling van een terrein tussen verschillende appartementsgebouwen, te bedingen dat de wegen, die oorspronkelijk deel uitmaakten van het onverdeelde terrein, verder door deze opgedeelde percelen gemeenschappelijk mogen gebruikt worden. Zoals hierboven al eens gezegd is het zo dat wanneer uit de akten van verdeling noch uit de bijbehorende plannen blijkt dat bijvoorbeeld de bedding van een weg aan één van de appartementsgebouwen werd toegewezen, deze sowieso in mede-eigendom blijft tussen de verschillende gebouwen¹¹⁵.

¹¹⁵P.HAMELINK en G.BLOCKX, "Erfdienstbaarheden: algemene leer en erfdienstbaarheden door 's mens toedoen", in X, *OGP*, Kluwer Rechtswetenschappen België, I.M., 4-6.

CONCLUSIE

65. Dit werkstuk behandelde de toch wel vaak voorkomende situatie van een groep van flatgebouwen. Het werd duidelijk dat het helemaal niet eenvoudig is om de meest gepaste bestuursregeling te kiezen en deze op een zo goed mogelijke wijze uit te werken om het aantal problemen tot een minimum te herleiden. Veel zal afhangen van de concrete situatie, waardoor het de taak is van de notaris – in overleg met de stichter van het complex – om alle zaken goed af te wegen en zo tot een efficiënt beheer van deze complexe situatie te komen. Dit zal, nogmaals, gelet op de grote verscheidenheid, maar ook tegenstrijdigheid aan belangen helemaal niet eenvoudig zijn. Immers, aan elk van de voorgestelde beheersinstrumenten zijn zowel voor- als nadelen verbonden.

Mijn inziens is opteren voor erfdiensbaarheden nuttig indien het gaat om een groep van flatgebouwen (en eventueel nog bijhorende garagecomplexen en dergelijke) die voldoende van elkaar gescheiden zijn en niet echt als ‘een groep’ als dusdanig beschouwd worden. Daarmee bedoel ik flatgebouwen die elk op zich apart functioneren en wederzijds niet echt een invloed hebben op elkaar zodat het slecht onderhouden van één van de flatgebouwen de waarde van de andere gebouwen van de groep niet doet dalen. Dit immers omdat er geen ‘overkoepelende’ organisatie bestaat die in dergelijk geval kan optreden. Weliswaar kan men in de akte dergelijk bestuur organiseren. De soepelheid om alles te regelen bij het werken met erfdiensbaarheden is dus wel degelijk een groot pluspunt.

In het tegenovergestelde geval dient men te kiezen om te werken met één vereniging van mede-eigenaars of met deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid zodat er kan opgetreden worden indien één van de flatgebouwen zich laat verloederen. Een oplossing natuurlijk zou er ook kunnen uit bestaan om de wet in zeker zin aan te passen en de bevoegdheden van enerzijds de hoofdvereniging en anderzijds de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid niet meer op een dwingende wijze te regelen. Zo zou men dan bijvoorbeeld in de basisakte kunnen bepalen dat de deelverenigingen weliswaar bevoegd zijn voor de particulier gemeenschappelijke delen per flatgebouw, maar dat de hoofdvereniging wel nog bevoegd blijft voor die particulier gemeenschappelijke delen die het uitzicht, de esthetiek van het flatgebouw betreffen. Op die manier wordt vermeden dat het niet onderhouden van één van de flatgebouwen de welstand van het geheel zou aantasten.

Veel zal dus afhangen van de concrete omstandigheden of men kiest voor het ene of het andere, maar ik denk dat de weegschaal toch naar de kant van de erfdiensbaarheden neigt aangezien men daar vrij is om alles nauwkeurig uit te werken, terwijl men in het kader van de Appartementswet gebonden is door (nogal strenge) dwingende regels.

BIBLIOGRAFIE

Wetgeving

Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *BS* 26 juni 1994.

Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010.

Rechtsleer

BAUDONCQ, F., "De notaris en erfdienstbaarheidswegen", *Not.Fisc.M.* 2002, afl. 6-7, 165-187.

BAUDONCQ, F., VIAENE, T., "Procedurale knelpunten inzake privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *Not.Fisc.M.* 2008, afl. 7, 205-240.

BLOCKX, G., LENS, F., WYNANT, L., *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Kluwer, Mechelen, 2006, 354p.

DE CLERCQ, M., CALLAERTS, C., "Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten", *TBO* 2011, afl. 1, 2-14.

KOKELENBERG, J., "Bedongen erfdienstbaarheden, stedenbouwkundige voorschriften en rechtsmisbruik: soms kunnen duidelijke afspraken (misschien) goede vrienden maken", *TBBR* 2004, afl. 8, 450-456.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T., VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000", *TPR* 2001, 837-1199.

LINDEMANS, L., *Erfdienstbaarheden*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1958, 306-310.

MACHON, L., Lastgeving op de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, *T. App.* 1996, afl. 4, 11-17.

MOEYKENS, F., "Zakelijke rechten (5). Erfdienstbaarheden", *Vastgoed info* 2003, afl. 6, 1-3.

MOSELMANS, S., "Etagegebouwen: opstal versus gedwongen mede-eigendom", *TBBR* 2010, afl. 10, 506-509.

MOSTIN, C., "Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?", in X., *La copropriété*, 197-224.

PEETERS, R., "Aansprakelijkheid van de syndicus en de vme [vereniging van mede-eigenaars] ten aanzien van derden", *Vastgoed info* 2009, afl. 12, 4-6.

SAGAERT, V., "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, afl. 5, 178-196.

STORME, M.E., *Gedwongen mede-eigendom t.t.v. bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2009-2010, 85p.

