

HET NUTSPRINCIPE BIJ MEDE- EIGENDOM

Aantal woorden: 22713

Amélie Poppe

Studentennummer: 01007850

Promotor: Prof. dr. Annelies Wylleman

Copromotor: Mevr. Charlotte Willemot

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in de richting Master of Laws in het notariaat

Academiejaar: 2016 – 2017



DANKWOORD

Met deze masterproef sluit ik voldaan mijn opleiding aan de Universiteit Gent af. De master in het notariaat was de kers op de taart. Ik wil dan ook mijn promotor Prof. dr. Annelies Wylleman bedanken voor de enthousiaste manier van lesgeven waardoor ze haar passie voor het notariaat met ieder van ons heeft gedeeld. Verder wil ik mijn commissaris mevr. Charlotte Willemot bedanken voor de uitstekende begeleiding bij deze masterproef.

Speciale dank gaat uit naar mijn familie en vrienden voor hun onvoorwaardelijke steun en liefde tijdens dit laatste jaar op de schoolbanken.

Mei 2017,

Amélie Poppe

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	1
HOOFDSTUK 1. HISTORIEK EN OMKADERING.....	4
Afdeling 1. België	4
Afdeling 2. Frankrijk.....	8
Afdeling 3. Nederland	10
HOOFDSTUK 2. AARD VAN DE KOSTENOMSLAG	12
Afdeling 1. Nut als subsidiaire maatstaf	12
Afdeling 2. Aanvullend, dwingend of van openbare orde?.....	12
HOOFDSTUK 3. FORMELE ASPECTEN.....	15
Afdeling 1. Vindplaats	15
Afdeling 2. Motiveringsplicht	16
HOOFDSTUK 4. PRAKTISCHE UITWERKING	18
Afdeling 1. Verhouding met de aandelen in de gemene delen.....	18
Afdeling 2. Objectief nut.....	20
Afdeling 3. Gemeenschappelijke lasten onder het nuttigheids criterium.....	21
Afdeling 4. De combinatie van de maatstaven waarde en nut	27
Afdeling 5. Het promotorenbeding	27
HOOFDSTUK 5. WIJZIGING VAN DE VERDEELSLEUTEL	31
Afdeling 1. De algemene vergadering van (mede-)eigenaars	31
Afdeling 2. Vordering in rechte	34
HOOFDSTUK 6. <i>COHOUSING</i>	43
Afdeling 1. Situering	43
Afdeling 2. Juridische uitwerking	44
Afdeling 3. Een subjectieve invulling van het nuts criterium?	47
SLOT.....	48
BIBLIOGRAFIE.....	50

INLEIDING

1. Het begrip ‘mede-eigendom’ kadert in ons rechtsstelsel in het groter geheel van de meervoudige eigendom waarbij eenzelfde zaak terzelfder tijd aan meerdere personen toebehoort.¹ Wanneer het eigendomsrecht tussen meerdere personen is opgesplitst spreekt men van mede-eigendom. De eigendom van de zaak komt ondeelbaar aan meerdere personen toe.² Kenmerkend voor de mede-eigendom is dat de zaak zelf in onverdeeldheid is en het eigendomsrecht opgesplitst is tussen de mede-eigenaars op een abstract mathematische wijze. Met deze omschrijving wordt meteen duidelijk dat onverdeeldheid en mede-eigendom geen synoniemen zijn.³ Wie in mede-eigendom zaken bezit bevindt zich automatisch in een onverdeeldheid, maar niet iedereen in onverdeeldheid bevindt zich in een situatie van mede-eigendom.⁴

Mede-eigendom kreeg in het Burgerlijk Wetboek (hierna ‘B.W.’) een apart hoofdstuk III onder de titel II ‘Eigendom’. Vervolgens wordt in de eerste afdeling een artikel gewijd aan de algemene principes die van toepassing zijn op de gewone mede-eigendom en de gedwongen mede-eigendom (afdeling I, artikel 577-2 B.W.). In onze rechtsorde onderscheiden we immers drie verschillende soorten van mede-eigendom, zijnde de toevallige (gewone), de vrijwillige (conventionele) en de gedwongen (verplichte) mede-eigendom.⁵ Binnen deze laatste soort huist naast de gedwongen mede-eigendom in het algemeen de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in het bijzonder, of nog: het ‘appartementenrecht’.⁶

2. Aan de gedwongen mede-eigendom, waarbij onverdeelde onroerende goederen bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, heeft de wetgever speciale aandacht geschonken in de bijzondere situatie van de

¹ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge, V*, Brussel, Bruylant, 1975, rn. 1136; B. TILLEMANN, A.-L. VERBEKE en V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 66, rn. 126; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 6.

