



UNIVERSITEIT GENT

FACULTEIT RECHTSGELEERDHEID

Academiejaar 2012-2013

Vruchtgebruik-bloze eigendom-verhoudingen in het appartementrecht

Promotor: Annelies Wylleman

Co-promotor: Daan De Witte

Masterscriptie ingediend door

THOMAS SERCU

Bij het eindexamen van

MASTER IN HET NOTARIAAT

SAMENVATTING

Deze masterscriptie behandelt vruchtgebruik - blote eigendom - verhoudingen in het appartementsrecht. Het samenleven met anderen in hetzelfde gebouw is niet vanzelfsprekend en kan tot frustraties leiden. In die zin is het belangrijk dat men een duidelijk kader schetst waarbinnen spelregels worden opgelegd teneinde deze specifieke vorm van samenleven mogelijk maken.

De situatie wordt des te complexer wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel opgedeeld is in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds. Deze complexiteit is thans vaak een voedingsbodem voor discussies en twisten die niet zelden aan het oordeel van de rechterlijke macht moeten worden voorgelegd.

Deze masterscriptie heeft tot doel enkele topics binnen de ruime tak van het appartementsrecht te behandelen die specifiek betrekking hebben op de hierboven beschreven situatie. Telkens zal worden nagegaan hoe deze zaken door de wetgever worden geregeld, met aandacht voor de diverse twistpunten die in de rechtsleer en rechtspraak hieromtrent zijn gerezen.

De moeilijkheden die zich in de praktijk voordoen zijn van diverse aard. Zo zal bekeken worden wie het stemrecht op de algemene vergadering kan uitoefenen, of de vruchtgebruiker lid kan zijn van de raad van mede-eigendom, in welke verhouding men dient bij te dragen in de lasten en hoe de taak van de syndicus in dit kader kan worden omschreven. Tot slot wordt nagegaan of er solidariteit tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bestaat.

Gelet op het kader waarbinnen deze masterscriptie wordt geschreven, zal tevens worden bekeken in welke mate de notaris in dit alles een rol kan vervullen. Bij het opstellen van de akte aangaande vestiging vruchtgebruik moet doordacht worden te werk gegaan. In overleg met de specifieke noden van de cliënt kunnen diverse clausules worden opgenomen. Dezelfde specificiteit en doordachtheid dient aan de dag te worden gelegd bij het opmaken van een basisakte.

In Nederland en Frankrijk kunnen dezelfde twistpunten worden opgemerkt. Deze landen zullen dan ook betrokken worden in deze masterscriptie.

DANKWOORD

Deze masterscriptie zou nooit tot stand zijn gekomen zonder de hulp en het vertrouwen van een aantal personen.

Op de eerste plaats richt ik een woord van dank tot mijn werkgevers, notarissen Karlos Dewagtere en Pieter Van Hoestenbergh, die mij de mogelijkheid hebben geboden om de studie van Master in het notariaat te combineren met een loopbaan in het notariaat. Hun enthousiasme en passie voor het vak zijn een bron van motivatie en bieden het ideale kader voor de praktische uitwerking van de leerstof.

Ik wens eveneens mijn ouders te bedanken voor de kans die ze mij hebben gegeven om de studie van Master in het notariaat met vrucht te mogen doorlopen. Vanuit deze richting werd ik voortdurend gemotiveerd om mijn studiecarière van een mooi sluitstuk te kunnen voorzien. Hun niet aflatende steun en blijk van interesse waren een reden om telkens door te zetten wanneer het nodig was.

Uiteraard wil ik ook mijn vrienden en medestudenten bedanken. De weg die ik samen met hen gedurende de voorbije jaren heb afgelegd, hebben onvergetelijke banden gecreëerd. Om raad vragen was nooit te veel gevraagd. In het bijzonder wens ik mijn vriendin te bedanken. Zij heeft mede gezorgd voor het morele welzijn en een grondige nalezing van deze scriptie.

Tot slot wil ik mijn promotor, Prof. dr. Annelies Wylleman, bedanken voor het aanreiken van dit interessant onderwerp. De kennis en bagage die ik door het schrijven van deze scriptie heb opgedaan zullen in de toekomst ongetwijfeld hun nut bewijzen.

Thomas Sercu

Roeselare, 8 mei 2013

INHOUDSTAFEL

<i>SAMENVATTING</i>	I
<i>DANKWOORD</i>	II
<i>INLEIDING</i>	1
<i>DEEL I. KORTE SCHETS VAN HET APPARTEMENTSRECHT (MEDE-EIGENDOM).</i>	4
HOOFDSTUK 1. MONISTISCH STELSEL OF DUALISTISCH STELSEL?	4
HOOFDSTUK 2: GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM	5
Afdeling 1. Algemeen	5
Afdeling 2. Wetgeving	6
Afdeling 3. Kenmerken	7
Afdeling 4. Conclusie.....	8
HOOFDSTUK 3. VRUCHTGEBRUIK – BLOTE EIGENDOM	8
Afdeling 1. Definitie vruchtgebruik	8
Afdeling 2. Kenmerken	9
Afdeling 3. Totstandkoming vruchtgebruik	12
<i>DEEL II. VRUCHTGEBRUIK IN HET APPARTEMENTSRECHT</i>	15
HOOFDSTUK 1. OPROEPEN ALGEMENE VERGADERING – VERPLICHTING OM DE SYNDICUS TE INFORMEREN	15
Afdeling 1. Oproepen algemene vergadering	15
Afdeling 2. Inlichten syndicus	16
HOOFDSTUK 2. UITOEFENEN LIDMAATSCHAPSRECHTEN - ALGEMENE VERGADERING	17
Afdeling 1. Regelgeving onder de oude wet van 1994	17
Afdeling 2. Regelgeving na de nieuwe wet van 2010.....	18
Afdeling 3. De raad van mede-eigendom.....	26
Afdeling 4. Verdeling van de lasten.....	31
<i>DEEL III. RECHTSVERGELIJKENDE ANALYSE</i>	45

INLEIDING	45
HOOFDSTUK 1. NEDERLAND	45
Afdeling 1. Ontstaansgeschiedenis	45
Afdeling 2. Deelname algemene vergadering en uitoefenen stemrecht	46
Afdeling 3. Bijdrage in de lasten.....	47
HOOFDSTUK 2. FRANKRIJK	48
Afdeling 1. Ontstaansgeschiedenis	48
Afdeling 2. Inlichten syndicus	49
Afdeling 3. Vertegenwoordiging algemene vergadering	50
Afdeling 4. Bijdrage in de lasten.....	50
Afdeling 5. Solidariteit	51
<i>DEEL IV. CONCLUSIE</i>	53
<i>BIBLIOGRAFIE</i>	54
BELGIË	54
Rechtspraak	54
Rechtsleer	56
Wetgeving	60
Nieuwsbrief	61
NEDERLAND	61
Rechtsleer	61
FRANKRIJK	62
Rechtspraak	62
Rechtsleer	62

INLEIDING

1. Appartementsgebouwen zijn een belangrijk segment binnen de woningmarkt. Verschillende factoren dragen hiertoe bij. Vooreerst is er de tendens tot kleinschaliger wonen, die vooral bij ouderen op veel bijval kan rekenen. Daarnaast hebben jongeren steeds vaker de wens om zich dicht bij de stadskern te settelen. Het plaatsgebrek en de bouwgrondschaarste in de stadskern verplichten bouwpromotoren om in de hoogte te bouwen. Tot slot is het een populaire vorm van investering. Hierbij kunnen de talrijke tweede verblijven aan onze Belgische kust als voorbeeld dienen.

2. Bij de aankoop van een appartement moet men zich er evenwel van bewust zijn dat het samenleven met anderen in hetzelfde gebouw niet vanzelfsprekend is en tot frustraties kan leiden. In die zin is het belangrijk dat men een kader schetst waarbinnen spelregels worden opgelegd teneinde deze specifieke vorm van samenleven mogelijk te maken. Enerzijds is het de taak van de wetgever om enkele algemene principes dwingend op te leggen door het uitvaardigen van duidelijke, transparante en efficiënte wetgeving. Anderzijds kan de context waarbinnen het samenleven wordt georganiseerd sterk verschillen naargelang het soort appartementsgebouw en zijn bewoners. Zodoende zijn de statuten een belangrijk instrument waarbinnen men het algemeen regelgevend kader verder kan uitwerken conform de specifieke noden en wensen van de mede-eigendom.

3. Het hoeft weinig betoog dat het samenleven in een appartementsgebouw er niet eenvoudiger op wordt wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel is opgedeeld in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds. Deze complexiteit is thans vaak de voedingsbodem voor discussies en twisten die niet zelden aan het oordeel van de rechterlijke macht moeten worden voorgelegd.

4. Deze scriptie heeft tot doel enkele topics in de ruime tak van het appartementsrecht te behandelen die specifiek betrekking hebben op de hierboven beschreven situatie. Wanneer verschillende personen een zakelijk recht op eenzelfde privatieve kavel hebben, kunnen verschillende praktische en organisatorische problemen de onderlinge relatie tussen hen verzuren, hetgeen de mede-eigendom in zijn totaliteit niet ten goede komt. Deze scriptie heeft tot doel een overzicht te geven van de problemen die zich dienaangaande kunnen voordoen. In eerste instantie zal gekeken worden naar de manier waarop deze thans worden aangepakt. Vervolgens zal een poging ondernomen worden om enkele concrete voorstellen te formuleren

teneinde deze problemen in de toekomst beter het hoofd te kunnen bieden. Een rechtsvergelijkende studie is hierbij tegelijk onontbeerlijk, verrijkend en inspirerend.

5. In een eerste algemeen deel zal een kort overzicht gegeven worden van het appartementsrecht in zijn geheel. Het is een specifieke materie waarvan een degelijke basiskennis onontbeerlijk is om de hierna besproken aspecten van het appartementsrecht op een correcte manier te kunnen inschatten en te beoordelen. Tevens zal het begrip vruchtgebruik beknopt worden besproken. De specifieke kenmerken van deze rechtsfiguur zullen een belangrijke rol spelen in de materie die verder aan bod zal komen.

6. In het tweede deel worden een aantal specifieke topics behandeld die betrekking hebben op blote eigendom - vruchtgebruik verhoudingen in het appartementsrecht. Het is hierbij geenszins de bedoeling om de fiscaalrechtelijke gevolgen die zich kunnen stellen bij een 'gesplitste aankoop' te bespreken. Deze materie valt buiten het bestek van deze masterscriptie.

In eerste instantie zal worden nagegaan wie mag deelnemen aan de algemene vergadering. De wetgever voorziet in de aanstelling van een algemene lasthebber. Er dient evenwel te worden opgemerkt dat bij het uitdenken van deze regeling enkele zaken over het hoofd werden gezien.

Zo zal een oplossing moeten worden gezocht voor de gevallen waarbij de verschillende belanghebbenden het niet eens zijn over de aanstelling van deze lasthebber. Tevens zal moeten worden bekeken in welke mate de beperkingen die de wetgever aan het gebruik van volmachten heeft opgelegd, van toepassing zijn op de specifieke situatie die het voorwerp vormt van deze bespreking. Bovendien is het mogelijk dat de statuten dienaangaande in een regeling voorzien. Er zal tevens worden nagegaan in welke mate de belanghebbenden door deze statutaire bepalingen gehouden zijn.

In tweede instantie wordt bekeken of een vruchtgebruiker lid kan zijn van de raad van mede-eigendom. Dit is een controle-orgaan dat door de nieuwe wet van 2010 in het leven werd geroepen. De wetgever bepaalt evenwel dat enkel mede-eigenaars er lid van kunnen zijn. In die zin zal het antwoord op deze vraag in belangrijke mate gedetermineerd worden door de interpretatie van het begrip mede-eigenaar in de zin van de appartementswet. Er zal worden nagegaan wat de vigerende opvatting in de rechtspraak en rechtsleer is. Een sluitend antwoord zal echter moeilijk te formuleren zijn.

Ten derde zal bekeken worden hoe de lasten van mede-eigendom in deze context dienen verdeeld te worden. Bij gebrek aan specifieke bepalingen in het appartementsrecht wordt teruggerepen naar het gemeen recht terzake. Zodoende zal een korte schets gegeven worden hoe deze gemeenrechtelijke regeling in de praktijk wordt toegepast door de rechtsleer en rechtspraak. Vervolgens zullen deze inzichten worden toegepast op het appartementsrecht. In bijkomende orde zal worden nagegaan of de blote eigenaar en vruchtgebruiker *in solidum* kunnen worden aangesproken en wat de rol van de syndicus in dit alles is.

7. Het derde deel heeft tot doel een beknopt overzicht te geven van het appartementsrecht in Nederland en Frankrijk. Er zal worden nagegaan hoe de hierboven beschreven topics aldaar worden aangepakt.

8. Aangezien deze scriptie kadert binnen de opleiding van het notariaat zal tevens een poging ondernomen worden na te gaan in welke mate de notaris in deze materie een rol kan vervullen.

DEEL I. KORTE SCHETS VAN HET APPARTEMENTSRECHT (MEDE-EIGENDOM).

HOOFDSTUK 1. MONISTISCH STELSEL OF DUALISTISCH STELSEL?

9. In het appartementsrecht wordt traditioneel het onderscheid gemaakt tussen het dualistische en het monistische stelsel.¹

10. In het monistisch stelsel vormt het gehele gebouw met bijhorende grond de hoofdzaak. Dit heeft tot gevolg dat elkeen mede-eigenaar is van het geheel, met de omstandigheid dat iedere appartementseigenaar een exclusief gebruiksrecht heeft op een bepaald gedeelte van het gebouw.²

Het monistisch stelsel wordt wegens deze bijzondere kenmerken als een oneigenlijke vorm van appartementseigendom beschouwd omdat de algemene regels inzake natrekking niet worden doorbroken. De mede-eigendom van het gehele gebouw wordt gekoppeld aan het privégebruik van een bepaalde, daartoe aangemerkte ruimte van het gebouw. Het monistisch stelsel is van toepassing in Nederland, Oostenrijk en Zwitserland.³

11. Het merendeel van de landen, alsook België, passen het dualistisch stelsel toe.⁴ Het dualistisch stelsel hanteert een combinatie van een privaat eigendomsrecht van de private ruimte (appartement, kelder, garage, winkel, kantoor, enz.) met een gedwongen mede-eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten.⁵

De klassieke zakenrechtelijke benadering van het eigendomsrecht op een perceel grond veruitwendigt het principe van de natrekking waarbij de grond als hoofdzaak moet worden beschouwd.⁶ De grond wordt belangrijker geacht dan wat er op is gebouwd. Gebouwen en

¹ R. TIMMERMANS, "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)", *WNPR* (2003) 6538, 502.

² R. TIMMERMANS, "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)", *WNPR* (2003) 6538, 502.

³ H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht, III, Mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 138 - 139.

⁴ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, in *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2002, 5; C.G. VAN DER MERWE, *International Encyclopedia of comparative Law*, vol. VI, *Property and Trust*. Chapter 5. Apartment Ownership, Mohr, Tübingen-Dordrecht-Boston-Lancaster, 1994, 27.

⁵ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, in *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2002, 5.

⁶ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, Deel II, Boek IV Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 151.

planten zijn zonder grond immers niet eens denkbaar.⁷ Daarom zal men de grond als hoofdzaak en het gebouw als een onzelfstandig deel van de grond beschouwen.⁸

De wetgever zag evenwel in dat men bij appartementseigendom te maken heeft met een gecompliceerd recht waarop deze algemene principes moeilijk toepasbaar zijn. In die zin heeft men er in het dualistisch stelsel voor gekozen om het principe van natrekking om te keren. De privatieve constructie is bijgevolg de hoofdzaak, terwijl de grond als een van de gemeenschappelijke gedeelten een bijzaak is. Appartementsmede-eigendom is derhalve een vorm van gedwongen mede-eigendom als bijzaak. Overeenkomstig artikel 577-2 §9, lid 2 BW kan het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw niet worden overgedragen, met zakelijke rechten worden bezwaard of in beslag worden genomen, dan samen met het privaat deel waarvan het onafscheidbaar is.

HOOFDSTUK 2: GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. Algemeen

12. Gedwongen of verplichte mede-eigendom ten titel van bijzaak betreft zaken die accessoir noodzakelijk of nuttig zijn voor het gebruik of de exploitatie van onroerende goederen die aan verschillende eigenaars toebehoren. Mede-eigendom in appartementsgebouwen is ongetwijfeld de voornaamste verschijningsvorm van verplichte mede-eigendom ten titel van bijzaak.⁹

Het gebouw of gebouwencomplex dat juridisch in verschillende appartementen wordt opgesplitst bevat private en gemeenschappelijke delen. De private delen vallen onder het eigendomsrecht, de gemeenschappelijke delen maken de onverdeelde mede-eigendom uit van de verschillende appartementseigenaars.¹⁰ Het appartementsrecht is een tak van het zakenrecht die een steeds belangrijker plaats inneemt.¹¹

⁷ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, Deel II, Boek IV Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 151; F. VAN NESTE, "Zakenrecht", X. (ed.), *Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 358, nr. 197.

⁸ R. TIMMERMANS, *Aandelen in appartementseigendom*, in *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2002, 5.

⁹ S. SNAET en A. VERBEKE, "Mede-eigendom en onverdeelde", in V. SAGAERT en A. VERBEKE, *Goederenrecht, Themis cahier* nr. 62, Brugge, die Keure, 2011, 48; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht*, III, Mede-eigendom, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 138.

¹⁰ H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht*, III, Mede-eigendom, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 140.

¹¹ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)", *R.W.* 2009-10, afl. 25, 1026.

Afdeling 2. Wetgeving

13. De eerste bijzondere bepalingen inzake gedwongen mede-eigendom werden in het Burgerlijk Wetboek ingevoerd door de wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom.¹² Door deze wet werd een nieuw artikel *577bis* in het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

De toenemende conflicten en de behoefte aan een meer uitgebreide en coherente regeling zette de wetgever ertoe aan om een grondige hervorming van de regeling inzake gedwongen mede-eigendom uit te werken.