THOEN, B., "De syndicus, de statuten en de rechter", *TBO* 2005, afl. 1, 25-49.

TIMMERMANS, R., "Besluiten van de Vereniging van Mede-eigenaars: tussen verantwoordelijk handelen, profijt en aansprakelijkheid voor onredelijk doen en laten", *T.App.*, 2007, afl. 1, 3-6.

TIMMERMANS, R., "De Appartementswet ingrijpend vernieuwd", *Notariaat* 2010, afl. 10-11, 1-12.

TIMMERMANS, R., "Differentiatie in bestuurstypen van appartementsgebouwen. Cassatie aanvaardt geen ondersplitsing bij een groep van gebouwen", *NJW* 2004, afl. 81, 938-943.

TIMMERMANS, R., "Gebonden mede-eigendom bij groepen van gebouwen en de adviesplicht van de notaris", *T.Not.* 2005, afl. 4, 178-187.

TIMMERMANS, R., SNAET, S., "Groep van gebouwen, een bouwsel met schurende krachten", *T. App.*, 2000, afl. 4, 1-7.

TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 1282p.

TIMMERMANS, R., BAUDONCQ, F., "Het gebruik van erfdiensbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen", *T. App.* 2003, afl. 4, 1-8.

TIMMERMANS, R., "Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde Appartementswet van 2 juni 2010", *T.App.* 2010, afl. 3, 2-11.

TIMMERMANS, R., SNAET, S., "Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-06, afl. 41, 1601-1614.

TIMMERMANS, R., "Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)", *RW* 2009-10, afl. 25, 1026-1044.

TIMMERMANS, R., "Ook de vereniging van mede-eigenaars heeft een plaats in de kruispuntbank van ondernemingen", *T. App.* 2004, afl. 2, 4-5.

TIMMERMANS, R., "Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning", *NjW* 2010, afl. 224, 430-434.

VANHOVE, K., BAUDONCQ, F., "Het bestuur van groepen van gebouwen", *TBO* 2004, afl. 3, 140-145.

VAN DEN EYNDE, P., GERLO, I., "De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken – een overzicht", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 9, 237-266.

VAN DEN HOVE, S., "Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *Not.Fisc.M.*, 2008, afl. 10, 325-348.

VAN DER JEUGHT, S., "Erfdiensbaarheid van overgang versus recht van uitweg", *T.Vred.* 2003, 353.

VAN GERVEN, D., "Procederen tegen een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid", *TRV* 1994, 214-215.

VAN HEUVERSWYN, C., "Uniciteit van de mede-eigendom bij groepen van gebouwen", *RABG* 2006, afl. 10, 731-739.

VANSTEENE, J., "De nieuwe wet mede-eigendom treedt in werking op 1 september 2010", *Vastgoed info* 2010, afl. 13, 1-4.

VANSTEENE, J., "Wet mede-eigendom nog niet gewijzigd", *Vastgoed info* 2010, afl. 4,1.

VERBEKE, A., "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, afl. 5, 172-176.

VERHEYDEN-JEANMART, N., MOSTIN, C., "La loi du 30 juin 1994 autorise-t-elle la création de sous-indivisions et le fonctionnement d'assemblées générales particulières?" *Rev.not.b.* 1997, 450-462.

VOLCKAERT, E., TURPYN, E., "De nieuwe regels van de gedwongen mede-eigendom. Een analyse van de inhoudelijke vernieuwingen", *TVV* 2010, afl. 4, 2-76.

VROMMAN, N., "De derde dimensie van het eigendomsrecht in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 2, 33-44.

Rechtspraak

Cass. 21 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, afl. 8, 1506.

Cass., 1 april 2004, *TBO*, 2005, 14-49.

Cass., 3 april 2009, *Arr.Cass.*, 2009, afl. 4, 972; *NJW*, 2009 afl. 203, 453, noot TIMMERMANS, R.; *Pas.* 2009, afl. 4, 891; *RW* 2009-10, afl. 19, 800, noot SAGAERT, V.

Brussel 28 juni 2002, *Res Jur.Imm.* 2003, afl. 4, 335.

Brussel 10 februari 2004, *T. App.* 2004, afl. 3, 44.

Rb. Gent 18 december 1995, *TGR* 1996, 46, noot.

Rb. Brussel 19 oktober 1998, *T. Vred.* 2000, 386, noot VANDEWEERD, N.

Rb. Antwerpen 7 juni 2002, *TBBR* 2004, afl. 8, 450-456.

Vred. Westerlo 25 mei 2001, *T. Vred.* 2003, afl. 7, 315.

Vred.Veurne-Nieuwpoort, 18 december 2001, *RW* 2003-04, afl. 16, 634; *T. App.* 2003, afl. 4, 23; *T.Vred.* 2004, afl. 7-8, 371.

Vz. Rb. Antwerpen 27 augustus 2002, *T.App.*2003, afl. 2, 26.

Vred. Hasselt 8 april 2003, *T.App.* 2004, afl. 2., 13

Vred.Leuven, 4 november 2003, *T. App.* 2004, afl. 3, 33.

Vred. Anderlecht 21 oktober 2004, *T.Vred.* 2006, 101.

Vred. Zelzate 1 december 2005, *T.Agr.R.* 2006, afl. 2, 98.

Vred. Vielsalm 27 maart 2007, *Res Jur.Imm.* 2007, afl. 1, 43.

Vred. Veurne 29 januari 2009, *T.App.* 2009, 51.

Vred. Doornik 19 februari 2008, *T.Agr.R.* 2009, afl. 2, 95.

Vred. Anderlecht, 2 april 2009, *T.App.* 2010, afl. 2, 32.