² Cass. AR F 973 F, 30 juni 1988 (N.V. Des Charbonnages du Bonnier / Grâce-Hollogne), RW 1988-89, 574.

³ B. TILLEMANN, A.-L. VERBEKE en V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 67, rn. 127; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 7.

⁴ Bijvoorbeeld: een onverdeeld vruchtgebruik.

⁵ L. POTTIER en N. BOURGOIS, “De beëindiging van vrijwillige onverdeeldheden: verdeeldheid binnen de notariële praktijk?” in A. WYLLEMAN (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 29, Brugge, Die Keure, 2016, (1) 6; B. TILLEMANN, A.-L. VERBEKE en V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 68, rn. 130.

⁶ C. DE WULF, m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten, deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 279, rn. 311.

appartementseigendom. Aan het appartementsrecht is immers een hele afdeling in het B.W. gewijd: artikelen 577-3 tot en met 577-14 B.W.. Het appartementsrecht is uitgewerkt als een dualistisch stelsel waarbij de privatieven tot de private eigendom van elke mede-eigenaar behoren maar de gemene delen hen in gedwongen mede-eigendom toekomen. Het is een vorm van gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak.⁷ Andere voorbeelden van deze soort mede-eigendom zijn de gemene scheidingen (de mandeligheid) en zaken zoals binnenplaatsen, waterputten, kanalen, wegen tot gemeenschappelijk gebruik van aanpalende erven. Gedwongen mede-eigendom kan zich echter ook voordoen in hoofdzaak. Zaken die hieronder ressorteren, bijvoorbeeld een grafkelder, behoren vaak toe aan een familie.

3. Het tweede begrip uit de titel van deze masterproef luidt ‘het nutsprincipe’. Dit principe is in de wijsbegeerte en ethiek door BENTHAM uitgewerkt als een consequentialistisch utilitarisme.⁸ Toegepast op de mede-eigendom zou men kunnen stellen dat aan de hand van de gevolgen van de mede-eigendom nagegaan kan worden welke de waarde is voor de mede-eigenaars, maar ook voor andere actoren zoals de schuldeisers. Het nut dat deze constructie oplevert heeft zelf ook weer gevolgen met betrekking tot de instandhouding en het einde van de mede-eigendom.

4. Aangezien een uitgebreid onderzoek naar dit nutsprincipe in zijn ruime betekenis in alle soorten mede-eigendom te ver strekt om in deze masterproef te behandelen, heb ik gekozen om de focus te leggen op de maatstaf ‘nut’ uitgewerkt in de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de verdeling van de gemeenschappelijke lasten bij de gedwongen mede-eigendom. De wetgever heeft daar immers expliciet in artikel 577-2 § 9 B.W. voorzien dat het nut ook een factor kan zijn om deze constructie concreet invulling te geven. Aan de verdeling van de lasten wordt in het appartementsrecht verder invulling gegeven door een motiveringsplicht te voorzien en specifieke regels aan te reiken om de wijziging van de verdeling van de lasten mogelijk te maken. Deze uitgebreide regeling zal dan ook de hoofdmoot van dit werkstuk uitmaken. Zoals echter reeds in het vorige randnummer duidelijk werd, zijn er eveneens constructies die wel onder de gedwongen mede-eigendom ressorteren, doch niet onder het toepassingsgebied van het appartementsrecht. Bovendien kan men onder bepaalde voorwaarden van het appartementsrecht afwijken en kan men bijvoorbeeld ook te maken hebben met constructies waarbij de gemeenschappelijke ruimten niet onder de gedwongen mede-eigendom vallen. In het gemeen recht is geen dergelijke uitgebreide regeling

⁷ R. DEKKERS, G. BAETMAN en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 124, rn. 298; B. TILLEMANN, A.-L. VERBEKE en V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 151, rn. 76.

⁸ R. VAN DRIESSCHE en R. VAN ROY, *Historisch overzicht van de wijsbegeerte en de ethiek, tweede deel: de negentiende en twintigste eeuw*, Leuven-Apeldoorn, Garant, 1992, 302.

voorzien. Men kan zich echter wel baseren op het appartementsrecht. De recente ontwikkeling van *cohousing*-constructies kunnen hier een voorbeeld bij vormen. In het laatste hoofdstuk zal ik deze woonvorm behandelen in het licht van de voorgaande opmerking.