14. Het resultaat veruitwendigde zich in de wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom. Deze wet voorzag in een dwingende regeling voor gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen, en voerde de artikelen 577-3 tot en met 577-14 in. Voormeld artikel *577bis* B.W. werd, ingevolge dezelfde wet, artikel 577-2 Burgerlijk Wetboek.¹³ Sedert haar inwerkingtreding, heeft de wet van 30 juni 1994 tot een aantal controverses geleid en zijn bij de toepassing ervan onvolkomenheden aan het licht gekomen.¹⁴ Geschillen rond appartementseigendom namen een grote vlucht.¹⁵ Na vijftien jaar ontstond opnieuw de behoefte om de wetgeving inzake gedwongen mede-eigendom te perfectioneren en aan te passen aan de veranderende samenleving.¹⁶

De creativiteit van de rechtspraktijk in combinatie met een open en pragmatische houding van de vrederechters hadden evenwel tot gevolg dat het merendeel van de moeilijkheden werden opgelost.¹⁷

¹² P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “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; *B.S.* 13 juli 1924.

¹³ P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “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; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, 178.

¹⁴ P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “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; Wetsvoorstel, *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 1334/001.

¹⁵ R. TIMMERMANS, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)”, *RW* 2009-10, afl. 25, 1026; S. SNAET en G. BLOCKX, “Kroniek appartementsmede-eigendom (1994-1999)”, *RW* 1999-2000, 1; R. TIMMERMANS en S. SNAET, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)”, *RW* 2005-06, afl. 41, 1601.

¹⁶ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, 178.

¹⁷ A. VERBEKE, “Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht”, *TBO* 2008, afl. 5, 172.

15. De nood aan een aangepast wetgevend kader resulteerde in 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.¹⁸ De artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek werden op meerdere punten grondig gewijzigd. Deze wijzigingen situeerden zich hoofdzakelijk op drie punten, namelijk transparantie in de verschillende relaties in de mede-eigendom, modernisering van de mede-eigendom en het verhelderen van discussies die hangende waren in rechtsleer en rechtspraak.¹⁹

Afdeling 3. Kenmerken

16. Overeenkomstig artikel 577-14 BW zijn de bepalingen van de wet op de appartementsmede-eigendom van dwingend recht.²⁰

De toepassing van het appartementsrecht vereist dat aan drie cumulatieve voorwaarden wordt voldaan²¹:

1. Een gebouw of groep van gebouwen;
2. Het eigendomsrecht is opgesplitst of verdeeld tussen verschillende personen of titularissen (pluraliteitsvereiste²²);
3. Elke mede-eigenaar bezit zowel een private kavel als een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

17. In de rechtsleer is betwist of de vestiging van een vruchtgebruik op een gedeelte van een gebouw leidt tot de toepassing van de Appartementswet en of derhalve de opstelling van statuten is vereist.²³

Volgens sommigen is geen splitsingsakte nodig.²⁴ Anderen zijn echter de mening toegedaan dat de redactie van statuten wel degelijk verplicht is, omdat een zakelijk recht, dat op een deel

¹⁸ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, 178; *BS* 28 juni 2010.

¹⁹ P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “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, 238; Wetsontwerp, *Parl. St.* Senaat 2009-10, nr. 4-1409/10, 3 e.v.

²⁰ H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht, III, Mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 140.

²¹ R. TIMMERMANS, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)”, *RW* 2009-10, afl. 25, 1028; R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 51, nr. 43; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht, III, Mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 141.

²² R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, in *Recht en Praktijk* nr. 55, Mechelen, Kluwer, 2008, 63.

²³ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 54.

van het gebouw gevestigd wordt, een afzonderlijk juridisch bestaan moet hebben. Vruchtgebruik op een deel van een appartementsgebouw kan met andere woorden slechts worden toegekend op voorwaarde dat die zaak een juridische entiteit vormt.²⁵

Afdeling 4. Conclusie

18. In wat hierboven reeds werd uiteengezet blijkt dat het samenleven van verschillende personen in eenzelfde gebouw niet vanzelfsprekend is. Duidelijke regels en afspraken moeten deze specifieke samenlevingsvorm mogelijk maken. De wetgever poogde hieraan tegemoet te komen door een algemeen wetgevend kader te schetsen die de praktische organisatie en juridische aspecten veruitwendigt. In wat volgt zal evenwel verduidelijkt worden dat tal van zaken door de wetgever onvoldoende werden geregeld en als dusdanig een voedingsbodem zijn voor irritatie en conflicten die de goede werking van de mede-eigendom in gevaar brengen.

HOOFDSTUK 3. VRUCHTGEBRUIK – BLOTE EIGENDOM

Afdeling 1. Definitie vruchtgebruik

19. Artikel 578 BW omschrijft het vruchtgebruik als *‘het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden’*.

In de rechtsleer is men het erover eens dat deze definitie niet accuraat is.²⁶ Volledigheidshalve moet deze wettelijke definitie aangevuld worden met de vermelding dat de verplichting om de substantie van de zaak te bewaren niet constitutief is voor elk vruchtgebruik²⁷ en het vruchtgebruik daarenboven een tijdelijk zakelijk recht is met een persoonsgebonden karakter.²⁸ Het persoonlijke karakter van het recht van vruchtgebruik neemt niet weg dat het vruchtgebruik een zakelijk recht is.²⁹

²⁴ Comité voor Studie en Wetgeving van de K.F.B.N., “Dossier nr. 4366, Vestiging van vruchtgebruik op een gedeelte van een onroerend goed – voorafgaande basisakte”, in C.S.W. *Verslagen en Debatten 2004*, Brussel, Bruylant, 2005, 215-244.

²⁵ H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 41.

²⁶ N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 71; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 331, nr. 840.

²⁷ Cf. Quasi-vruchtgebruik

²⁸ P. VITS, “Zakenrechtelijke genotsrechten als alternatief voor huur & pacht”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren & verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 40; A. VERBEKE en K. VANHOVE, “Actualia

Bijgevolg hanteert men beter volgende definitie: “*Vruchtgebruik is een zakelijk tijdelijk recht dat de vruchtgebruiker op andermans zaak het gebruik en het genot (ius utendi et fruendi) verleent, ingevolge dissociatie van de kenmerken van het eigendomsrecht. De eigenaar van de zaak behoudt enkel het beschikkingsrecht (ius abutendi)*”.³⁰

20. Het vruchtgebruik is een recht op andermans eigendom. Zolang het vruchtgebruik duurt, zijn op een en dezelfde zaak twee verschillende, naast elkaar staande, maar complementaire rechten gevestigd.³¹ Tussen de vruchtgebruiker en blote eigenaar bestaat zodoende geen onverdeeldheid.³²

Afdeling 2. Kenmerken

1. Zakelijk recht

21. Het vruchtgebruik wordt bij de zakelijke rechten gerekend.³³ Daarom trent bestaat in de rechtspraak en rechtsleer niet de minste twijfel. Het zakenrechtelijk statuut van het vruchtgebruik vloeit voort uit³⁴:

- artikel 543 BW, dat het recht om van een zaak te genieten onder de zakelijke rechten vermeldt;
- de rangschikking van vruchtgebruik onder de “beperkingen van de eigendom” (Boek II, BW);
- de Romeinsrechtelijke traditie.

22. Dit zakelijk karakter heeft een aantal gevolgen³⁵. In eerste instantie heeft de eigenaar jegens de vruchtgebruiker geen plicht tot presteren. Hij dient de vruchtgebruiker enkel te laten

vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 71.

²⁹A. VERBEKE en K. VANHOVE, “Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 72; J. HANSENNE, *Les biens, Précis*, I, Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1020, nrs. 997 en 998; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 335, nr. 842; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 154-155, nrs. 189 en 190.

³⁰ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 71.

³¹ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.1 – 3.

³² P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 61.

³³ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 335, nr. 842.

³⁴ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, Deel II, Boek IV Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 181.

³⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, Deel II, Boek IV Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 181 – 182.

genieten. In tweede instantie impliceert het zakelijk karakter dat de vruchtgebruiker een reële vordering bezit indien hij in zijn recht wordt gestoord. Ten derde dient de vruchtgebruiker, ingevolge artikel 600 BW, de zaak te nemen zoals ze is. Dit in tegenstelling tot de huurder die overeenkomstig artikel 1720 BW kan eisen dat de zaak hem in behoorlijke staat geleverd wordt. Ten vierde is de eigenaar niet verplicht om de zaak te herstellen, wanneer deze tijdens het vruchtgebruik beschadigd wordt. Tot slot is er geen kennisgeving vereist aan de eigenaar van de overdracht van het vruchtgebruik aan een derde.

2. Recht op andermans zaak

23. Het vruchtgebruik dient noodzakelijk te worden gevestigd op goederen van een ander rechtssubject - naakte eigenaar.³⁶ Er bestaat in ons rechtstelsel geen vruchtgebruik over een eigen zaak. *Res sua nemini servit*: mijn eigen zaak kan in mijn eigen voordeel niet aan banden worden gelegd.³⁷

3. Tijdelijk recht

24. Het recht van vruchtgebruik is een tijdelijk recht op andermans goederen. Het tijdelijke karakter van het recht van vruchtgebruik houdt in dat de absolute maximumduur van het vruchtgebruik het leven van de vruchtgebruiker is. Indien het een rechtspersoon betreft mag deze maximumduur een termijn van 30 jaar niet overschrijden (art. 619 BW).³⁸ Het recht van vruchtgebruik eindigt met andere woorden uiterlijk bij het overlijden van de vruchtgebruiker. De ratio is economisch van aard. Het korte termijn perspectief van de vruchtgebruik noopt hem ertoe het goed zoveel mogelijk uit te putten.

25. Door het tijdelijke karakter van het recht van vruchtgebruik is deze rechtsfiguur uitgegroeid tot het middel bij uitstek om in het levensonderhoud van onze naasten te voorzien. Hierbij valt te denken aan het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis BW). In het kader van familiale vermogensplanning is het een ideaal instrument om de langstlevende partner te beschermen en hem toe te laten zijn levensstandaard te behouden.

³⁶P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 54-55.

³⁷R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, Deel II, Boek IV Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 182.

³⁸V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 342; H. CASMAN, *Zakenrecht*, Brussel, Dienst uitgaven VUB, 2001, 53; P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 67 - 72.

4. Persoonsgebonden karakter

26. Het recht van vruchtgebruik is inherent verbonden aan de persoon van diegene op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd.³⁹

Het vruchtgebruik staat of valt met het leven van de vruchtgebruiker.⁴⁰ Het recht van vruchtgebruik wordt zodoende niet vererfd, maar valt bij het einde van het vruchtgebruik toe aan de blote eigenaar. Het belet evenwel niet dat de vruchtgebruiker zijn recht zou kunnen overdragen of verhuren.⁴¹

5. Niet van openbare orde

27. De regels met betrekking tot het vruchtgebruik dienen enkel de private belangen van de rechtssubjecten. Ze raken geenszins de openbare orde, met uitzondering van de regel van de maximumduur van het vruchtgebruik.⁴²

De persoonsgebonden en bijgevolg tijdelijke aard van het vruchtgebruik, neergelegd in de artikelen 617, eerste zin en 619 van het Burgerlijk Wetboek, is van openbare orde. De wetgever wou op deze wijze voorkomen dat het vruchtgebruik eeuwig zou kunnen voortduren aangezien het beschouwd werd als een economisch schadelijke en verlamme toestand voor de eigendom.⁴³

28. Het staat de partijen aldus vrij om de modaliteiten van het recht van vruchtgebruik naar eigen goeddunken te regelen. In wat volgt zullen we zien dat deze eigenschap de mogelijkheid biedt om aan tal van problemen, die verderop zullen worden aangehaald, te remediëren. Zoals hierboven reeds werd meegedeeld zal worden nagegaan welke rol de notaris hierbij kan vervullen. Specifieke clausules kunnen in de vestigingsakte van het vruchtgebruik worden opgenomen teneinde latere discussies te vermijden of problemen die zich in de praktijk frequent stellen, het hoofd te bieden.

³⁹A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 71.

⁴⁰P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 15; H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, 54.

⁴¹P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 13.

⁴²A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 71; P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 12; H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, 54.

⁴³P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 12; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, nr. 843A, 341.

Afdeling 3. Totstandkoming vruchtgebruik

29. Vruchtgebruik wordt gevestigd door de wet of door de wil van de mens.⁴⁴ In de rechtsleer wordt tevens aanvaard dat vruchtgebruik ook kan gevestigd worden door verkrijgende verjaring.⁴⁵

30. Het vruchtgebruik vindt zijn oorsprong in het Romeinse recht. De afwezigheid van enig erfrecht van een vrouw op de nalatenschap van haar echtgenoot was de belangrijkste reden waarom deze rechtsfiguur in het leven werd geroepen.⁴⁶

1. Vestiging door de wet

31. Thans is de behoefte om in het levensonderhoud van geliefden te voorzien de belangrijkste drijfveer tot het vestigen van een recht van vruchtgebruik.⁴⁷ Het vruchtgebruik heeft, zoals hierboven reeds werd gesteld, in hoofdzaak een alimentaire functie.

De meest voorkomende totstandkoming van het vruchtgebruik is dan ook het vruchtgebruik die de langstlevende echtgenoot verkrijgt op de nalatenschap van de overleden echtgenoot. Dit is zeker het geval sinds dit vruchtgebruik van rechtswege ontstaat overeenkomstig artikel 745bis BW.⁴⁸

32. Daarnaast kan het ontstaan van het vruchtgebruik tevens voortvloeien uit andere wetgeving. Zo kunnen de ouders het vruchtgebruik verwerven op de goederen van hun niet-ontvoogde minderjarige kinderen ingevolge artikel 384 BW. Tevens is het mogelijk, overeenkomstig artikel 1405, 2° BW, dat het gemeenschappelijke vermogen het vruchtgebruik verwerft van de vruchten van een eigen goed van één der echtgenoten.⁴⁹

⁴⁴ Art. 579 BW.

⁴⁵ N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 74.

⁴⁶ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 332, nr. 841.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ M. PUELINCKX-COENE, “De grote promoties van de langstlevende echtgenote. Beschouwingen bij de integratie van de wet van 14 mei 1981 in het bestaande recht”, *TPR* 1981, (593), 600-603, nr. 8-11.

⁴⁹ N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 74.

2. Vestiging door verkrijgende verjaring

33. Thans wordt in de rechtsleer aangenomen dat vruchtgebruik tevens kan verkregen worden door verjaring aangezien het vatbaar is voor bezit.⁵⁰

3. Vestiging door de mens

34. Een derde en tevens meest voorkomende wijze van vestiging van het vruchtgebruik is de vestiging door de wil van de mens.⁵¹

35. In eerste instantie kan men hiervoor gebruik maken van een testament. Dit wordt veelal gedaan ter bescherming van de wettelijke of feitelijke samenwonende. De eerststervende wil immers zijn overlevende partner in de mogelijkheid stellen om nog alle vruchten te kunnen plukken van de aan hen toebehorende onroerende goederen. Het hoeft geen betoog dat er steeds meer nieuw hersamengestelde gezinnen voorkomen en discussies dienaangaande schering en inslag zijn. In de hypothese dat twee feitelijk samenwonenden samen een appartement kopen en één van hen komt te overlijden, zullen de niet gemeenschappelijke kinderen van de eerststervende in dit geval de volle eigendom verwerven op de helft van het onroerend goed. Hieraan kan worden tegemoet gekomen door het opmaken van een testament waarbij men aan de langstlevende partner het vruchtgebruik op zijn of haar aandeel in het appartement legateert. Zodoende kan deze laatste zonder zorgen in het appartement blijven wonen. Bij het overlijden van de langstlevende partner zijn de kinderen van de eerststervende daarenboven zeker dat het goed hen zal toekomen.

36. Ten tweede kan men ook vruchtgebruik vestigen bij overeenkomst. In die zin zijn twee procedés te onderscheiden, namelijk bij wijze van vervreemding en bij wijze van voorbehoud.⁵² Een voorbeeld van de wijze van vervreemding is de gesplitste aankoop. Lange tijd was het een frequente vorm van vermogensplanning waarbij de ouders het vruchtgebruik op een onroerend goed kopen en de kinderen de blote eigendom. De financiering door de kinderen gebeurde met gelden die voorafgaandelijk door de ouders aan hen werden geschonken. Wanneer de ouders overlijden, dooft het vruchtgebruik uit en wast het aan bij de

⁵⁰N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 75; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.3 - 2; H. DE PAGE, *Traité*, VI, nr. 233; A. KLUYSKENS, *Beginselen van burgerlijk recht 5: Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, nr. 149.

⁵¹N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 75.

⁵²N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 75; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.3 - 2.

blote eigendom van de kinderen. Deze laatsten worden zo volle eigenaar zonder enige bijkomende belastingheffing te ondergaan. De nieuwe regelgeving inzake de anti-misbruik bepaling maakt dat dit thans als fiscaal misbruik wordt aanzien.⁵³ De wetgever heeft onlangs echter het geweer van schouder veranderd. Dergelijke constructies worden niet langer als fiscaal misbruik aanzien. Door de schenking niet meer als tegenbewijs te aanvaarden blijft deze successieplanningstechniek echter onmogelijk.⁵⁴

Tevens valt te denken aan de veelgebruikte constructie waarbij de vennootschap het vruchtgebruik aankoopt en de particulier de blote eigendom. De bedrijfsleider haalt zo geld uit de vennootschap om uiteindelijk persoonlijk na het verstrijken van de termijn van vruchtgebruik volle eigenaar te worden zonder bijkomende lasten, belastbare meerwaarde, registratierechten of BTW te moeten betalen. Bovendien onttrekt hij het onroerend goed aan het risico van de exploitatie activiteit en vallen verbeteringswerken ten laste van de vennootschap-vruchtgebruiker. Deze constructies vallen echter buiten het bestek van deze scriptie.

Een voorbeeld van het verkrijgen van vruchtgebruik bij wijze van voorbehoud is de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik. Wanneer men enkel neven en nichten als enige erfgenamen heeft, zal bij het overlijden van deze persoon een pak successierechten moeten worden betaald. Dit kan evenwel vermeden worden door tijdens het leven te schenken met voorbehoud van vruchtgebruik, eventueel in meerdere fases indien de schenkingsrechten de successierechten zouden te boven gaan. Doordat de schenker zich het vruchtgebruik voorbehoudt, kan hij gedurende zijn hele leven het goed blijven bewonen of de huurgelden opstrijken, naargelang het geval.