Het belang van de verdeling van de lasten is niet te onderschatten. De bijdrage in de gemeenschappelijke lasten is noodzakelijk, wat ook haar regeling noodzakelijk maakt.⁹

5. Als leidraad doorheen deze masterproef bekijk ik met een kritische bril de uitwerking die de wetgever en de rechtspraak aan het nutsprincipe hebben gegeven. *Waarom heeft de wetgever het nut als maatstaf ingevoerd bij de verdeling van de lasten? Hoe wordt dat nut bepaald? Kan je de maatstaf wijzigen en zo ja, hoe kan men dan als mede-eigenaar optreden?* Bij de evaluatie van deze vragen wordt de wet, de rechtspraak en de rechtsleer uit de Belgische rechtsorde als uitgangspunt genomen. Daarnaast zal ik ook rechtsvergelijkend te werk gaan. Zowel het Nederlandse als het Franse recht zal hierbij aan bod komen. *Hoe gaan deze rechtsstelsels om met de verdeling van de lasten? Hebben zij aandacht voor het nut als maatstaf? Is deze maatstaf daar eveneens wettelijk verankerd?* Aangezien deze masterproef wordt geschreven in de opleiding notariaat komt bij dit alles zo veel als mogelijk de rol van de notaris aan bod. Hij zal immers de partijen moeten informeren over de verdeling van de lasten. Bovendien zal hij degene zijn die de clause met betrekking tot de verdeling van de lasten redigeert in het reglement van mede-eigendom in het kader van het appartementsrecht of in een overeenkomst daarbuiten. Hij zal bijgevolg moeten nagaan met welke categorieën van lasten moet worden rekening gehouden, met bijzondere aandacht voor de concrete omstandigheden.¹⁰

⁹ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 4; R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijke lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-69.

¹⁰ R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijke lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-86.

HOOFDSTUK 1. HISTORIEK EN OMKADERING

Afdeling 1. België

6. De mogelijkheid om de gemeenschappelijke lasten te verdelen volgens het nut is pas door de wet van 1994 verankerd in ons Burgerlijk Wetboek.¹¹ Oorspronkelijk regelde artikel 664 B.W. op aanvullende wijze de kostenomslag.¹² Dit artikel bepaalde dat de lasten met betrekking tot de muren en het dak van een huis dat aan verschillende eigenaars toebehoorde gedragen werden door al deze eigenaars *pro rata* de waarde van het verdiep dat hen toebehoort.¹³ Nadien werd in het kader van de eerste appartementswet in 1924 artikel 577*bis* B.W. ingevoerd.¹⁴ Dit artikel bevatte zowel de regeling voor de verdeling van de lasten in de gewone mede-eigendom als de regeling hiervoor in de gedwongen mede-eigendom. Het regime voor de gewone mede-eigendom bleef tot op vandaag ongewijzigd.¹⁵ Ook toen kon men uit het samenlezen van de paragrafen drie en zeven afleiden dat de mede-eigenaars moeten bijdragen in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak naar verhouding tot hun aandeel. Zo moeten erfgenamen bijdragen in de lasten naar verhouding tot hun onverdeeld aandeel in de nalatenschap.¹⁶ Aangezien er een vermoeden geldt dat alle onverdeelde aandelen gelijk zijn, zal elke mede-eigenaar dus in principe op gelijke wijze bijdragen in de lasten.¹⁷

Voor de gedwongen mede-eigendom, waaronder het appartementsrecht ressorteert, bepaalde de negende paragraaf dat de aan deze mede-eigendom verbonden lasten, inzonderheid de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, gedragen moesten worden naar evenredigheid van de waarde

¹¹ Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *BS* 26 juli 1994, 19217.

¹² H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge*, V, Brussel, Bruylant, 1975, rn. 1173.

¹³ Vrij vertaling van “*Lorsque les différents étages d’une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu’il suit: les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l’étage qui lui appartient; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche; le propriétaire du premier étage fait l’escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l’escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.*” uit H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge*, V, Brussel, Bruylant, 1975, rn. 1139, voetnoot 3.

¹⁴ Wet 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924, 3554.

¹⁵ L-PH. MARCELIS (vertaald door N. VERBIST), *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer editorial, 1999, 17.

¹⁶ R. TIMMERMANS, “Debiteur van de lasten” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-123) XIV.Z - 131.

¹⁷ R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-73.

van de hoofderven.¹⁸ Met hoofderven werden de privatieve kavels bedoeld.¹⁹ Het aloude waarde-criterium werd dus behouden.

7. Deze omslagregeling was van aanvullend recht.²⁰ De eigenaars konden dus vrij een andere verdeling kiezen. Zo werd in kleinere appartementencomplexen soms gekozen voor de regeling die bij de gewone mede-eigendom gold, namelijk in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.²¹

8. Toch leidde dit soms tot ‘onconventionele of ongerechtvaardigde’ maatstaven en werd de verdeling bovendien niet voor alle lasten als billijk ervaren. Indien men immers geen reglement van mede-eigendom had opgemaakt of de aanvullende regel uit de wet had gebruikt, kon men daarna geen rekening beginnen houden met het nuts criterium.²² Nochtans was dit wel wenselijk voor sommige lasten. Zo werd aangehaald dat de kosten met betrekking tot het gebruik en de werking van de gemene delen zich eerder leenden tot een andere kostenomslag, rekening houdend met het gebruik dat in intensiteit en frequentie kan verschillen voor de mede-eigenaars. In de rechtsleer wordt dienaangaande gesproken over het ‘forfaitaire karakter’ van de oude regeling en werd gepleit voor een billijker systeem.²³ De notaris kon hierover waken door een rechtvaardigere omslag in de basisakte te stipuleren.²⁴ Zo kon men bijvoorbeeld een onderscheid maken tussen algemene en

¹⁸ C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERS WYN (eds.), *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen - recyclagebijdragen 1995 van de Nederlandse Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, (1) 8.

¹⁹ H. CASMAN, “Appartementsrecht” in H. CASMAN, M. BOES, A. VAN OEVELEN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3*, Brugge, Die Keure, 1991, 20; A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, *RW 1991-1992*, (273) 275, rn. 6.

²⁰ Wetsontwerp (M. WATHELET) tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (Gedwongen mede-eigendom - Gebouwen en groepen van gebouwen - Artikel 577 Burgerlijk Wetboek), *Parl.St. Kamer 1990-91*, nr. 48-1756/1, 6; R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-75; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story Scienta, 1997, 206.

²¹ A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, *RW 1991-1992*, (273) 275, rn. 7.

²² A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, *RW 1991-1992*, (273) 278, rn. 10.

²³ oa. T. BOSLY, “Vers un nouveau régime de la copropriété”, *Rev. not. b.* 1992, 518-519; H. CASMAN, “Appartementsrecht” in H. CASMAN, M. BOES, A. VAN OEVELEN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3*, Brugge, Die Keure, 1991, 20; R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-75; A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, *RW 1991-1992*, (273) 275, rn. 6.

²⁴ H. CASMAN, “Appartementsrecht” in H. CASMAN, M. BOES, A. VAN OEVELEN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3*, Brugge, Die Keure, 1991, 21.

bijzondere lasten, waarbij deze laatsten dan werden omgeslagen rekening houdende met het gebruik van de gemene delen waarop deze lasten betrekking hadden.²⁵

9. Totaal verschillend ten opzichte van het huidige wettelijk kader is bovendien dat deze negende paragraaf van artikel 577bis B.W. samen met de elfde paragraaf ‘het appartementsrecht’ in de Belgische rechtsorde vormde. Er was geen verdere wettelijke omkadering specifiek voor de appartementsmede-eigendom. Deze beknopte regeling werd door de wetgever van 1924 voldoende geacht om een “*harmonische ontwikkeling mogelijk te maken van de horizontale mede-eigendom*”.²⁶ Deze ontwikkeling moest van de practici en magistraten komen. Uit het wetsontwerp dat aanleiding gaf tot de nieuwe wet van 1994 blijkt dat dit vertrouwen beschaamd werd. De indieners wezen daarentegen wel op de inspanningen van het notariaat. De notarissen hadden een praktijksysteem ontwikkeld in samenwerking met de bouwsector.²⁷ De uitwerking hiervan werd in het wetsontwerp geprezen en vergeleken met het dwingend en punctueel uitgewerkt wettelijk kader uit Frankrijk, dat meer aanleiding tot geschillen bleek te geven. Toch zag de wetgever in dat niet alle problemen van de baan waren en dat er nood was aan een nieuwe, ditmaal wettelijk uitgewerkte regeling.²⁸