37. Iedere rechtshandeling onder de levenden, zowel onder bezwarende titel als onder kosteloze titel, met overdragend karakter, kan aangewend worden voor de vestiging van het vruchtgebruik. Het vestigen van een recht van vruchtgebruik kan bijvoorbeeld bij koop, ruil, schenking, verdeling of huwelijkscontract plaatsvinden.⁵⁵

⁵³ Circulaire nr. 8/2012 dd. 19.07.2012.

⁵⁴ Administratieve beslissing 19 april 2013.

⁵⁵ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 76; H. DE PAGE, *Traité*, VI, nrs. 216 - 220; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 367-375, nr. 853.

DEEL II. VRUCHTGEBRUIK IN HET APPARTEMENTSRECHT

38. Iedere appartementseigenaar is bevoegd zijn privégedeelte te bezwaren met een recht van vruchtgebruik.⁵⁶ Eveneens kan hij op zijn appartement een erfpachtrecht of opstalrecht vestigen.⁵⁷ Artikel 577-2, §4 BW poneert immers dat elke mede-eigenaar over zijn aandeel kan beschikken en het met zakelijke rechten kan bezwaren. Deze mogelijkheid is eveneens formeel in artikel 5: 118 a van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek opgenomen.⁵⁸ Indien een zakelijk recht van vruchtgebruik op een privaatief deel rust dan weegt het ook van rechtswege op het aandeel in de gemeenschappelijke zaken.⁵⁹

In wat volgt zullen een aantal moeilijkheden in het appartementsrecht worden besproken die mede hun grondslag vinden in de opsplitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds.

HOOFDSTUK 1. OPROEPEN ALGEMENE VERGADERING – VERPLICHTING OM DE SYNDICUS TE INFORMEREN

39. Alvorens na te gaan wie het stemrecht op de algemene vergadering mag uitoefenen in het geval het eigendomsrecht op een privaatieve kavel is opgesplitst, zullen enkele principes worden besproken aangaande het oproepen van de algemene vergaderingen en de bekendmaking van de datum ervan.

Afdeling 1. Oproepen algemene vergadering

40. Het is in de eerste plaats de syndicus die met de taak van het bijeenroepen van de algemene vergadering wordt belast.⁶⁰ Overeenkomstig artikel 577-8, §4, 8° BW heeft de syndicus tot opdracht “*aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen*

⁵⁶ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementswet - Wet van 2 juni, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 174; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht*, III, Mede-eigendom, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 209.

⁵⁷ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementswet - Wet van 2 juni, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 175; H.W. HEYMAN, ‘Vestiging van erfpacht en opstal door een appartementseigenaar’, in *Vast en goed, opstellen A.A. Van Velten*, Deventer, Kluwer, 2003, 77.

⁵⁸ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 61-62; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 155-156, nr. 193; H. VANDENBERGHE, ‘Actuele problemen van het vruchtgebruik’, *TPR*. 1983, 54.

⁵⁹ R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 112.

⁶⁰ P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “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, 243.

met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren". De mededeling dient, aldus artikel 577-8, §4, 8° BW, te worden aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

41. De verplichting tot aanplakking werd ingevoerd door de wet van 2 juni 2010.⁶¹ In de praktijk stelde zich immers vaak het probleem dat de syndicus ernstige moeilijkheden ondervond om de persoonsgegevens van de personen die bij de mede-eigendom betrokken zijn, te achterhalen. Het is niet eenvoudig om alle personen die beschikken over een persoonlijk of zakelijk recht in te lichten over de dag waarop de algemene vergadering plaatsvindt. In die zin wou men de opdracht van de syndicus vereenvoudigen door de verplichting op te leggen om de betrokken mededeling aan te plakken in de gemeenschappelijke delen van de betrokken mede-eigendom.⁶²

Afdeling 2. Inlichten syndicus

42. Overeenkomst artikel 577-10, §1/1 BW dienen de mede-eigenaars "*adresveranderingen of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus*". In deze context kan tevens verwezen worden naar artikel 577-13, §3 BW dat voorziet in de verplichte melding aan de syndicus van de "*overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel door de notaris*".

Deze verplichte informatie strekt er vooral toe te zorgen dat de syndicus weet wie hij voortaan moet uitnodigen voor de volgende algemene vergadering.⁶³ Bijeenroepingen die naar het laatste door de syndicus, op het ogenblik van de verzending, gekende adres worden verzonden, worden immers geacht regelmatig te zijn.⁶⁴

43. Het is zodoende belangrijk dat de opsplitsing van het eigendomsrecht in vruchtgebruik en blote eigendom aan de syndicus wordt meegedeeld. Voormeld artikel 577-11, §3 BW behelst uitdrukkelijk de situatie van splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel. Onder splitsing kan de vestiging of bezwaring met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik,

⁶¹ Artikel 8, J) wet van 2 juni 2010 dat een zin toevoegt aan artikel 577-8, §4, 8° BW.; P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, "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, 253.

⁶² Wetsontwerp, *Parl. St.* Senaat 2009-10, nr. 4-1409/4, 15; nr. 4-1409/6, 18 en nr. 4-1409/10,46.

⁶³ H. CASMAN, "Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 125.

⁶⁴ Artikel 577-10, §1/1, tweede alinea BW.

gebruik of bewoning worden verstaan.⁶⁵ De wetgever heeft hier voor de notaris een belangrijke rol weggelegd. Het is deze laatste die de syndicus hiervan op de hoogte zal brengen. In het kader van de ‘gesplitste aankoop’ van een appartement dienen de comparanten bij de akte zich hierover geen zorgen te maken.

44. Evenwel moet worden opgemerkt dat de voornoemde artikelen niet alle situaties van “wijziging in het zakelijk statuut van het privaatief deel” dekken. CASMAN⁶⁶ merkt terecht op dat bij overlijden, het zakelijk recht op de privaatieve kavel overgaat op de wettelijke of testamentaire erfgenamen en dat ook deze situatie aan de syndicus moet worden gemeld. De wetgever legt evenwel deze taak niet aan de notaris op omdat er in deze hypothese geen notariële tussenkomst vereist is.

HOOFDSTUK 2. UITOEFENEN LIDMAATSCHAPSRECHTEN - ALGEMENE VERGADERING

45. Overeenkomstig artikel 577-6, § 1 BW is iedere eigenaar van een kavel lid van de algemene vergadering en neemt hij in die hoedanigheid deel aan de beraadslagingen.⁶⁷ Wanneer het eigendomsrecht van een kavel is opgesplitst in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds, rijst net zoals in het vennootschapsrecht de vraag wie de lidmaatschapsrechten uitoefent.⁶⁸ In wat volgt zal bekeken worden wie gerechtigd is om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering en wie bovendien het stemrecht kan uitoefenen.

Afdeling 1. Regelgeving onder de oude wet van 1994

46. Onder de oude wetgeving was deze kwestie betwist. Er waren ter zake drie strekkingen te onderscheiden.⁶⁹

⁶⁵ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 125.

⁶⁶ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 125.

⁶⁷ R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 28.

⁶⁸ . TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 314; P. DE PAGE, “L’administration de l’immeuble ou du groupe d’immeubles – l’assemblée générale”, in J. HANSENNE, *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d’immeubles bâtis*, Brussel, La Charte, 1995, (69) 72, nr. 4.

⁶⁹ R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2008, 282, nr. 362.

De eerste strekking is ervan overtuigd dat het stemrecht toekomt aan de blote eigenaar. Men is de mening toegedaan dat de blote eigenaar de substantie zelf van het eigendomsrecht bezit en het stemrecht onverbrekkelijk aan het eigendomsrecht verbonden is. Dit is de zogenaamde substantietheorie.

Anderen poneren daarentegen dat het stemrecht aan de vruchtgebruiker toekomt, aangezien de vruchtgebruiker de beheerder is van de met vruchtgebruik bezwaarde goederen, doch enkel wanneer de algemene vergadering beslissingen neemt met betrekking tot het genot van het goed.

Een derde opvatting ten slotte pretendeerde dat zowel de blote eigenaar als vruchtgebruiker onvoorwaardelijk toegang tot de algemene vergadering hebben.

Het is deze laatste opvatting die onder de wetgeving van 1994 werd gevolgd. Deze opvatting impliceert dat voor dezelfde kavel twee (of meer) personen geroepen zijn om in de algemene vergadering te zetelen, zijnde de blote eigenaar enerzijds en de vruchtgebruiker anderzijds. In deze visie was het onder meer theoretisch mogelijk gebruik te maken van het zogenaamde alternatief of beurtelings stemrecht. Omwille van praktische problemen werd dit in de praktijk evenwel niet toegepast.

Afdeling 2. Regelgeving na de nieuwe wet van 2010

47. De wetgever heeft met de Wet van 2 juni 2010 een duidelijk standpunt in genomen. De zaken zijn er ietwat eenvoudiger op geworden, doch zijn een aantal aspecten onvoldoende uitgewerkt zodat deze materie thans opnieuw voer voor discussie is.

Artikel 577-6, §1, lid 2 BW bepaalt dat het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen wordt geschorst in het geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning. De schorsing duurt totdat de belanghebbenden een persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Deze regeling is op het eerste zicht vrij eenvoudig en voor weinig interpretatie vatbaar. De toepassing van deze regel in de praktijk toont echter dat tal van vragen onbeantwoord werden gelaten of onvoldoende zijn uitgewerkt.

48. Dienaangaande kan alvast een illustratie worden gegeven van het gebrek aan doordacht en beredeneerd wetgevend handelen in deze materie. In de gevallen waarbij het vruchtgebruik op een privaatieve kavel bij notariële akte wordt gevestigd behoort het tot de taak van de notaris om de partijen in te lichten omtrent de verplichting tot het aanwijzen van een algemene lasthebber. Zoals hierna zal worden gesteld is de verplichting tot het aanstellen van een algemene lasthebber eveneens van toepassing ingeval van overlijden van de eigenaar waarbij het eigendomsrecht overgaat op zijn erfgenamen. Bij de parlementaire voorbereiding vroeg men zich af hoe de erfgenamen zullen weten dat ze tot aanstelling van een dergelijke lasthebber moeten overgaan.⁷⁰ Volksvertegenwoordiger HAMAL antwoorde het volgende: “*de notaris neemt de meldingsplicht op zich. De notaris werkt in nauw overleg met de syndicus*”. Volgens CASMAN⁷¹ is dit een tekenend voorbeeld van hoe doordacht de wetgever is te werk gegaan. In tegenstelling tot de situatie waarbij het vruchtgebruik bij notariële akte wordt gevestigd, is een notariële tussenkomst in deze context immers niet noodzakelijk. Het lijkt wellicht de bedoeling te zijn dat de belanghebbenden in dit geval zelf te rade gaan bij de syndicus of een notaris.

1. Beperkingen ten aanzien van het gebruik van volmachten

49. De nieuwe appartementswet voorziet in een reeks vereisten met betrekking tot de volmachten die mede-eigenaars kunnen geven voor de deelname aan een algemene vergadering. Om machtsverschuivingen in de algemene vergadering tegen te gaan, werd het gebruik van volmachten aan banden gelegd.⁷² In die zin werd voorzien dat niemand meer dan drie volmachten mag aanvaarden. Een volmacht kan voortaan slechts voor één algemene vergadering meer worden gegeven, tenzij deze bij notariële akte wordt verleend.

50. In de rechtsleer bestaat evenwel de opvatting dat de beperkingen die ten aanzien van het gebruik van volmachten worden opgelegd, niet gelden bij de aanwijzing van een algemene

⁷⁰ Verslag namens de Kamercommissie voor Justitie door de heer Landuyt en mevrouw Déom, *Parl. St. Kamer*, nr. 52-1334/011, bespreking van art. 5 van het wetsvoorstel (nieuw art. 8).

⁷¹ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 133.

⁷² V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, (178) 186, randnr. 25.

lasthebber in de zin van artikel 577-6, §1, lid 2 BW⁷³ Anders hierover oordelen zou afbreuk doen aan het doel dat de wetgever met deze regel poogde te bereiken.

Enerzijds zou het de efficiënte werking van de mede-eigendom niet ten goede komen indien alle gerechtigden in een welbepaalde kavel telkens opnieuw hun akkoord over de aanwijzing van een lasthebber schriftelijk dienen vast te leggen om zo te vermijden dat hun recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering zou worden geschorst.

Anderzijds bestaat de mogelijkheid dat meer dan drie personen in dezelfde privaatieve kavel gerechtigd zijn. Te denken valt aan de situatie waarbij het eigendomsrecht bij overlijden overgaat op de erfgenamen. De langstlevende echtgenoot verkrijgt het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom. Gelet op de veelvuldig voorkomende situatie waarbij meer dan drie kinderen gerechtigd zijn in de nalatenschap van de erflater, zou het onlogisch zijn te oordelen dat de beperking dat niemand meer dan drie volmachten mag aanvaarden ook in deze context van toepassing is.

51. De enige eis die de wetgever stelt, is dat de aanwijzing van de lasthebber schriftelijk wordt vastgelegd. Deze vereiste kan op diverse manieren worden ingevuld. Ofwel tekenen alle belanghebbenden een afzonderlijk document waarin de aanwijzing van de lasthebber wordt vastgelegd en bezorgt ieder van hen zijn document aan de syndicus, ofwel tekenen ze allen een gezamenlijk document of schrijven ze één brief naar de syndicus om hem de identiteit van de lasthebber te melden.⁷⁴

2. Geen overeenstemming tussen vruchtgebruiker - blote eigenaar

52. De wetgever heeft geen regeling voorzien voor de gevallen waarin tussen de vruchtgebruiker en blote eigenaar geen overeenstemming kan worden bereikt betreffende de aanwijzing van een algemene lasthebber. Opnieuw valt te denken aan de situatie waarbij het eigendomsrecht ingevolge overlijden aan verschillende erfgenamen toekomt. Indien de verstandhouding tussen deze personen zoek is bestaat de kans dat men het oneens is over wie als lasthebber moet worden aangewezen. De lasthebber beschikt immers over het stemrecht

⁷³ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 132-133; R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 29.

⁷⁴ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 132-133.

op de algemene vergadering alwaar belangrijke beslissingen kunnen worden genomen die hun weerslag hebben op de privatieve kavel.

53. In de rechtsleer worden verschillende mogelijkheden aangehaald om voornoemde patstelling te doorbreken. M.-A. VREVEN⁷⁵ stelt in dit geval voor om zich op artikel 599, lid 1 BW te beroepen. Dit artikel bepaalt dat de eigenaar noch door zijn daad, noch op enige andere wijze aan de rechten van de vruchtgebruiker afbreuk mag doen. In casu impliceert art. 599, lid 1 BW dat het de naakte eigenaar niet toegelaten is om door iets niet te doen, het genotsrecht van de vruchtgebruiker in het gedrang te brengen of aan te tasten.⁷⁶ In dit opzicht zou men kunnen oordelen dat wanneer de blote eigenaar weigert om de vruchtgebruiker als lasthebber aan te duiden, hij het genotsrecht van deze laatste in het gedrang brengt, of op zijn minst aantast. Het stemrecht op de algemene vergadering wordt immers geschorst. Aangezien er op dergelijke vergaderingen beslissingen worden genomen betreffende de lasten van mede-eigendom, die in het merendeel van de gevallen ten laste van de vruchtgebruiker zullen worden gelegd (zie infra), lijkt het m.i. aanvaardbaar te stellen dat het genotsrecht van deze laatste wordt aangetast indien de blote eigenaar pertinent weigert om tot het aanstellen van een lasthebber over te gaan. M.-A. VREVEN stelt daarenboven voor om in het algemeen ook een beroep op rechtsmisbruik te overwegen indien de omstandigheden zich daartoe lenen.⁷⁷

TIMMERMANS⁷⁸ stelt daarentegen dat het geschil aan de vrederechter kan worden voorgelegd of aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in kort geding. In die zin kan een vonnis van de vrederechter van Maasmechelen⁷⁹ worden aangehaald die het volgende oordeelde: *“Wanneer vruchtgebruiker en blote eigenaar er niet in slagen de persoon aan te wijzen, die het stemrecht op de Algemene Vergadering zal uitoefenen, dan kan de rechtbank dit regelen. Teneinde de impasse te doorbreken wordt aan ieder de uitoefening van vijftig procent van de er aan verbonden stemrechten toegekend.”* Het stemrecht werd zo ‘geactiveerd’ en nominatief toegekend, voor de helft van de aan de private kavel toegewezen aandelen in de mede-eigendom, aan de blote eigenaar, voor de andere helft aan de

⁷⁵ M.-A. VREVEN, “Appartementsmede-eigendom en vruchtgebruik, Lidmaatschap algemeen vergadering en financiële bijdrageregeling”, bijdrage ingestuurd ter publicatie in *Not.Fisc.M.*, te verschijnen; H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 140, nr. 65.

⁷⁶ C. VERVLIET, noot onder Brussel 15 oktober 1994, *TBBR* 2004, 456.

⁷⁷ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 140, nr. 65.

⁷⁸ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet - Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 315, nr. 369; H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 140, nr. 66.

⁷⁹ Vred. Maasmechelen 23 juni 2006, *T. App.* 2006, 22.

vruchtgebruiker. Voorts bepaalde de vrederechter dat deze regeling zou blijven bestaan “*tot op het ogenblik dat zij in der minne wordt gewijzigd door een akkoord tussen de partijen, hetzij tot op het ogenblik van een andersluidende gerechtelijke beslissing*”. CASMAN⁸⁰ is de mening toegedaan dat deze oplossing, alhoewel origineel, enige rechtsgrond mist.