10. Met betrekking tot de verdeling van de gemeenschappelijke lasten in de gedwongen mede-eigendom werd door de wetgever in 1994 een nieuw regime uitgewerkt in artikel 577-2, § 9 B.W. om aan de zorgen uit de praktijk tegemoet te komen.²⁹ De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen voor elk van de privaatieve delen hebben. De van oudsher aanwezige maatstaf ‘waarde’ werd dus als hoofdmaatstaf aangeduid en het nuttigheids criterium werd als een subsidiaire maatstaf alleen of in combinatie met het waarde-criterium voorzien. Deze maatstaven zijn sindsdien van dwingend recht. Uit het voorgaande blijkt dat dit nuttigheids criterium echter niet

²⁵ A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, *RW* 1991-1992, (273) 275, rn. 6.

²⁶ Wetsontwerp (M. WATHELET) tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (Gedwongen mede-eigendom - Gebouwen en groepen van gebouwen - Artikel 577 Burgerlijk Wetboek), *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 48-1756/1, 2.

²⁷ R. PEETERS, “[Mede-eigendom] Beredeneerd verslag aandelen en lastenverdeling”, *Vastgoed info* 2012, afl. 2, (5) 5.

²⁸ Wetsontwerp (M. WATHELET) tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (Gedwongen mede-eigendom - Gebouwen en groepen van gebouwen - Artikel 577 Burgerlijk Wetboek), *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 48-1756/1, 3.

²⁹ R. DEKKERS, G. BAETMAN en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 125, rn. 303.

zomaar uit de lucht kwam vallen. Het werd reeds in de praktijk toegepast door een onderscheid te maken tussen algemene en particuliere lasten.³⁰

De wetgever heeft op deze manier een onderscheid gemaakt tussen de lasten verbonden aan de gewone mede-eigendom en deze verbonden aan de gedwongen mede-eigendom. Deze keuze werd verantwoord doordat de lasten die wegen op de gedwongen mede-eigenaars zwaarder wegen dan deze die wegen op de gewone mede-eigenaars.³¹ Er moet immers niet alleen rekening gehouden worden met de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing vermeld in paragraaf negen.³² Deze paragraaf moet samen gelezen worden met de kosten vermeld in paragraaf zeven. Dit verschil is logisch aangezien de gedwongen mede-eigendom, anders dan de gewone mede-eigendom, niet tijdelijk en niet van voorbijgaande aard is.³³

11. De negende paragraaf van artikel 577-2 B.W. werd bovendien in artikel 577-3 B.W. uitdrukkelijk van toepassing verklaard op de gedwongen mede-eigendom die onder het appartementsrecht ressorteert. Lid 1 van dit artikel schrijft immers voor dat de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9 B.W., en de bepalingen van afdeling II van toepassing zijn op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Wanneer aan deze toepassingsvoorwaarden is voldaan is het appartementsrecht dwingend van toepassing (artikel 577-14 B.W.).

Aangezien de wetgever er uitdrukkelijk voor heeft gekozen te verwijzen naar de algemene bepaling, is deze omslag van de lasten dus ook dwingend voor situaties waarbij de appartementsmede-eigendom niet van toepassing is aangezien ze niet onder het toepassingsgebied vallen, maar ook wanneer van de toepassing van het appartementsrecht door de partijen wordt afgeweken bij toepassing van artikel 577-3 B.W.. Partijen kunnen er immers voor opteren om het appartementsrecht geen toepassing te laten vinden indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

³⁰ R. TIMMERMANS, "Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]" in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-81.

³¹ R. TIMMERMANS, "Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]" in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-71.

³² H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 205.

³³ R. TIMMERMANS, "Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]" in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-71.

12. Een buitenbeentje in de constructie van de gedwongen mede-eigendom als bijzaak is de gemene muur.³⁴ Deze vorm heeft een aparte regeling in het Burgerlijk Wetboek (artikelen 653 tot 673 B.W.). Met betrekking tot de kostenomslag wordt daar in artikel 655 B.W. gesteld dat het herstellen en het wederopbouwen van de gemene muur ten laste komt van allen die op de muur recht hebben, en zulks naar evenredigheid van ieders recht. Het nuts criterium is hier dan ook niet aan de orde aangezien dit voor beide naburen gelijk zal zijn. Op deze vorm zal verder dan ook niet worden ingegaan.