WAHL⁸¹ stelt daarenboven dat het delicaat is om te oordelen of het stemrecht aan de vruchtgebruiker dan wel aan de blote eigenaar toekomt. De belangen van beiden komen immers niet altijd met elkaar overeen, en zodoende bestaat een reële kans dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker een tegengestelde stem uitbrengen op de algemene vergadering. Bovendien verwijst hij naar een arrest van het Franse Hof van Cassatie⁸² die een clause in de statuten had verworpen. Deze clause poneerde het volgende: “*en cas de démembrement de la propriété d’une action, le droit de vote aux assemblées tant ordinaires qu’extraordinaires ou spéciales appartient au nu-propriétaire*”. Het Franse Hof van Cassatie is de mening toegedaan dat dergelijke clauses het recht op het genot van de zaak en de vruchten, dewelke door de wetgever als essentiële prerogatieven van de vruchtgebruiker worden aangemerkt, ondergeschikt maken aan de loutere wil van de blote eigenaar.

Het genot van de vruchtgebruiker impliceert niet enkel de mogelijkheid tot het innen van de vruchten, maar tevens het recht om handelingen betreffende het goed te stellen en beslissingen dienaangaande naar eigen goeddunken te nemen. In die zin wordt het belangenconflict een machtsconflict, aldus WAHL.⁸³

3. Statutaire bepalingen betreffende het recht op deelname aan de algemene vergadering.

54. De statuten van het gebouw worden bij notariële akte vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor zoals voorgeschreven door de wet (cfr. art. 1 Hyp.W. en art. 577-5, §1, 2° BW.). Zodoende hebben ze zakenrechtelijke werking.⁸⁴

⁸⁰ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 140, nr. 65.

⁸¹ M. WAHL, “Le lot en usufruit”, *T. App.* 2006, afl. 4, 9.

⁸² Cass. com. 31 mars 2004, *Deffrénois* 2006/05, 505, met noot D. FIORINA.

⁸³ M. WAHL, “Le lot en usufruit”, *T. App.* 2006, afl. 4, 9 met verwijzing naar de commentaar van D. FIORINA onder Cass. com. 31 mars 2004, *Deffrénois* 2006/05, 505.

⁸⁴ H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 38; H. CASMAN, “Appartementsmede-eigendom. De statuten van het gebouw”, in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 12.

Door de overschrijving op het hypotheekkantoor kleven de statuten aan het privaatief eigendomsrecht van de kavel zelf. De bepalingen vervat in de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door de houders van een zakelijk recht of persoonlijk recht op een privaatief in mede-eigendom.⁸⁵

De vruchtgebruiker en blote eigenaar oefenen attributen uit van het eigendomsrecht - zijnde een zakelijk recht - zodat het reglement van mede-eigendom aan hen tegenstelbaar is en zowel de vruchtgebruiker als blote eigenaar de daarin gevestigde erfdienstbaarheden dienen te respecteren.⁸⁶

55. De vraag stelt zich of de statuten tevens kunnen bepalen wie als gezamenlijke lasthebber aan de algemene vergadering mag deelnemen wanneer het eigendomsrecht op een privaatieve kavel is opgesplitst in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds. Deze situatie lijkt evenmin door de Belgische wetgever, i.t.t. de Franse wetgever (zie infra), te zijn geregeld.

56. CASMAN⁸⁷ is de mening toegedaan dat dergelijke clausule, in de context van een overlijden, de vruchtgebruiker en blote eigenaar, rechtsopvolgers van de oorspronkelijke eigenaar, slechts verbinden bij ontstentenis van een andersluidende overeenkomst tussen beiden. Het appartementsrecht kan niet verbieden dat deze rechtsverkrijgers van de statutaire regeling zouden afwijken, zolang ze dat maar doen binnen de perken van het bepaalde in artikel 577-6, §1 BW, en dat er dus slechts één persoon wordt aangewezen die als lasthebber aan de algemene vergadering zal deelnemen.

57. Het voordeel van dergelijke clausules is evenwel dat er voor de vruchtgebruikssituatie die na het overlijden ontstaat, meteen een oplossing is voor de vertegenwoordiging op de algemene vergadering, zonder dat formeel nog tot aanwijzing van een lasthebber moet worden overgegaan. Dit kan later nog altijd gebeuren wanneer blijkt dat de statutaire regeling niet de meest geschikte is.⁸⁸

⁸⁵ H. CASMAN, "Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert", in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 38; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht*, III, Mede-eigendom, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 162.

⁸⁶ Rb. Antwerpen 11 oktober 2011, *TBO* 2012, 129.

⁸⁷ H. CASMAN, "Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 137, nr. 58.

⁸⁸ H. CASMAN, "Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 137-138, nr. 58.

4. Lasthebber aanduiden in vestigingsakte - Modaliteiten volmacht

58. Hoewel artikel 577-6, § 1, tweede lid BW van dwingend recht is, lijkt het mogelijk om de gemeenschappelijke lasthebber reeds in de vestigingsakte aan te duiden. Zo wordt meteen een tijdelijke schorsing van het deelnamerecht aan de algemene vergadering vermeden en is er geen vacuüm inzake het stemrecht.⁸⁹ Dergelijk voordeel wordt, zoals hiervoor reeds werd gesteld, tevens bekomen bij het opnemen van een clause in de statuten.

Een voorbeeld van een clause die de notaris in de vestigingsakte zou kunnen opnemen luidt als volgt⁹⁰: *“Partijen komen overeen dat de vruchtgebruiker [of de blote eigenaar] exclusief zal optreden als lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw en met stemrecht aan deze vergaderingen zal deelnemen, mede voor rekening van de blote eigenaar [of vruchtgebruiker], die hij alsdan vertegenwoordigt en mee verbindt. Hetzelfde geldt voor de uitoefening van alle overige bevoegdheden die aan de eigenaar van een kavel in een mede-eigendom door de wet of de statuten worden toegekend.”*

59. Tevens kunnen bij de aanwijzing van een lasthebber in de vestigingsakte van het vruchtgebruik bepaalde modaliteiten worden voorzien.⁹¹ In het merendeel van de gevallen zal het de vruchtgebruiker zijn die als lasthebber de algemene vergadering bijwoont. Dit mag er echter niet toe leiden dat de blote eigenaar alle controle dienaangaande zou verliezen. Het hoeft immers geen betoog dat deze laatste nauwgezet de werking van de mede-eigendom op de voet zal blijven volgen. Bij het overlijden van de vruchtgebruiker wordt hij immers volle eigenaar van de privatieve kavel. De beslissingen die in de algemene vergadering worden genomen zullen zodoende ook hem aanbelangen.

60. Gelet op het voorgaande lijkt het billijk dat de blote eigenaar in de besluitvorming op de algemene vergadering wordt betrokken. Om hieraan tegemoet te komen kunnen enkele clauses in de vestigingsakte worden opgenomen. Zo kan voorzien worden dat de vruchtgebruiker voorafgaandelijk aan elke vergadering overleg dient te plegen met de blote eigenaar inzake de punten die op de agenda werden geplaatst. Het gemeenrecht inzake

⁸⁹ A. LEMMERLING EN A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, “De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen”, in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 276.

⁹⁰ A. LEMMERLING EN A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, “De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen”, in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 276.

⁹¹H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 134.

lastgeving is hier van toepassing aangezien de wet daaromtrent niet in afwijkingen heeft voorzien.⁹²

Volgende clause zou door de notaris in de notariële akte kunnen worden opgenomen⁹³: *“In afwijking van het voorgaande, kan de vruchtgebruiker voor beslissingen die hetzij met eenparigheid van stemmen, hetzij met een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfden van de stemmen moeten worden genomen, evenwel slechts optreden namens hen beiden na voorafgaand onderling overleg over de dagorde van de algemene vergadering.”*

61. Eveneens is het mogelijk om een tweede, opvolgende lasthebber aan te duiden voor het geval de eerst aangewezen lasthebber is verhinderd. De aanwijzing kan tevens gepaard gaan met toekenning of ontzegging van specifieke bevoegdheden waarover de lasthebber zich zal verantwoorden. De mogelijkheden tot intrekking of herroeping ervan kunnen van bepaalde voorwaarden of termijnen afhankelijk gesteld worden.⁹⁴

5. Schorsing van het recht op deelname

62. De wettelijke schorsing, zoals voorzien in artikel 577-6, §1, lid 2 BW, wanneer men geen lasthebber heeft aangewezen impliceert dat de betrokkenen niet aan de beraadslagingen van de algemene vergadering mogen deelnemen, en bijgevolg ook niet aan de stemming. Evenwel is CASMAN⁹⁵ van oordeel dat dit niet tot gevolg heeft dat aan deze personen de toegang tot de algemene vergadering kan worden ontzegt. Zodoende kan iedere persoon die titularis is van een zakelijk recht de vergadering bijwonen, maar hij mag aan het debat niet deelnemen en hij mag geen stem uitbrengen omdat zijn recht daartoe is geschorst. Meer rechten ontnemt de wet hem evenwel niet.

⁹² H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 134.

⁹³ A. LEMMERLING EN A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, “De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen”, in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 277.

⁹⁴ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 134, nr. 48.

⁹⁵ H. CASMAN, “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 131.

Afdeling 3. De raad van mede-eigendom

1. Regelgeving onder de oude wet van 1994

63. Een van de hoekstenen van de hervorming van het recht inzake appartementsmede-eigendom die door de wet van 30 juni 1994 werd bewerkstelligd was het toekennen van rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigenaars. De wetgever creëerde twee verplicht op te richten organen, door wier tussenkomst de rechtspersoon aan het rechtsverkeer kan deelnemen, zijnde de algemene vergadering van mede-eigenaars en de syndicus. Tevens voorzag men in de mogelijkheid voor de algemene vergadering om daarnaast, facultatief, een raad van beheer op te richten.⁹⁶ In de Memorie van Toelichting werd verduidelijkt dat de raad van beheer moest worden opgevat als een verlengstuk van de algemene vergadering dat ermee belast was de syndicus bij te staan en toezicht uit te oefenen op zijn beheer.⁹⁷ Een raad van beheer was vooral nuttig wanneer de mede-eigendom een aanzienlijke omvang kende. De bevoegdheden dienden in de statuten van het gebouw nader te worden uitgewerkt.⁹⁸

De bevoegdheid van de beheerraad was wettelijk omschreven, nl. de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer. Dit betekende echter niet dat de raad van beheer voor sommige beheersdaden zijn goedkeuring diende te geven en dat de handtekening van de syndicus niet zou volstaan. De syndicus bleef als enige verantwoordelijk over zijn beheer. De raad van beheer had zodoende in essentie moreel gezag ten overstaan van de syndicus. Deze laatste kon in alle omstandigheden handelen zoals het hem opportuun voorkwam.⁹⁹

2. Regelgeving na de nieuwe wet van 2010

2.1. Orgaan

64. De ‘raad van beheer’ werd in de nieuwe Appartementswet vervangen door de raad van mede-eigendom.¹⁰⁰ Er werd door de wetgever geopteerd voor een meer neutrale term.¹⁰¹ Er

⁹⁶ A. VAN OEVELEN, “De algemene vergadering van mede-eigenaars”, in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 117; R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 189.

⁹⁷ Memorie van Toelichting bij het oorspronkelijke Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Gedr. St. Kamer*, 1990-91, 10 september 1991, nr. 1756/1, 26-27; P. HAMELINK, *Appartementsmedeëigendom*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, I.H. 10-119, nr. 4.1.

⁹⁸ P. VITS, “De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw”, in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeëigendom*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 165.

⁹⁹ R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 190.

¹⁰⁰ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, (178) 189, randnr. 36.

dient in dit opzicht een onderscheid gemaakt te worden tussen ‘grote’ verenigingen en ‘kleine’ verenigingen.¹⁰²

Overeenkomstig het nieuwe artikel 577-8/1, BW wordt bij grote verenigingen van mede-eigenaars een raad van mede-eigendom verplicht gesteld.¹⁰³ De ‘grootte’ van een vereniging van mede-eigenaars wordt numeriek bepaald. Een mede-eigendom met minstens twintig kavels wordt als groot beschouwd.¹⁰⁴ Overeenkomstig art. 577-7, §1, 1°, c) BW kan in kleine verenigingen een raad van mede-eigendom worden opgericht, doch bestaat daartoe geen verplichting, indien de algemene vergadering daartoe beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

2.2. Taak

65. De raad heeft de wettelijke opdracht om toezicht uit te oefenen op de syndicus. Teneinde dit toezicht mogelijk te maken krijgt ze daartoe het inzage- en kopierecht van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van of betrekking hebben op de mede-eigendom. De algemene vergadering beschikt bovendien over de mogelijkheid om bijkomende bevoegdheden aan de raad van mede-eigendom te delegeren, mits zij daartoe beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.¹⁰⁵

Gelet op het voorgaande vormt de raad van mede-eigendom het verlengstuk, de lange arm van de algemene vergadering. Zij vormt een belangrijk tegengewicht voor de syndicus, *a fortiori* ten aanzien van een autoritair, dominant, manipulerend of partijdig persoon. De nabijheid van een controleur houdt de syndicus er wellicht van af om onzorgvuldig met zijn opdrachten om te gaan.¹⁰⁶

66. De functie van deze raad van mede-eigendom kan gelet op hetgeen hierboven werd uiteengezet moeilijk onderschat worden. De syndicus vervult immers een cruciale rol in het

¹⁰¹ Verslag namens de Commissie voor de Justitie uitgebracht door de heer R. LANDUYT en mevrouw V. DÉOM, *Parl. St.* Kamer 2008-2009, nr. 52K1334/011, 16.

¹⁰² V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, (178) 189, randnr. 36.

¹⁰³ R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, afl. 224, (430) 448, randnr. 119; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5, (178) 189, randnrs. 36-37.

¹⁰⁴ Met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen (artikel 577-8/1 BW); R. TIMMERMANS, “De Appartementswet ingrijpend vernieuwd”, *Notariaat* 2010, afl. 10-11, (2) 9; R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, afl. 224, (430) 448, randnr. 119.

¹⁰⁵ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, afl. 5 (178) 189, randnr. 37.

¹⁰⁶ R. TIMMERMANS, “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T. App. – R.C.D.I.* 2012/1, (13) 16.

appartementenrecht. Hij is het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars en heeft in het beheer van de gedwongen mede-eigendom een essentiële taak te vervullen.¹⁰⁷ Hoewel van de syndicus mag worden verwacht dat hij zijn taak als een goed huisvader uitoefent en op een correcte manier met de aan hem toegekende bevoegdheden omgaat, kan een extra controle nuttig zijn.

67. In dit opzicht zal de samenstelling van de raad van mede-eigendom een belangrijke impact hebben op de kwaliteit van de controle. In eerste instantie gaan we na welke vereisten de wetgever oplegt aan de leden van de raad. Vervolgens zal worden bekeken of de vruchtgebruiker zich daartoe kandidaat kan stellen. Concluderend kan alvast worden gesteld dat een terminologische interpretatie van het begrip *mede-eigenaar* in de wet hierbij het uitgangspunt zal vormen.

2.3. Hoedanigheid leden

68. De wetgever heeft met de artikelen 577-7, §1, 1°, c) en 577-8/1 van het Burgerlijk Wetboek een eerste (en enige) vereiste opgelegd ten aanzien van de leden. De raad van mede-eigendom kan enkel bestaan uit *mede-eigenaars*. Andere personen zijn niet toegelaten.¹⁰⁸ Een buitenstaander kan geen lid worden van de raad van mede-eigendom, ook niet de partner van een mede-eigenaar.

In die zin is het evenwel irrelevant of een mede-eigenaar een natuurlijke persoon, dan wel een rechtspersoon is.¹⁰⁹ Het beding in het reglement van mede-eigendom die een mede-eigenaar die zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars niet zou hebben nagekomen, uitsluit van verkiesbaarheid dient voor niet geschreven te worden gehouden.¹¹⁰

69. Op de Raad van Mede-eigendom zijn bovendien de beginselen van de onverenigbaarheid van toepassing. Dienovereenkomstig mag een mede-eigenaar die tevens syndicus is, geen lid

¹⁰⁷ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe Appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 69, nr. 1.

¹⁰⁸ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe Appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 87, nr. 31; R. TIMMERMANS, “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T. App. – R.C.D.I.* 2012/1, (13) 15; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 911, randnr. 1170.

¹⁰⁹ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 911, randnr. 1170.

¹¹⁰ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 911, randnr. 1170; Cass. fr. 18 december 2002, *I.R.C.* januari 2004, 13, nr. 2.

worden van de raad van mede-eigendom: controleur en gecontroleerde moeten immers verscheidene personen zijn.¹¹¹

Het begrip *mede-eigenaar* moet als een generieke term worden opgevat, zodat alle houders van zakelijke rechten op een kavel onder deze categorie vallen. Zodoende dekt de term *mede-eigenaar* in de zin van de appartementswet zowel alleen-eigenaars, onverdeelde mede-eigenaars, de blote eigenaar, als de houders van een beperkt recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning op een kavel.¹¹² Elke persoon aan wie er zeggenschapsrechten zijn toebedeeld op de algemene vergadering, kan met andere woorden deze rechten ook effectueren in de raad van mede-eigendom, bijvoorbeeld onverdeelde eigenaars van een kavel.¹¹³

70. Wanneer het eigendomsrecht is opgesplitst in blote eigendom en een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik van bewoning, kunnen volgens TIMMERMANS¹¹⁴ tevens beide gerechtigden zich kandidaat stellen.

71. De vrederechter van Tongeren¹¹⁵ is evenwel een andere mening toegedaan. Deze laatste lijkt een andere invulling te geven aan het begrip *mede-eigenaar*. In casu oordeelt de vrederechter dat de aanstelling van een vruchtgebruiker als lid van de raad van mede-eigendom onregelmatig is wegens strijdigheid met de wet, aangezien de wet voorziet dat enkel mede-eigenaars deel mogen uitmaken van de raad van mede-eigendom en de wet dienaangaande zeer duidelijk en voor geen enkele interpretatie vatbaar is.

72. De vrederechter van Wolvertem¹¹⁶ lijkt dezelfde mening toegedaan. Hoewel dit vonnis geen betrekking had op de aanstelling van een vruchtgebruiker als lid van de raad van mede-eigendom, houdt het wel een interpretatie in van het begrip *mede-eigenaar*. In casu werd geoordeeld dat een vruchtgebruiker van een appartement niet bevoegd is om vorderingen in te stellen op grond van de (toenmalige) artikelen 577-8, § 6 en 7 en 577-9, § 2 BW. In die zin kan, aldus de vrederechter van Wolvertem, bij het bijeenroepen van een buitengewone

¹¹¹ R. TIMMERMANS, “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T. App. – R.C.D.I.* 2012/1, (13) 15.

¹¹² R. TIMMERMANS, “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T. App. – R.C.D.I.* 2012/1, (13) 15; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 911, nr. 1170.

¹¹³ R. TIMMERMANS, “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T. App. – R.C.D.I.* 2012/1, (13) 15; Hof Parijs, 24 juni 1998, *Loyers et copr.*, 1999, nr. 20.

¹¹⁴ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 911, nr. 1170.

¹¹⁵ Vred. Tongeren 14 juli 2011, *T. App.- R.C.D.I.* 2012/1 (847), 55.

¹¹⁶ Vred. Wolvertem 2 oktober 1997, *T. App.* 1999/3, 17.

algemene vergadering door mede-eigenaars, die beweerdelijk één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen, enkel die mede-eigenaars in aanmerking worden genomen die daadwerkelijk de kwalitatieve hoedanigheid van mede-eigenaar bezitten.

73. De interpretatie die aan het begrip *mede-eigenaar* wordt gegeven bepaalt dus in casu of een vruchtgebruiker, en bij uitbreiding de houder van een recht van erfpacht, opstal, gebruik of bewoning op een kavel, al dan niet lid kan zijn van de raad van mede-eigendom.

74. Deze kwestie leek ook de politieke wereld te beroeren. In die zin kan verwezen worden naar een vraag dienaangaande van mevrouw SMEYERS aan de minister van Justitie in de Commissie voor de Justitie.¹¹⁷ De vraag had tot doel uit te vissen of het de bedoeling van artikel 577-8/1 BW is om het voor vruchtgebruikers onmogelijk te maken deel uit te maken van de raad van mede-eigendom en voorzitter te zijn van de raad van mede-eigenaars. Dienaangaande wordt tevens verwezen naar de rechtspraak alwaar de aanstelling van een vruchtgebruiker als voorzitter ongeldig werd verklaard, omdat hij geen eigenaar meer was in de strikte zin van het woord. Het antwoord van Minister TURTELBOOM is evenwel weinig verhelderend. Het komt haar immers niet toe om de wet te interpreteren.

75. In het licht van wat eerder werd geopperd, lijkt m.i. de eerste stelling de voorkeur weg te dragen. Het begrip mede-eigenaar dient hier ruim te worden geïnterpreteerd zodat ook de vruchtgebruiker lid kan zijn van de raad van mede-eigendom. Deze opvatting dient zeker te worden gehanteerd wanneer de vruchtgebruiker, overeenkomstig artikel 577-6, § 1 BW, als algemene lasthebber werd aangewezen om deel te nemen aan de algemene vergadering. Niets staat hem dan ook in de weg om zich kandidaat te stellen als lid van de raad. Wanneer de vruchtgebruiker als lasthebber wordt aangeduid, kan men dit interpreteren als een duidelijke stellingname naar de buitenwereld toe. Een welbepaalde persoon wordt als aanspreekpunt naar voor gebracht en veruitwendigt aldus de rechten op de privaatieve kavel. Het is dan ook logisch dat wanneer de vruchtgebruiker zich als dusdanig profileert hij tevens lid kan zijn van de raad van mede-eigendom.

Het is tevens deze laatste die, in grote mate, de lasten van de mede-eigendom dient te dragen. Indien de syndicus zijn taken niet naar behoren uitoefent zullen deze lasten hoger uitvallen. In die zin is het logisch om aan de vruchtgebruiker de mogelijkheid te bieden het werk van de syndicus te controleren. Een bijkomend argument dat in deze context kan worden aangehaald

¹¹⁷ Beknopt verslag Commissie voor de Justitie 27 maart 2013, voormiddag, *Parl. St.* Kamer CRABV 53 COM 439, p. 5-6.

is het feit dat de vruchtgebruiker over het genot van de privatieve kavel beschikt en zodoende geconfronteerd wordt met het dagelijkse beheer van de mede-eigendom.

Rekening houdend met bovenstaande argumenten is het opportuun om de vruchtgebruiker de kans te bieden zich kandidaat te stellen. Zodoende heeft hij immers de mogelijkheid, indien hij verkozen raakt, om de handelingen van de syndicus te controleren. De handelingen van deze laatste hebben een veel directere impact op de vruchtgebruiker dan op de blote eigenaar.

Indien evenwel een rechter over dit heikel punt dient te oordelen, zal veel afhangen van de invulling die hij zal geven aan het begrip mede-eigenaar in de zin van de appartementswet. Deze rechtsonzekerheid noopt tot wetgevend handelen. Een eenduidige kwalificatie van het begrip mede-eigenaar kan een oplossing bieden voor voormeld probleem.

2.4. Organisatorisch kader

76. Wat de werking en organisatie van de raad van mede-eigendom betreft, bevat de appartementswet gaan aanwijzingen. Zulks moet derhalve in het reglement van mede-eigendom worden geregeld. Bij gebrek aan statutaire werkingsregels, moet de algemene vergadering de spelregels zelf vastleggen.¹¹⁸

In die zin kan eventueel het één en ander qua bevoegdheden worden geregeld indien een vruchtgebruiker als lid van de raad van mede-eigendom wordt verkozen.

Afdeling 4. Verdeling van de lasten

1. Inleiding

77. In de wetgeving inzake mede-eigendom is geen uitdrukkelijke regeling voorzien betreffende de verdeling van de lasten in geval van opsplitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds.¹¹⁹ Zodoende dient terug gegrepen te worden naar het gemeen recht inzake vruchtgebruik en de algemene bepalingen dienaangaande.

De appartementswet bepaalt evenmin of de syndicus ertoe verplicht is bij het opmaken van de afrekening, de lasten inzake mede-eigendom tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar te ventileren. Tal van rechtspraak en rechtsleer is van oordeel dat deze taak niet aan de

¹¹⁸ R. TIMMERMANS, "Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?", *T. App. - R.C.D.I.* 2012/1, (13) 15.

¹¹⁹ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 85.

syndicus toekomt.¹²⁰ Sommigen zijn daarentegen een andere mening toegedaan.¹²¹ In wat volgt zal getracht worden te achterhalen welk standpunt voor de praktijk het efficiëntst is.

Tot slot zal worden nagegaan of de vruchtgebruiker en blote eigenaar solidair gehouden zijn de lasten inzake mede-eigendom te voldoen. Een uitdrukkelijke regel in de wet ontbreekt zodat het aan de rechtsleer en rechtspraak toekomt dienaangaande een standpunt in te nemen.

2. Bijdrage in de lasten van mede-eigendom

2.1. Inleiding

78. Zoals de blote eigenaar en vruchtgebruiker soms het deelnamerecht aan de algemene vergadering betwisten (zie supra), komt het ook voor dat zij met getrokken messen tegenover elkaar staan wat de vereffening van de gemene lasten betreft.¹²² Het hoeft geen betoog dat dit de werking van de mede-eigendom in gevaar kan brengen.

Het samenleven organiseren van verschillende personen in hetzelfde gebouw brengt kosten met zich mee. Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het dagdagelijkse beheer en een degelijke organisatie kosten handenvol geld. Discussies betreffende de verplichting om al dan niet bij te dragen in deze lasten kunnen de continuïteit van de mede-eigendom in het gedrang brengen.

79. Het kapitaal van de Vereniging van Mede-eigenaars is de som van de financieringsbijdragen die alle mede-eigenaars op regelmatig weerkerende tijdstippen verplicht moeten voldoen tot bestrijding van de gemeenschappelijke lasten van het gebouw.¹²³ Overeenkomstig artikel 577-11, §5, lid 3 en 4 B.W. kan een onderscheid gemaakt worden tussen twee soorten kapitaal: het werkkapitaal enerzijds en het reservekapitaal anderzijds.

Onder werkkapitaal wordt de som van de voorschotten verstaan die betaald zijn door de mede-eigenaars als voorziening voor de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en

¹²⁰ T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 85.

¹²¹ Hof Versailles 28 juni 1990, *Administrer* november 1990, 54.

¹²²R. TIMMERMANS, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)”, *RW* 2009-10, afl. 25, 1038 (39); M. WAHL, “Le lot en usufruit”, *T. App.* 2006, afl. 4, 2.

¹²³ R. TIMMERMANS, “De vereniging van mede-eigenaars”, in Dossier ‘Appartement en recht’ II.A., Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1996, 36.

verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.¹²⁴

Het reservekapitaal betreft de som van periodiek ingebrachte bedragen die moeten dienen voor de dekking van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of vernieuwing van de lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.¹²⁵

Met het oog op de invordering van gemeenschappelijke lasten wordt in de praktijk het onderscheid gemaakt tussen voorschotbijdragen en saldibijdragen. Voorschotbijdragen worden bepaald rekening houdend met enerzijds de opgestelde begroting en anderzijds naar verhouding met het aandeel van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen.¹²⁶ Na afloop van het boekjaar, dat normaliter gelijkloopt met een kalenderjaar, stelt de syndicus de eindafrekening op en vordert hij de eventuele saldibijdragen.¹²⁷

80. Alvorens na te gaan wie van beiden, vruchtgebruiker - naakte eigenaar, zal gehouden zijn tot het bijdragen in de lasten van mede-eigendom moet worden gekeken naar de gemeenschappelijke regeling die in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen. In de Appartementswet is immers geen specifieke regeling voorzien betreffende de omslag van de lasten van mede-eigendom voor de gevallen waarbij het eigendomsrecht op een privaatieve kavel is opgesplitst in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds. Zodoende moet gekeken worden hoe de verhouding tussen beiden, aangaande de lasten, in het gemeen recht is geregeld.

In wat volgt zal een onderscheid dienen gemaakt te worden tussen onderhoudsherstellingen enerzijds en grove herstellingen anderzijds.

¹²⁴ D. MEULEMANS, "De verkoop van een appartement", in E. DIRIX, P. SENAEEVE, W. PINTENS en S. STIJNS (eds.), *Liber Amicorum Jacques Herbots*, Kluwer, Deurne, 2002, 267.

¹²⁵ D. MEULEMANS, "De verkoop van een appartement", in E. DIRIX, P. SENAEEVE, W. PINTENS en S. STIJNS (eds.), *Liber Amicorum Jacques Herbots*, Kluwer, Deurne, 2002, 267.

¹²⁶ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)", *RW* 2009-10, afl. 25, 1037 (37); Vred. Antwerpen (6^e kanton) 30 oktober 2006, *T. App.* 2007, nr. 528.

¹²⁷ R. TIMMERMANS, "Kroniek appartementsmede-eigendom (2006-2009)", *RW* 2009-10, afl. 25, 1037 (37).

2.2. Onderscheid onderhoudsherstellingen - grove herstellingen

2.1.1. Algemeen

81. De vruchtgebruiker moet van de zaak als een goede huisvader gebruik maken, d.w.z. als een zorgzaam man.¹²⁸ Een goed beheer gaat samen met het behoorlijk onderhoud van de goederen die aan het vruchtgebruik onderworpen zijn. Indien nodig zullen de nodige herstellingen door de vruchtgebruiker moeten uitgevoerd worden. Het Burgerlijk Wetboek heeft t.a.v. de herstellingsplicht van de vruchtgebruiker een onderscheid gemaakt tussen onderhouds- en grove herstellingen.¹²⁹

82. Overeenkomstig artikel 605, eerste lid BW is de vruchtgebruiker verplicht om de herstellingen tot gewoon onderhoud te doen, d.w.z. de gewone herstellingen. De wetgever achtte het billijk om de kosten door gewoon onderhoud veroorzaakt, ten laste te leggen van diegene die het genot van de zaak heeft. Een goed huisvader neemt de gelden die voor dit onderhoud zijn vereist inderdaad uit de door het goed voorgebrachte inkomsten.¹³⁰

Overeenkomstig artikel 605, tweede lid BW dient de blote eigenaar in te staan voor de grove herstellingen. Deze herstellingen zullen evenwel ten laste worden gelegd van de vruchtgebruiker indien deze veroorzaakt zijn door een verzuim aan onderhoudsherstellingen door deze laatste (art. 605, tweede lid *in fine* B.W.).

De wetgever geeft in artikel 606 BW een opsomming van de grove herstellingen. Het zijn ‘*deze van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken*’, alsook ‘*de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel*’. Alle andere herstellingen, zijn herstellingen tot onderhoud.¹³¹

Deze regeling valt bijzonder streng uit voor de vruchtgebruiker, die tot heel wat meer verplicht is dan de herstellingen die de huurder, in een vergelijkbare situatie moet uitvoeren.¹³²

¹²⁸ S. SNAET, *Vruchtgebruik, Gebruik en Bewoning*, in *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, II.7 - 6.

¹²⁹ S. SNAET, “Alternatieve vormen voor het verwerven van een onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik”, in R. BOUWENS (ed.), *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 88.

¹³⁰ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 86.

¹³¹ Art. 606, derde lid B.W.

¹³² S. SNAET, “Alternatieve vormen voor het verwerven van een onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik”, in R. BOUWENS (ed.), *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 89.

In geval van betwisting over de aard van de herstellingen, oordeelt de rechter of een werk door zijn aard, door zijn belang en naar de geest van de wet, moet beschouwd worden als een grove herstelling of als een herstelling tot onderhoud.¹³³

83. De verplichtingen van de vruchtgebruiker inzake het bijdragen in de gemeenschappelijke lasten zijn aldus grotendeels afhankelijk van de draagwijdte die aan de artikelen 605 en 606 BW wordt gegeven. In die zin is het belangrijk te bepalen wat exact onder herstellingen tot onderhoud en grove herstellingen moet worden verstaan.

Hoewel voornoemde bepalingen in het burgerlijk wetboek op het eerste zicht vrij duidelijk en weinig ruimte tot interpretatie laten, was deze kwestie meermaals het voorwerp van discussie tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar. De redactie van artikel 606 BW en de opsomming van de grove herstellingen komt thans als achterhaald over.¹³⁴ Dit werd met zoveel woorden gezegd door het Hof van Cassatie (zie infra).

84. Alvorens over te gaan tot een duidelijke afbakening van de begrippen onderhouds- en grove herstellingen dient te worden opgemerkt dat de artikelen 605 en 606 BW niet van openbare orde zijn, zodat er door de partijen rechtsgeldig van kan afgeweken worden.¹³⁵

2.1.2. Cassatie

85. Het Hof van Cassatie heeft meermaals erkend dat de regeling zoals voorzien in de artikelen 605 en 606 niet aangepast is aan de hedendaagse omstandigheden. De regeling dateert van 1804 en beantwoordt thans niet meer aan de vernieuwde technieken en vooruitgang in de bouw. Men dient zich dan ook af te vragen hoe artikel 606 BW dient geïnterpreteerd te worden in het licht van de huidige stand van vernieuwde bouwtechnieken.

86. In een arrest van 3 februari 1927¹³⁶ oordeelde het Hof dat het aan de rechter zal zijn om hierover te oordelen, rekening houdend met de aard en de belangrijkheid van de herstellingen en met de geest van de wet. De bedoeling van de wetgever, aldus het Hof, was om de herstellingen die de vruchtgebruiker met de vruchten van zijn vruchtgebruik kan dragen ten laste van deze laatste te leggen, zo niet zou het voordeel van zijn genot, al dan niet geheel,

¹³³ S. SNAET, *Vruchtgebruik, Gebruik en Bewoning*, in *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, II.7 – 7; Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142.

¹³⁴N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 87.

¹³⁵ Cass. 1 juli 1984, *Pas.* 1864, I, 373; Brussel 10 juli 1957, *Ann. Not.* 1958-59, 80; Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116; Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc. Koer.* 1995, 566; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 178, nr. 224; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, (I.I.1) I.I.5-9.

¹³⁶ Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142.

ongedaan gemaakt worden en dat kan, gelet op het initiële alimentaire karakter van het vruchtgebruik, niet de bedoeling zijn geweest.

87. De wetgever heeft in zijn bepaling van de grove herstellingen evenmin rekening kunnen houden met die werken en inrichtingen die thans de woningen en gebouwen doen beantwoorden aan de eisen van comfort en efficiëntie van het moderne leven. De feitenrechter zal naar de geest van art. 606 BW moeten oordelen. Zodoende heeft het Hof van Cassatie in zijn arrest van 22 januari 1970 het begrip ‘grove herstelling’ zoals in art. 606 BW vervat, veruitwendigd en op een algemene wijze omschreven.¹³⁷

Het Hof oordeelde dat onder grove herstellingen moet worden verstaan *de grove vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw en die werkelijk een uitzondering zijn in het bestaan zelf van het eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden afgenomen*.¹³⁸

Het Hof poneert voorts in voornoemd arrest dat het derhalve aan de rechter staat om te oordelen of werken in een welbepaald geval kunnen worden gelijk gesteld met de grove herstellingen waarvan sprake in de artikelen 605 en 606 BW, overeenkomstig de geest ervan, zonder de instelling van het vruchtgebruik te veranderen zoals zij in het Burgerlijk Wetboek geregeld is. Het is de rechter die dient uit te maken of de aard van de herstellingen/werken een vergelijkbaar, uitzonderlijk en belangrijk karakter hebben als de werken opgesomd in het Burgerlijk Wetboek, dan wel dat het buitengewoon karakter er niet aan toegekend kan worden omdat de uitgevoerde werken voorkomen als de tegenprestatie, die normaal kan worden voorzien in de stand van de techniek, van het verhoogde genot en rendabiliteit van het goed ten gevolge van inrichtingen die door hun gebruik zelf aan slijtage en beschadiging onderhevig zijn.

Hoewel de opsomming van grove herstellingen in artikel 606 B.W. limitatief is, vormt dit artikel thans slechts een ‘guideline’. Het is geen operationeel criterium meer.¹³⁹

¹³⁷ P. VITS, “Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten”, in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 27, nr. 56.

¹³⁸ Cass. 22 januari 1970, *Arr. Cass.* 1970, 460 en *R.W.* 1969-70, 1535.

¹³⁹A. VERBEKE en K. VANHOVE, “Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 78; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUE, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000”, *TPR* 2001, 1059-1062, nr. 122,b.

2.3. Omslag van de kosten in het appartementsrecht

88. De lasten van mede-eigendom dienen volgens het klassieke criterium en dezelfde definities hanterend opgesplitst te worden.¹⁴⁰ Dit is al bij al geen duidelijke regeling zodat de ventilatie van de gemeenschappelijke lasten tussen naakte eigenaar en vruchtgebruiker allesbehalve evident is. De onduidelijke criteria van de artikelen 605 en 606 BW leiden tot eindeloze discussies omtrent de kwalificatie van bepaalde kosten, hetgeen de mede-eigendom, zoals hierboven reeds gesteld, absoluut niet ten goede komt.¹⁴¹

89. In de rechtspraak worden volgende werken als onderhoudsherstellingen aangemerkt:

- de lasten van verbruik¹⁴²;
- werken van beveiliging tegen brand en verbeteringswerken¹⁴³;
- algemeen onderhoud van de tuin¹⁴⁴;
- kosten van schilderwerk van muren, plafonds, deuren en ramen, het plaatsen van vast tapijt, herstellingswerken aan het plat dak (roofing) en de plaatsing van 15 pannen¹⁴⁵;
- de herstelling of vervanging van toestellen geplaatst in plaatsen zoals het verwarmingslokaal en de liften, de herstellingen aan terrassen of noodtrappen, de vervanging van ruiten in de garages en de herstelling van deuren¹⁴⁶;
- voegwerken aan de stoep en de binnenkoer alsmede de restauratie van het beton en de stootbanden van terrassen¹⁴⁷;
- het vervangen van een dakraam¹⁴⁸;
- het plaatsen van daklijsten in PVC¹⁴⁹;
- het vernieuwen van het zink aan de dakranden¹⁵⁰;

¹⁴⁰ J. KOKELENBERG, R. JANSEN, T. VAN SINAY en V. SAGAERT, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008”, *TPR* 2009, 1494.

¹⁴¹T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 85.

¹⁴²Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, 41 e.v.

¹⁴³ Vred. Brussel 24 maart 1983; *T. Vred.* 1983, 290.

¹⁴⁴ Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

¹⁴⁵ Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

¹⁴⁶ Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; Vred. Elsene 3 januari 2001, *T. App.* 2006, 48.

¹⁴⁷ Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, afl. 4, 50.

¹⁴⁸ Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX.

¹⁴⁹ Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T. Vred.* 1983, 290.

- het ontmossen van het dak¹⁵¹

90. Volgende werken kunnen als grove herstellingen in de zin van artikel 606 BW worden beschouwd:

- het plaatsen van een centrale verwarmingsinstallatie¹⁵² en de vervanging ervan¹⁵³;

- werken aan de gevelbekleding van een gebouw¹⁵⁴;

- herstel van het dak op de bovenste verdieping¹⁵⁵;

- de volledige vervanging van het dak¹⁵⁶;

- het installeren van sanitaire en elektrische voorzieningen¹⁵⁷

3. Kan vruchtgebruiker naakte eigenaar dwingen grove herstellingen te doen?

91. De klassieke stelling in de rechtsleer¹⁵⁸ en rechtspraak¹⁵⁹ stelt dat de blote eigenaar niet door de vruchtgebruiker kan verplicht worden om grove herstellingen uit te voeren. Evenwel wordt deze traditionele strekking niet door iedereen aanvaard en kan een andersluidende opvatting steeds vaker op bijval rekenen.

92. De traditionele zienswijze vindt zijn grondslag in de opvatting van het vruchtgebruik als persoonlijke erfdiensbaarheid op andermans goed. De naakte eigenaar dient als titularis van het ‘lijdend erf’ de last die op zijn goed rust, enkel te ondergaan. Hij kan niet gedwongen worden tot positief handelen aangezien hij geen schuldenaar is van de vruchtgebruiker, doch enkel houder van een zakelijk recht.¹⁶⁰ Verschillende argumenten worden aangehaald om hun stelling kracht bij te zetten. In eerste instantie kan worden verwezen naar artikel 605 B.W.

¹⁵⁰ Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc. Koer.* 1995, 566.

¹⁵¹ Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

¹⁵² Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

¹⁵³ Vred. Sint-Niklaas 28 februari 1994, *R.W.* 1994-95, nr. 29, 994 – 995; Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.

¹⁵⁴ Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, 41 e.v.

¹⁵⁵ Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, afl. 4, 50.

¹⁵⁶ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

¹⁵⁷ Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.

¹⁵⁸ A. KLUYSKENS, *Beginselen van burgerlijk recht 5: Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 213, nr. 202; N. VANDEBEEK, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren, Mechelen, Kluwer, 2008, 99; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, II.5 – 11.

¹⁵⁹ Rb. Antwerpen 2 april 1968, *R.W.* 1968-69, 227; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev. not. b.* 2010, 575; Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev. not. b.* 2010, 560; Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63; Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. Hansenne; Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; Rb. Antwerpen 2 april 1968, *R.W.* 1968-69, 227; Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

¹⁶⁰J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, II.5 – 11.

Overeenkomstig artikel 605 BW is de vruchtgebruiker ‘verplicht’ tot de onderhoudsherstellingen, terwijl de grove herstellingen ‘ten laste’ blijven van de naakte eigenaar. Deze laatste wordt zodoende niet verplicht om ze effectief uitvoeren.¹⁶¹

Ten tweede dient de vruchtgebruiker de zaken te nemen in de materiële staat waarin ze zich bevinden bij aanvang van het vruchtgebruik. Als de eigenaar bij het ontstaan van het vruchtgebruik niet tot de grove herstellingen kan verplicht worden, dan kan hij er *a fortiori* niet toe verplicht worden tijdens het vruchtgebruik.¹⁶²

Ten slotte speelt ook de billijkheid een rol. De naakte eigenaar deelt immers niet in de opbrengst van het vruchtgebruik zodat het niet redelijk is hem zware uitgaven op te leggen.

93. Zoals hierboven reeds werd gezegd is er een recente strekking die hiervan afwijkt. Zowel in de rechtsleer¹⁶³ als rechtspraak¹⁶⁴ zijn andersluidende opvattingen te horen. M.i. verdient deze afwijkende strekking de voorkeur gezien deze kadert binnen de meer actuele visie op de opsplitsing vruchtgebruik-bloze eigendom. Zowel de vruchtgebruiker als blote eigenaar hebben rechten en plichten, niet alleen ten opzichte van de zaak, maar ook ten opzichte van elkaar.¹⁶⁵ De verplichtingen van de blote eigenaar en vruchtgebruiker zijn correlatief en symmetrisch te noemen.¹⁶⁶

94. Niet betwist is het feit dat derden (t.a.v. het vruchtgebruik) de naakte eigenaar kunnen verplichten de grove herstellingen uit te voeren.¹⁶⁷ Appartementseigendom vormt hiervan het beste bewijs.¹⁶⁸ De mede-eigendom kan ten aanzien van de blote eigenaar de betaling eisen van de grove herstellingen waartoe de algemene vergadering heeft beslist. Anders hierover oordelen zou immers tot problemen leiden gelet op een vonnis van de vrederechter te

¹⁶¹ Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63; A. KLUYSKENS, *Beginselen van burgerlijk recht 5: Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 214-215, nr. 202; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.5 - 11.

¹⁶² J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.5 - 11; Rb. Gent 25 september 1984, *TGR* 1985, 47.

¹⁶³ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht*, Deel II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 480 - 485, nr. 888.

¹⁶⁴ Brussel 10 juli 1957, *Ann. not.* 1958, 80; Rb. Nijvel 5 november 1990, *JLMB* 1993, 1435, *Pas.* 1991, III, 47; Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot VAN VLIET; Rb. Gent 10 juni 2003, *T. Not.* 2007, 622.

¹⁶⁵ J. KOKELENBERG, R. JANSEN, T. VAN SINAY en V. SAGAERT, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008”, *TPR* 2009, (1113) 1510-1511, nr. 417.

¹⁶⁶ Rb. Nijvel 5 november 1990, *JLMB* 1993, 1435, *Pas.* 1991, III, 47.

¹⁶⁷ VAN VLIET, noot onder Brussel 15 november 1994.

¹⁶⁸ A. VERBEKE en K. VANHOVE, “Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 79; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht*, III, Mede-eigendom, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 209, nr. 89.

Elsene.¹⁶⁹ De vrederechter boog zich over de vraag of de vruchtgebruiker die zou worden aangesproken door de syndicus voor het betalen van de kosten van de grove herstellingen enig verweer zou kunnen laten gelden. De vrederechter maakt een duidelijk onderscheid tussen verschillende verhoudingen.¹⁷⁰

Enerzijds kan men de verhouding tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker onderscheiden, waarbij de klassieke stelling (supra) door de vrederechter wordt aangehouden. Anderzijds stelt zich de verhouding tussen de vruchtgebruiker en de mede-eigendom (die in casu door de syndicus wordt vertegenwoordigd). De vrederechter poneert dat de vruchtgebruiker zich ten opzichte van de syndicus op artikel 605 BW kan beroepen en zodoende als verweer zou kunnen laten gelden indien deze laatste van hem de betaling eist van de kosten van de grove herstellingen. Het wetsartikel zou, aldus de vrederechter, een echte exceptie in zijn voordeel uitmaken. Indien de vruchtgebruiker de bijdragen per vergissing toch betaald zou hebben, beschikt hij bovendien over een vordering ten opzichte van de mede-eigendom. Hij kan zich daartoe beroepen op de leer inzake onverschuldigde betaling.

4. In solidum gehoudenheid – gehoudenheid syndicus tot opsplitsing lasten?

95. Het is vaste rechtspraak dat de naakte eigenaar en vruchtgebruiker niet solidair gehouden zijn tot betaling van de lasten van mede-eigendom ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.¹⁷¹ Elk van beiden is er slechts toe gehouden zijn aandeel in de lasten te dragen.

4.1. Vruchtgebruik - Blote eigendom

96. Het merendeel van de rechtspraak is tevens de mening toegedaan dat het niet de taak is van de syndicus om de kosten tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker van een appartement te ventileren.¹⁷² Andersluidende rechtspraak poneert dat van zodra de syndicus

¹⁶⁹ Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

¹⁷⁰ J. KOKELENBERG, R. JANSEN, T. VAN SINAY en V. SAGAERT, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008”, *TPR* 2009, (1113) 1510-1511, nr. 417.

¹⁷¹ Vred. Brussel 31 maart 2010, *T. App.* 2010, afl. 4, 37; Vred. Molenbeek 12 februari 2008, *T. App.* 2008, 24; Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, afl. 4, 50; Vred. Oostende 11 maart 1999, *T. Vred.* 2000, 397; Vred. Anderlecht (2^e kanton) 28 juli 1992, *T. Vred.* 1994, 133; Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.; Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, 41 e.v.

¹⁷² Vred. Jette 13 september 2006, *T. App.* 2007, 27; Rb. Brussel (75^e k.) 29 april 2010, *T. App.* 2010, afl. 4, 43; S. SNAET, “Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 105; T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 85.

kennis heeft van de verbrokkeling van het eigendomsrecht, hij de gemene lasten moet opdelen, behalve indien de statuten het principe van solidariteit voorzien.¹⁷³

97. De syndicus is er enkel toe gehouden om een nauwkeurige, duidelijke, overzichtelijke en transparante kostenverdeling op te stellen. Zodoende beschikken de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker over een degelijke grondslag op basis waarvan zij in onderling overleg kunnen uitmaken welke kosten als ‘herstellingen tot onderhoud’ en welke als ‘grove herstellingen’ dienen te worden gekwalificeerd.

De syndicus is vreemd aan de interne verhoudingen tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker. In geval van discussie tussen deze laatsten kan de ook de rechtbank zich op de afrekeningen van de syndicus baseren om zodoende een exacte verdeling op te leggen.¹⁷⁴

98. Het is m.i. logisch te stellen dat het niet aan de syndicus toekomt om de kosten te ventileren tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker. Vooreerst heeft hij meestal geen juridische scholing genoten die hem in staat stelt om de diverse kosten en herstellingen op een correcte wijze te kwalificeren, rekening houdende met de vigerende wetgeving en rechtspraak. De syndicus kan in dit opzicht niet als eerste rechter fungeren. Daarnaast is het gemeenrecht inzake vruchtgebruik niet van dwingend recht (*supra*). Zodoende staat het de partijen vrij om onderling een afwijkende regeling uit te werken. Het is voor de syndicus onmogelijk met deze verschillende afwijkende conventionele regelingen rekening te houden, laat staan dat hij er kennis van zou hebben. In die zin lijkt het me billijk om de taak van de syndicus te beperken tot het opstellen van duidelijke en overzichtelijke afrekeningen die de vruchtgebruiker en blote eigenaar een degelijke basis bieden teneinde de lasten tussen hen op te splitsen. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat wanneer de syndicus tot opsplitsing van de kosten overgaat, eindeloze discussies kunnen ontstaan omtrent de kwalificatie van bepaalde kosten. De vereniging van mede-eigenaars dreigt zodoende de speelbal te worden van eindeloze discussies tussen naakte eigenaar en vruchtgebruiker, waarbij beiden wellicht opmerkingen zullen kunnen formuleren omtrent de kwalificatie van bepaalde kosten en de ene naar de nadere verwijst voor de betaling ervan.¹⁷⁵

¹⁷³ Vred. Brussel (1) 31 maart 2010, *T. App.* 2010, afl. 4, 37.

¹⁷⁴ T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 85; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 1056; M. WAHL, “Le lot en usufruit”, *T. App.* 2006, afl. 4, 8.

¹⁷⁵ T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 86.

99. Sommige syndici gaan evenwel over tot het ventileren van de kosten omdat ze vinden dat dit deel uitmaakt van de service naar hun klanten toe. Een service die waarschijnlijk uitermate wordt geapprecieerd. Ze dienen zich dienaangaande evenwel te informeren omtrent eventuele overeenkomsten die tussen de partijen zijn gemaakt teneinde een juiste opsplitsing te kunnen maken.¹⁷⁶

100. Het staat de partijen evenwel vrij om de syndicus uitdrukkelijk daartoe opdracht te geven en hem dienaangaande alle nodige informatie mededelen. Bijzondere overeenkomsten inzake de kosten of de notariële akte moeten hem immers ter kennis worden gebracht, teneinde hem in staat te stellen een ventilatie van de kosten op te maken conform hetgeen de partijen bij het vestigen van het vruchtgebruik voor ogen hadden. De syndicus moet daarbij nagaan of de basisakte bijzondere bepalingen bevat voor deze gevallen van gesplitste eigendom. Is dat niet of onvoldoende het geval dan zal als algemeen principe naar voor komen dat hij die splitsing niet in naam van de vereniging van mede-eigenaars kan doen, maar dat hij die uitvoert in opdracht van en op basis van de informatie hem bezorgd door één of meer van de partijen.¹⁷⁷

101. Tevens moet gewezen worden op de dubbelzinnigheid van de situatie.¹⁷⁸ Aan de ene kant bestaat er geen solidariteit tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker voor wat betreft de bijdrage in de lasten van mede-eigendom. Dit impliceert dat de VME de kosten niet op één van hen kan verhalen en van beide slechts dat deel kan eisen waartoe zij gehouden zijn. Aan de andere kant komt het aan de syndicus niet toe om de lasten tussen beiden te ventileren. Evenwel zal een opsplitsing noodzakelijk zijn opdat de syndicus de kosten zou kunnen opeisen. Indien men dit evenwel aan de blote eigenaar – vruchtgebruiker dient over te laten bestaat het gevaar dat deze kwestie door interne strubbelingen op de lange baan wordt geschoven en zodoende aan de wijsheid van de rechter dient worden voorgelegd. De continuïteit van de mede-eigendom kan zo in gevaar komen.

102. Gelet op hetgeen hierboven werd uiteengezet is het interessant om de solidaire gehoudenheid van de blote eigenaar en vruchtgebruiker in de statuten te voorzien. Zodoende zouden veel discussies worden vermeden. Omtrent de geldigheid van een dergelijke clause bestaat evenwel discussie. Gelet op de onduidelijke situatie ware een klare en duidelijke wettelijke regeling meer dan welkom.

¹⁷⁶ M. WAHL, “Le lot en usufruit: à qui réclamer les charges de copropriété?”, *Immobilier* 15 oktober 2006, 3.

¹⁷⁷ Nieuwsbrief Vastgoed info, Kluwer, Jaargang 21, 1-15 januari 2009, 1-2.

¹⁷⁸ E. RIQUIER, “Décomptes de charges des lots loués et démembrés – Le syndic a-t-il l’obligation de procéder à la ventilation des charges?”, in *Immobilier* (Kluwer), nr. 18, 16-31 oktober 2008.

De SOETE¹⁷⁹ stelt dat indien syndicus niet op hoogte is van opsplitsing van de rechten in naakte eigendom en vruchtgebruik, hij niet gehouden is tot het instellen van afzonderlijke vorderingen en hij vermoedelijk een veroordeling *in solidum* van beide partijen kan vorderen.

4.2. Verhuurder - Huurder

103. De relatie vruchtgebruiker - blote eigenaar verschilt in deze context duidelijk van de relatie eigenaar (verhuurder) - huurder. In deze laatste verhouding zal enkel de eigenaar-verhuurder gehouden zijn om de lasten ten aanzien van de mede-eigendom te voldoen. Hij kan zich derhalve niet op de exceptie beroepen dat de huurder in gebreke blijft qua betaling. De syndicus is in deze context niet gehouden bij het opmaken van de afrekening een opsplitsing te maken van de kosten die enerzijds door de verhuurder en anderzijds door de huurder dienen gedragen te worden.

104. De syndicus kan op uitdrukkelijk verzoek van de verhuurder deze opsplitsing wel degelijk doorvoeren bij het opmaken van de afrekening. Deze opdracht dient beschouwd te worden als een werk dat voortvloeit uit particuliere overeenkomst die de mede-eigendom niet aanbelangt. De vergoedingen voor de prestaties die de syndicus in dit kader heeft verricht mogen dan ook niet aan de mede-eigendom gefactureerd worden. In grote appartementsgebouwen waar het merendeel van de appartementen is verhuurd is het mogelijk dat een overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars wordt gesloten waarbij eerstgenoemde overgaat tot ventilatie van de kosten tussen verhuurder en huurder. In dit geval zal de vereniging van mede-eigenaars ook gehouden zijn de kosten hiervoor te dragen.¹⁸⁰

105. Overeenkomstig artikel 1728^{ter} §1 BW is de verhuurder verplicht om de kosten en lasten in afzonderlijke rekeningen op te geven. De stukken die van deze uitgaven doen blijken moeten worden overgelegd. Aan deze verplichting wordt voldaan in het geval het een appartement betreft wanneer aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

De syndicus maakt de afrekening op volgens de regels inzake mede-eigendom en de basisakte. Deze regelen evenwel de verdeling van de lasten tussen de mede-eigenaars

¹⁷⁹ T. SOETE, "Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom", in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 86, nr. 105.

¹⁸⁰ E. RIQUIER, "Décomptes de charges des lots loués et démembrés - Le syndic a-t-il l'obligation de procéder à la ventilation des charges?", in *Immobilier* (Kluwer), nr. 18, 16-31 oktober 2008.

onderling, maar niet de verdeling van de lasten tussen de verhuurder en de huurder.¹⁸¹ Indien de huurovereenkomst een andere verdeelsleutel vooropstelt primeert de huurovereenkomst in de relatie huurder – eigenaar en dient deze laatste, op grond van de afrekening die hij ontvangt van de mede-eigendom, de kosten te her berekenen zoals in de huurovereenkomst bepaald.

5. Omslag kosten - nuttigheids criterium

106. Wanneer een vruchtgebruiker voor de rechtbank gedagvaard wordt, kan hij bij de kostenregeling dezelfde excepties inroepen als de eigenaar, met name dat bij de omslag van de kosten ook rekening gehouden wordt met het nuttigheids criterium.¹⁸²

107. Zo oordeelde de vrederechter te Gent¹⁸³ dat de verweerder in zijn hoedanigheid van eigenaar en/of vruchtgebruiker van de privatieve verdieping gelijkvloers van het gebouw, niet hoeft bij te dragen in de lasten en kosten in zoverre ze gedeelten van het gebouw en de daaraan verbonden diensten betreffen waaruit hij in genoemde hoedanigheid geen baat haalt en waarvan hij derhalve in deze hoedanigheid geen gebruik heeft (particulier gemene zaken), doch dat hij wel degelijk gehouden zal blijven tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen en diensten welke hem, net als de eigenaars der woonappartementen van het gebouw, nuttig en dienstig zijn (algemeen gemene zaken).

¹⁸¹ Rb. Leuven 22 december 2004, *T. App.* 2005, afl. 4, 29.

¹⁸² R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementswet - Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 1057.

¹⁸³ Vred. Gent 22 januari 1987, *RW* 1987-88, kol. 1378.

DEEL III. RECHTSVERGELIJKENDE ANALYSE

INLEIDING

108. In wat volgt zal kort worden nagegaan hoe het appartementsrecht in onze buurlanden, Frankrijk en Nederland, is uitgewerkt. In het bijzonder zal gekeken worden hoe de hierboven beschreven topics aldaar worden aangepakt.

HOOFDSTUK 1. NEDERLAND

Afdeling 1. Ontstaansgeschiedenis

109. In Nederland ontstond een toenemende vraag naar goedkope woningen tijdens de Tweede Wereldoorlog. De verwoestingen die de vele bombardementen hadden aangericht zorgden ervoor dat men zich diende te beperken tot het bouwen van constructies waarvoor men weinig materiaal en grond nodig had. Het bouwen van appartementencomplexen beantwoorde aan deze vereiste. Er bestond in deze periode evenwel geen wettelijk kader voor het splitsen van gebouwen in appartementen.¹⁸⁴

De beleidsmakers werkten een regeling uit die in 1952 in het oude Nederlands Burgerlijk Wetboek werd opgenomen (Appartementswet 1951). Het voorzag in de mogelijkheid tot splitsing van één of meerdere gebouwen in appartementsrechten. Deze wet werd in het NBW opgenomen onder artikel 638, *litterae* a tot t, en nadien vervangen door de regeling van 7 september 1972.¹⁸⁵ Tal van praktische bezwaren gaven aanleiding tot deze herziening.¹⁸⁶

Na de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek werd werk gemaakt van een meer uitgebalanceerde regeling die de bestaande tekortkomingen diende weg te werken. Een inventaris van de knelpunten en het oprichten van de ‘Werkgroep herziening appartementsrecht’ was de voorbode van een wetsvoorstel houdende wijziging van titel 5.9 (Appartementsrecht) van het Nederlandse Burgerlijke Wetboek. Uiteindelijk trad de nieuwe regeling op 1 mei 2005 in werking.¹⁸⁷

110. Zoals hierboven reeds werd gesteld, wordt in Nederland het monistische stelsel toegepast. Het onderscheidt zich in belangrijke mate van de andere stelsels omdat het

¹⁸⁴ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, in *Monografieën BW*, Kluwer, Deventer, 2006, 1.

¹⁸⁵ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, in *Recht en Praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1994, 11; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, in *Monografieën BW*, Kluwer, Deventer, 2006, 1-2.

¹⁸⁶ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, in *Monografieën BW*, Kluwer, Deventer, 2006, 1-2.

¹⁸⁷ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, in *Monografieën BW*, Kluwer, Deventer, 2006, 3-4.

daarenboven gebaseerd is op het systeem van gemeenschap.¹⁸⁸ Er zijn zodoende twee gemeenschappen te onderscheiden:

- enerzijds de vereniging van eigenaars, die overeenkomstig Boek 2 NBW als een rechtspersoon wordt beschouwd en;
- anderzijds de gezamenlijke appartementseigenaars, welke gezamenlijke eigendom als een species van de gemeenschap kan worden beschouwd zoals bedoeld in art. 3:166 NBW.¹⁸⁹

Over de gemeenschappelijke eigendom kan slechts met de medewerking van alle appartementseigenaars beschikt worden.¹⁹⁰

111. Uit de omstandigheid dat een appartementsrecht in Nederland als een zelfstandig vermogensrecht beschouwd wordt, vloeit voort, zoals eerder werd aangehaald, dat het ook met een recht van vruchtgebruik kan belast worden. In beginsel zijn voor dit vruchtgebruik geen bijzondere regels van toepassing. De wetgever heeft echter enkele aanvullende regels voorzien die betrekking hebben op de aansprakelijkheid jegens derden en de verplichting tot bijdragen, alsmede op de uitoefening van het stemrecht.¹⁹¹

Afdeling 2. Deelname algemene vergadering en uitoefenen stemrecht.

112. In Nederland voorziet art. 5: 123 NBW in een regeling betreffende deze materie. Het stemrecht in de vergadering van eigenaars wordt uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij bij de vestiging van het vruchtgebruik anders is bepaald.¹⁹² Zodoende verliest de eigenaar zijn zeggenschap in de vergadering van eigenaars. Hij dient evenwel, overeenkomstig artikel 5:127, lid 1 NBW tot de vergadering te worden toegelaten.¹⁹³ Alle appartementseigenaars

¹⁸⁸ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)”, *WPNR* (2003) 6538, p. 502.

¹⁸⁹ A.A. van Velten, “Het onderscheid tussen beheer en beschikking in het appartementsrecht”, *WPNR* (2000) 6407, p. 447.

¹⁹⁰ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)”, *WPNR* (2003) 6538, p. 502; C. VENEMANS, “De gemeenschap als rechtspersoon”, in *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, preadvies KNB, 1997, p. 15, 2.1.

¹⁹¹ C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 490, nr. 494.

¹⁹² C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 490, nr. 494.

¹⁹³ C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 490-491, nr. 494.

hebben immers toegang tot de vergadering van eigenaars. Tevens kan de eigenaar ingevolge art. 5:130 NBW een vernietiging van een besluit van de vergadering vragen.¹⁹⁴

113. De ratio van bovenstaande regeling is dat bij de vereniging van eigenaars het bewonersbelang van de vruchtgebruiker vooropstaat, terwijl deze in beginsel ook de financiële lasten draagt, waarop de besluiten vaak betrekking hebben.¹⁹⁵

Afdeling 3. Bijdrage in de lasten

114. Artikel 5:123, eerste en tweede lid N.B.W. luiden als volgt: *“In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bedragen. De vruchtgebruiker is echter bevoegd de door hem betaalde bedragen, voor zover zij niet betrekking hebben op de gewone lasten en herstellingen, bij het einde van het vruchtgebruik van de appartementseigenaar terug te vorderen.*

Wanneer de appartementseigenaar schulden of bijdragen als bedoeld in het eerste lid, heeft voldaan, kan hij van de vruchtgebruiker vorderen dat deze hem de betaalde bedragen, vermeerderd met de rente vanaf de dag der betaling, teruggeeft voor zover zij op gewone lasten en herstellingen betrekking hebben. Van de andere door de appartementseigenaar betaalde bedragen is de vruchtgebruiker slechts de rente van de dag der betaling tot het einde van het vruchtgebruik verschuldigd.”

115. Ingeval een vruchtgebruik gevestigd wordt op een appartementsrecht, treedt de gebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bedragen.¹⁹⁶

De vruchtgebruiker kan de door hem betaalde bijdragen bij het einde van het vruchtgebruik echter van de eigenaar terugvragen, voor zover zij geen betrekking hadden op gewone lasten en herstellingen, maar op grove reparaties.¹⁹⁷ Een rente vergoeding voor deze bedragen komt

¹⁹⁴ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, Deventer, Kluwer, 2006, 51.

¹⁹⁵ P. GERVER, ‘De vereniging van eigenaars’, in *Zakelijke rechten, Appartementsrechten*, losbl., art. 127-12.

¹⁹⁶ C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser’s Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 490, nr. 494.

¹⁹⁷ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, Deventer, Kluwer, 2006, 51.

de vruchtgebruiker niet toe, omdat hij immers gedurende het vruchtgebruik het voordeel van de grote reparaties heeft gehad.¹⁹⁸

In het geval de eigenaar een door de vruchtgebruiker verschuldigde betaling in diens plaats heeft voldaan, kan hij dat betaalde bedrag dadelijk, vermeerderd met de renten vanaf de dag der betaling, van de vruchtgebruiker terugvorderen. Betreft het een buitengewone uitgave, dan kan hij alleen vergoeding van de rente vorderen vanaf de dag der betaling tot het einde van het vruchtgebruik.¹⁹⁹

116. De ratio van de bijzondere regeling inzake aansprakelijkheid van de schulden en de verplichting tot bijdragen vindt zijn grondslag in het feit dat de appartementseigenaar en de vruchtgebruiker niet onderling kunnen beslissen over de wenselijkheid van uitgaven voor onderhoud en herstel, voor zover deze de gemeenschappelijke zaken betreffen. De zeggenschap over deze uitgaven berust bij de vergadering van eigenaars. Ze dienen betaald te worden uit bijdragen die door deze vergadering werden vastgesteld en daarna over de eigenaars worden omgeslagen.²⁰⁰

HOOFDSTUK 2. FRANKRIJK

Afdeling 1. Ontstaansgeschiedenis

117. Het appartementsrecht in Frankrijk werd voor het eerst geregeld bij de Wet van 28 juni 1938. In casu werd de oud-Franse horizontale eigendom behouden en voorzien dat de eigenaars van de etagewoningen tevens mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen zijn en voorts dat zij van rechtswege een soort vereniging vormen ('syndicat de copropriétaires'). De wet van 1938 is op haar beurt vervangen door een nieuwe Wet van 10 juli 1965, nr. 65-557. Bij de Wet van 10 juli 1965 behoort het uitvoerige décret nr. 67-223 van 17 maart 1967.²⁰¹ Tot in 2000 werd de materie regelmatig bijgewerkt.²⁰²

¹⁹⁸ C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 491, nr. 495.

¹⁹⁹ C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 491, nr. 495.

²⁰⁰ C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 490, nr. 494.

²⁰¹ R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 11.

²⁰² G. VERHENNE, "Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, jg. 43, nr. 2, 261-296; C.C VAN DAM, F.H.J. MIJNSSEN en A.A. VAN VELTEN, *Goederenrecht. Zakelijke rechten.*

118. In Frankrijk wordt met de term ‘lot’ naar het dualistisch recht op een appartement verwezen. Dit begrip impliceert de samentrekking in één recht van de volle eigendom van een privé-gedeelte (appartement, kantoor, kelder, garage) samen met een aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het flatgebouw (muren, daken, trappen).²⁰³

Afdeling 2. Inlichten syndicus

119. Het vestigen van een recht van vruchtgebruik en blote eigendom, recht van genot of bewoning op een private kavel wordt geregeld door artikel 6 van het decreet van 17 maart 1967²⁰⁴, hetwelk als volgt luidt²⁰⁵:

“Tout transfert de propriété d’un lot ou d’une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d’un droit d’usufruit, de nue-propriété, d’usage ou d’habitation, tout transfert de l’un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l’acte, (Décr. n° 95-162 du 15 févr. 1995) <soit par l’avocat ou> par l’avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l’indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l’acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l’article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

(Décr. n° 95-162 du 15 févr. 1995) <Cette notification doit être faite indépendamment de l’avis de mutation prévu à l’article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée >”

120. Dit artikel bevat een regeling met als doel de syndicus in te lichten over de veranderingen in de eigendomsstructuur van een appartement. Het gaat om een zeer algemene bepaling waarin alle mogelijke soorten overdrachten worden gevat.

3-II., in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 390, nr. 368.

²⁰³ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)”, *WPNR* (2003) 6538, 503.

²⁰⁴ F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier - Analyse critique*, Paris: L.G.D.J., 2003, 158.

²⁰⁵ Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, 15^e édition, Paris: Dalloz, 2006, 301.

Afdeling 3. Vertegenwoordiging algemene vergadering

121. De Belgische regeling inzake deelname aan de algemene vergadering ingeval van opsplitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel is vergelijkbaar met die in het Franse appartementsrecht.²⁰⁶ In die zin kan verwezen worden naar artikel 23 van de Wet van 10 juli 1965 hetwelk voorziet in het aanstellen van een algemene lasthebber die de partijen vertegenwoordigd.²⁰⁷ Voormeld artikel luidt als volgt²⁰⁸:

“Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l’assemblée du syndicat et y dispose d’un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d’indivision ou d’usufruit d’un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d’accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l’un d’entre eux ou du syndic.”

122. Wanneer het eigendomsrecht is opgedeeld in blote eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds dienen de partijen aldus een algemene lasthebber aan te duiden die hen zal vertegenwoordigen. Tevens werd een regeling uitgewerkt voor het geval er dienaangaande geen overeenkomst kan worden bereikt. Een van de partijen of de syndicus kunnen de rechter met deze opdracht gelasten. Het gaat om een suppletieve regeling waarvan het reglement van mede-eigendom rechtsgeldig kan afwijken.²⁰⁹

123. De stem van de lasthebber verbindt rechtsgeldig de lastgever. De stem van de vruchtgebruiker wordt zodoende verondersteld dezelfde te zijn als diegene van de blote eigenaar indien hij zelf zou hebben gestemd.²¹⁰

Afdeling 4. Bijdrage in de lasten

124. De grondslag voor de verdeling van de lasten tussen de blote eigenaar en vruchtgebruiker kan men terugvinden in artikel 605 en 606 van de Franse Code Civil. Zoals in België veruitwendigen deze artikelen het onderscheid tussen onderhoudsherstellingen enerzijds en de

²⁰⁶ R. TIMMERMANS, *Appartementsrecht*, in *Recht en Praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2008, 283, nr. 362.

²⁰⁷ F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier - Analyse critique*, Paris: L.G.D.J., 2003, 159.

²⁰⁸ Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, 15^e édition, Paris: Dalloz, 2006, 184.

²⁰⁹ Paris 31 mars 1994, *Loyers et copr.* 1994, 401.

²¹⁰ Paris 23^e ch. 7 mai 2002, *Loyers et copr.* 2002, 264.

grove herstellingen anderzijds.²¹¹ De blote eigenaar draagt de lasten die noodzakelijk zijn voor het behoud van de structuur van het gebouw. Deze worden ten laste gelegd van het kapitaal. De onderhoudsherstellingen worden gedragen door de vruchtgebruiker en worden zodoende ten laste gelegd van de opbrengsten.²¹²

Er dient te worden opgemerkt dat de uiteindelijk kwalificatie van de herstellingen, in geval van discussie, aan het soevereine oordeel van de rechtbanken moet worden overgelaten.²¹³ In de Franse rechtspraak heeft men tevens vastgesteld dat de opsomming van de grove herstellingen in artikel 606 van het Franse Burgerlijk Wetboek thans niet meer aan de werkelijkheid beantwoordt.²¹⁴ Een evolutieve interpretatie van dit artikel dient dan ook bij de kwalificatie van de herstellingen te worden gehanteerd.²¹⁵

125. Wat de taak van de syndicus dienaangaande betreft kan worden gesteld dat deze er niet toe gehouden is om een opsplitsing te maken van de kosten tussen vruchtgebruiker enerzijds en blote eigenaar anderzijds.²¹⁶

Afdeling 5. Solidariteit

126. In Frankrijk stelt zich tevens de vraag of de vruchtgebruiker en blote eigenaar *in solidum* gehouden zijn tot het betalen van de lasten inzake mede-eigendom. Indien hierop ontkennend moet worden geantwoord stelt zich in bijkomende orde de vraag naar de geldigheid van een clause dienaangaande in het reglement van mede-eigendom.²¹⁷

127. Er is geen solidariteit tussen de vruchtgebruiker en blote eigenaar voor wat betreft het betalen van de lasten²¹⁸, omwille van de onafhankelijkheid die tussen beide rechten bestaat.²¹⁹

²¹¹ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, Dalloz Action, 7^e éd. (2010/2011), Paris: Dalloz, 2010, 163, nr. 334.

²¹² Paris 11 janvier 2000, *RDI* 2000, 237.

²¹³ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, Dalloz Action, 7^e éd. (2010/2011), Paris: Dalloz, 2010, 163, nr. 334; Cass. Civ. 2^e 7 décembre 1961, *Bull. civ. II*.

²¹⁴ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, Dalloz Action, 7^e éd. (2010/2011), Paris: Dalloz, 2010, 163, nr. 334.

²¹⁵ Paris 23^e ch. 12 janvier 2006, *Loyers et copr.* 2005, 86.

²¹⁶ CA Paris, 12 déc. 2002, *Loyers et copr.* 2003, 163; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, Dalloz Action, 7^e éd. (2010/2011), Paris: Dalloz, 2010, 163, nr. 334.

²¹⁷ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, Dalloz Action, 7^e éd. (2010/2011), Paris: Dalloz, 2010, 163, nr. 334.

²¹⁸ CA Paris 4 déc. 1985, *IRC avr.* 1986, 67; Paris 8^e ch. B 27 octobre 1989, *Loy. Et cop.* 1989 n°541; Versailles 1^{ère} ch. 28 juin 1990, *Revue Administrer novembre* 1990, 54; Paris 23^e ch. A 24 novembre 1999, *Rev. Loy.* 2000, 213.

²¹⁹ Paris 21 déc. 1994, *Loyers et copr.* 1995, 180.

128. In die zin kan echter verwezen worden naar een recent arrest van het Franse Hof van Cassatie dat bepaald dat de eigenaar enerzijds en de houder van een recht van gebruik en bewoning anderzijds, *in solidum* kunnen worden veroordeeld tot het betalen van de lasten van de mede-eigendom.²²⁰ Aangezien dezelfde regels van toepassing zijn op de splitsing vruchtgebruik - blote eigendom kan worden besloten dat de beiden solidair gehouden zijn de lasten te betalen.²²¹

129. Het Franse Hof van Cassatie heeft tevens recent de geldigheid erkend van de clause in het reglement van mede-eigendom die voorziet in de solidariteit tussen de vruchtgebruiker en blote eigenaar.²²²

²²⁰ Cass. civ. 3^e 23 février 2000, *Bull. civ.* III, n^o 40, p. 28; *Administrer août-septembre* 2000, 36, note P. CAPOULADE; *JCP N* 2000, 1190, note DJJO; *A.J.D.I.* 2000, 824, note C. GIVERDON.

²²¹ F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier - Analyse critique*, Paris: L.G.D.J., 2003, 159.

²²² Civ. 3^e, 30 nov. 2004, *Administrer avr.* 2005, 34, note Alfondari.

DEEL IV. CONCLUSIE

De ontwikkeling van de regelgeving inzake appartementsmede-eigendom was een werk van lange adem. Met verschillende wetswijzigingen poogde men het wetgevend kader te optimaliseren. De laatste wijziging had hoofdzakelijk drie doelstellingen, namelijk transparantie creëren in de verschillende relaties in de mede-eigendom, modernisering van de mede-eigendom en het verhelderen van discussies die hangende waren in rechtsleer en rechtspraak.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat thans nog veel problemen niet zijn opgelost. De wetgever heeft op dit vlak nog heel wat werk voor de boeg. Daarbij moet ze voor ogen houden dat het regelgevend kader niet te strak wordt afgelijnd. Er dient voldoende manoeuvreerruimte te worden gelaten voor de uitwerking van specifieke noden in de statuten van de mede-eigendom. De notaris kan hierbij een belangrijke rol vervullen. Zodoende kan hij in de basisakte clausules voorzien die tot doel hebben de hierboven geschetste problemen het hoofd te bieden.

Wanneer het eigendomsrecht op een privatieve kavel is opgesplitst in vruchtgebruik enerzijds en blote eigendom anderzijds kunnen we tevens stellen dat ook hier een belangrijke taak voor de notaris is weggelegd. In eerste instantie dient hij de partijen uitvoerig in te lichten omtrent de verschillende moeilijkheden die zich dienaangaande kunnen voordoen. Te denken valt hierbij aan de uitoefening van het stemrecht op de algemene vergadering, de verdeling van de lasten inzake mede-eigendom en de vraag of een vruchtgebruiker al dan niet lid kan zijn van de raad van mede-eigendom. In tweede instantie kan hij, in onderling overleg met de cliënt, een akte op maat opmaken. Zodoende zullen veel discussies in de toekomst worden vermeden.

BIBLIOGRAFIE

BELGIË

Rechtspraak

Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142.

Cass. 22 januari 1970, *Arr. Cass.* 1970, 460 en *R.W.* 1969-70, 1535.

Cass. 1 juli 1984, *Pas.* 1864, I, 373.

Brussel 10 juli 1957, *Ann. Not.* 1958-59, 80.

Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63.

Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116.

Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. Hansenne.

Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. Van Vliet.

Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc. Koer.* 1995, 566.

Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150.

Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

Rb. Antwerpen 2 april 1968, *R.W.* 1968-69, 227.

Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47.

Rb. Nijvel 5 november 1990, *JLMB* 1993, 1435, *Pas.* 1991, III, 47.

Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

Rb. Gent 10 juni 2003, *T. Not.* 2007, 622.

Rb. Leuven 22 december 2004, *T. App.* 2005, afl. 4, 29.

Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.

Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. Sterckx.

Rb. Brussel (75^e k.) 29 april 2010, *T. App.* 2010, afl. 4, 43.

Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560.

Rb. Antwerpen 11 oktober 2011, *TBO* 2012, 129.

Vred. Brussel 24 maart 1983; *T. Vred.* 1983, 290.

Vred. Gent 22 januari 1987, *R.W.* 1987-88, kol. 1378.

Vred. Anderlecht (2^e kanton) 28 juli 1992, *T. Vred.* 1994, 133.

Vred. Sint-Niklaas 28 februari 1994, *R.W.* 1994-95, nr. 29, 994 - 995.

Vred. Wolvertem 2 oktober 1997, *T. App.* 1999/3, 17.

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

Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400, noot P. Leqocq.

Vred. Elsene 3 januari 2001, *T. App.* 2006, 48.

Vred. Sint-Joost-Ten-Noode 28 juni 2001, *T. App.* 2006, 41.

Vred. Vorst 7 juni 2002, *T. App.* 2006, afl. 4, 50.

Vred. Maasmechelen 23 juni 2006, *T. App.* 2006, 22.

Vred. Antwerpen (6^e kanton) 30 oktober 2006, *T. App.* 2007, nr. 528.

Vred. Jette 13 september 2006, *T. App.* 2007, 27.

Vred. Molenbeek 12 februari 2008, *T. App.* 2008, 24.

Vred Brussel 31 maart 2010, *T. App.* 2010, afl. 4, 37.

Vred. Tongeren 14 juli 2011, *T. App.*- *R.C.D.I.* 2012/1 (847), 55.

Rechtsleer

CARLIER, P. en VERHEYDEN, K., *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 260 p.

CASMAN, H., “Appartementsmede-eigendom. De statuten van het gebouw”, in CASMAN, H., ENGELS, C., MEULEMANS D. en VAN HEUVERSWYN C., *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 186 p.

CASMAN, H., *Zakenrecht*, Brussel, Dienst uitgaven VUB, 2001, 164 p.

CASMAN, H., “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in SAGAERT, V. en ROMMEL, G. (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 35 - 49.

CASMAN, H., “Vijf vragen over appartementsmede-eigendom en nalatenschappen”, in CARETTE, N. (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 121 - 148.

COMITÉ VOOR STUDIE EN WETGEVING van de K.F.B.N., “Dossier nr. 4366, Vestiging van vruchtgebruik op een gedeelte van een onroerend goed - voorafgaande basisakte”, in *C.S.W. Verslagen en Debatten 2004*, Brussel, Bruylant, 2005, 215 -2 44.

DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek Burgerlijk recht, Deel II, Boek IV Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge: principes, doctrine, jurisprudence*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 1192 p.

DE PAGE, PH., “L’administration de l’immeuble ou du groupe d’immeubles – l’assemblée générale”, in HANSENNE, J., *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d’immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 1995, 69 - 93.

DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, Deel II A*, Gent, Story-Scientia, 1984, 580 p.

HAMELINK, P., *Appartementsmedeëigendom*, in *Onroerend goed in de praktijk*, I.H. 10-119, nr. 4.1., Antwerpen, Kluwer, losbladig.

HANSENNE, J., *Les biens, Précis, I*, Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège 1314 p.

HERBOTS, J., *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.1 - I.I. 10 - 22.

HEYMAN, H.W., “Vestiging van erfpacht en opstal door een appartementseigenaar”, in *Vast en Goed (Liber Amoricum A.A. van Velten)*, Deventer, Kluwer, 2003, 72 - 92.

KLUYSKENS, A., *Beginselen van burgerlijk recht 5: Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 411 p.

KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUE, H., “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000”, *TPR* 2001, 837 - 1199.

KOKELENBERG, J., JANSEN, R., VAN SINAY, T. en SAGAERT, V., “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008”, *TPR* 2009, 1123 - 1721.

LEMMERLING, A. EN VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, A., “De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen, in SAGAERT, V. en VERBEKE, A. (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 231 - 286.

MEULEMANS, D., “De verkoop van een appartement”, in DIRIX, E., SENAËVE, P., PINTENS, W. en STIJNS, S. (eds.), *Liber Amicorum Jacques Herbots*, Kluwer, Deurne, 2002, 235 - 276.

PUELINCKX-COENE, M., “De grote promoties van de langstlevende echtgenote. Beschouwingen bij de integratie van de wet van 14 mei 1981 in het bestaande recht”, *TPR* 1981, 593 - 742.

RIQUIER, E., “Décomptes de charges des lots loués et démembrés - Le syndic a-t-il l'obligation de procéder à la ventilation des charges?”, in *Immobilier* (Kluwer), nr. 18, 16 - 31 oktober 2008.

SNAET, S., *Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning in Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, II.7-1 - II.7-14.

SAGAERT, V., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A., *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 485 p.

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

SNAET, S., “Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik”, in BOUWENS, R. (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 47 - 99.

S. SNAET, “Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 75 - 124

SNAET, S., “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse in het licht van de nieuwe Appartementswet”, in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2010, 69 - 90.

SNAET, S. en VERBEKE, A., “Mede-eigendom en onverdeeldheid”, in V. SAGAERT en A. VERBEKE, *Goederenrecht, Themis cahier nr. 62*, Brugge, die Keure, 2011, 47 - 70.

SOETE, T., “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom”, in CARETTE N. (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 59 - 104.

TIMMERMANS, R., *Het nieuwe appartementsrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 286 p.

TIMMERMANS, R., “De vereniging van mede-eigenaars”, in Dossier “*Appartement en recht*”, II.A., Antwerpen, Kluwer, 1996, 31 - 40.

TIMMERMANS, R., *Aandelen in appartementseigendom*, in *Reeks Notariële Praktijkstudies*, Mechelen, Kluwer, 2002, 427 p.

TIMMERMANS, R., “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I), *WNPR* (2003) 6538, 501 - 508.

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

TIMMERMANS, R., *Appartementsrecht*, in *Recht en Praktijk* 55, Mechelen, Kluwer, 2008, 657 p.

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

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

TIMMERMANS, R., “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning”, *NJW* 2010, afl. 224, 430-454.

TIMMERMANS, R., “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010”, in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2010, 27 - 67.

TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementswet – Wet van 2 juni*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2010, 1430 p.

TIMMERMANS, R., “Raad van Mede-eigendom, nieuwe waakhond met scherpere tanden?”, *T. App. - R.C.D.I.* 2012/1, 13 - 16.

VANDEBEEK, N., *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 199 p.

VANDENBERGHE, H., “Actuele problemen van het vruchtgebruik”, *TPR* 1983, 53 - 88.

VANDENBERGHE, H. en SNAET, S., *Beginselen van het Belgische Privaatrecht, V, Zakenrecht*, III, Mede-eigendom, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 427 p.

VAN DEN EYNDE, P. en 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 DER MERWE, C.G., *International Encyclopedia of comparative Law*, Volume VI, Property and Trust. Chapter 5. Apartment Ownership, Mohr, Tübingen, Dordrecht, Boston, Lancaster, 1994, 222 p.

VAN NESTE, F., “Zakenrecht”, in X. (ed.), *Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 507 p.

VAN OEVELEN, A., “De algemene vergadering van mede-eigenaars”, in D. MEULEMANS (ed.), *Appartementsmedeïgendom*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 117.

VERBEKE, A. en VANHOVE, K., “Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden”, in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 73-102.

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

VITS, P., “Zakelijke genotsrechten als alternatief voor huur en pacht”, in MEULEMANS, D. (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 57 - 74.

VITS, P., “De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw”, in MEULEMANS D. (ed.), *Appartementsmedeïgendom*, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1996, 165.

VITS, P., “Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten”, in MEULEMANS D. (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 11 - 36.

VREVEN, M.-A., “Appartementsmede-eigendom en vruchtgebruik, Lidmaatschap algemeen vergadering en financiële bijdrageregeling”, bijdrage ingestuurd ter publicatie in *Not.Fisc.M.*, te verschijnen.

WAHL, M., “Le lot en usufruit”, *T. App.* 2006, afl. 4, 9.

WAHL, M., “Le lot en usufruit: à qui réclamer les charges de copropriété?”, *Immobilier* 15 oktober 2006, 3.

Wetgeving

Memorie van Toelichting bij het oorspronkelijke Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeïgendom, *Gedr. St. Kamer*, 1990-91, 10 september 1991, nr. 1756/1, 26 - 27.

Wetsvoorstel, *Parl. St. Kamer* 2008-09, nr. 1334/001.

Verslag namens de Commissie voor de Justitie uitgebracht door de heer R. LANDUYT en mevrouw V. DÉOM, *Parl. St. Kamer* 2008-2009, nr. 52K1334/011, 16.

Wetsontwerp, *Parl. St. Senaat* 2009-10, nr. 4-1409/10, 3 e.v.

Wetsontwerp, *Parl. St. Senaat* 2009-10, nr. 4-1409/4, 15, nr. 4-1409/6, 18 en nr. 4-1409/10, 46.

Verslag namens de Kamercommissie voor Justitie door de heer Landuyt en mevrouw Déom, *Parl. St. Kamer*, nr. 52-1334/011, bespreking van art. 5 van het wetsvoorstel (nieuw art. 8).

Circulaire nr. 8/2012 dd. 19.07.2012.

Beknopt verslag Commissie voor de Justitie 27 maart 2013, voormiddag, *Parl. St. Kamer* CRABV 53 COM 439, p. 5 - 6.

Administratieve beslissing 19 april 2013.

Nieuwsbrief

Nieuwsbrief Vastgoed info, Kluwer, Jaargang 21, 1-15 januari 2009, 1-2.

NEDERLAND

Rechtsleer

GERVER, P., “De vereniging van eigenaars”, in *Zakelijke rechten, Appartementsrechten*, losbl., art. 127 - 12.

MERTENS, R.F.H., *Appartementen in Monografieën nieuw BW. B-Serie: 29*, Deventer: Kluwer, 2006, 103 p.

TIMMERMANS, R., “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)”, *WNPR* (2003) 6538, 501 - 508.

VAN DAM, C.C., MIJNSSEN, F.H.J. en VAN VELTEN A.A., *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 664 p.

VAN VELTEN, A.A., “Het onderscheid tussen beheer en beschikking in het appartementsrecht”, *WPNR* (2000) 6407, p. 447.

VENEMANS, C., “De gemeenschap als rechtspersoon”, in *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies KNB, 1997, p. 18, 2.1.

FRANKRIJK

Rechtspraak

Cass. Civ. 2^e 7 décembre 1961, *Bull. civ. II*.

Cass. civ. 3^e 23 février 2000, *Bull. civ. III*, n^o 40, 28.

Cass. civ. 3^e 23 février 2000, *Administrer août-septembre 2000*, 36, note P. Capoulade.

Cass. civ. 3^e 23 février 2000, *JCP N 2000*, 1190, note Djijo.

Cass. civ. 3^e 23 février 2000, *A.J.D.I. 2000*, 824, note C. Giverdon.

Cass. Civ. 3^e, 30 nov. 2004, *Administrer avr. 2005*, 34, note Alfondari.

Paris 4 déc. 1985, *IRC avr. 1986*, 67.

Paris 8^e ch. B 27 octobre 1989, *Loy. Et copr. 1989* n^o541.

Versailles 1^{ère} ch. 28 juin 1990, *Revue Administrer novembre 1990*, 54.

Paris 31 mars 1994, *Loyers et copr. 1994*, 401.

Paris 21 déc. 1994, *Loyers et copr. 1995*, 180.

Paris 23^e ch. A 24 novembre 1999, *Rev. Loy. 2000*, 213.

Paris 11 janvier 2000, *RDI 2000*, 237.

Paris 23^e ch. 7 mai 2002, *Loyers et copr. 2002*, 264.

Paris 12 déc. 2002, *Loyers et copr. 2003*, 163.

Paris 23^e ch. 12 janvier 2006, *Loyers et copr. 2005*, 86.

Rechtsleer

BAYARD-JAMMES, F., *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier - Analyse critique*, Paris: L.G.D.J., 2003, 390 p.

GIVORD, F., GIVERDON, C. en CAPOULADE, P., *La copropriété*, Dalloz Action, 7^e éd. (2010/2011), Paris: Dalloz, 2010, 873 p.

ROUQUET, Y., *Code de la copropriété*, 15^e édition, Paris: Dalloz, 2006, 844 p.

TIMMERMANS, R., *Het nieuwe appartementsrecht*, Deurne, Kluwer, 1994, 286 p.

TIMMERMANS, R., “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I), *WNPR* (2003) 6538, 501 - 508.

TIMMERMANS, R., *Appartementsrecht*, in *Recht en Praktijk* 55, Mechelen, Kluwer, 2008, 657 p.

VAN DAM, C.C., MIJNSSEN, F.H.J. en VAN VELTEN A.A., *Goederenrecht. Zakelijke rechten. 3-II.*, in *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer: Kluwer, 2002, 664 p.

VERHENNE, G., “Aansprakelijkheid van de syndicus in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, jg. 43, nr. 2, 261 - 296.