Afdeling 2. Frankrijk

13. De Belgische wetgever van 1994 was niet enkel geïnspireerd door de ontstane praktijken maar ook door het Franse rechtstelsel, zo blijkt uit volgend kort historisch kader.³⁵ De Franse wetgever ging immers reeds eerder aan de slag.

14. Aangezien het Belgisch Burgerlijk Wetboek en de Franse Code Civil dezelfde oorsprong hebben kunnen we ook hier vertrekken bij het artikel 664 zoals hierboven omschreven (*Supra* rn. 6).³⁶ Aangezien de invulling door de rechtsleer met het concept van de gedwongen onverdeeldheid niet voldoende bleek om het appartementsrecht vorm te geven greep de wetgever in met de wet van 28 juni 1938.³⁷ Deze wet bleek evenmin te volstaan. Vandaag ligt de regeling vervat in de Appartementswet van 1965 genaamd “*Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*” (hierna ‘Appartementswet’).³⁸ Het toepassingsgebied van deze wet wordt omschreven in artikel 1 en is tot op vandaag onveranderd gebleven. De wet is van toepassing op alle gebouwen of groepen van gebouwen waarvan het eigendomsrecht is verdeeld tussen verschillende personen volgens kavels die elk een privaat deel en een aandeel in de gemene delen bezitten. Deze omschrijving is dezelfde als de omschrijving van het toepassingsgebied uit artikel 577-3 B.W. met betrekking tot de appartementsmede-eigendom. Deze Franse appartementswet van 1965 is automatisch van toepassing wanneer aan de toepassingsvoorwaarden van de wet voldaan zijn.³⁹

³⁴ R. DEKKERS, G. BAETMAN en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 141, rn. 349.

³⁵ T. BOSLY, “Vers un nouveau régime de la copropriété”, *Rev. not. b.* 1992, 518-519.

³⁶ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Historique et généralités”, *JC Civ.*, 2016, Fasc. 10, 13.

³⁷ Loi du 28 juin 1938, *JORF* 30 juin 1938, 7578.

³⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *JORF* 11 juillet 1965, 5950 of <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>.

³⁹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen - Cambridge, Intersentia, 2015, 371.

15. Het principe met betrekking tot de verdeling van de lasten ligt vervat in artikel 10 Appartementswet. De Franse wetgever heeft een opdeling gemaakt tussen twee verschillende categorieën lasten en deze elk gekoppeld aan een verschillende maatstaf:

- “*Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d’équipement commun*” moeten worden omgeslagen volgens het nuts criterium. Het betreft de kosten met betrekking tot de werking en het gebruik van de gemeenschappelijke delen.
- “*Les charges relatives à la conservation, à l’entretien et à l’administration des parties communes*” moeten daarentegen worden omgeslagen volgens de waarde van het privaat, zoals bepaald in artikel 5 van deze wet. Deze categorie omvat de kosten met betrekking tot het behoud, onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen. Zij worden ook “*les charges communes générales*” genoemd.⁴⁰

De Franse wetgever heeft dus gekozen om steeds een combinatie te maken van de maatstaven waarde en nut.

16. Net zoals in het Belgische recht is er wat de kostenomslag betreft een onderscheid gemaakt tussen de gedwongen mede-eigendom en de andere vormen van mede-eigendom. Met betrekking tot de toevallige mede-eigendom ontstaan in het kader van een nalatenschap bepaalt artikel 815-10 C.c. immers dat de mede-eigenaars moeten bijdragen in de kosten en de lasten in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom.⁴¹

Wanneer de gewone mede-eigendom voortvloeit uit een overeenkomst is een regeling voorzien in de bepalingen met betrekking tot de ‘conventionele onverdeeldheid’.⁴² Voor de omslag van de lasten moet in eerste instantie de overeenkomst worden bestudeerd. Bij gebrek aan uitwerking in de overeenkomst voorziet de wet in een aanvullende regel in artikel 1873-11 C.c.. Dit artikel verwijst naar artikel 815-10 C.c. met betrekking tot de toevallige onverdeeldheid dat de kosten en lasten omslaat in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom.

⁴⁰ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 10.

⁴¹ C. ALBIGES, “Indivision (Régime légal)”, *Rép. Immo. Dalloz* 2011, 82.

⁴² C. ALBIGES, “Indivision (Régime conventionnel)”, *Rép. Immo. Dalloz* 2011, 87 ev.

Afdeling 3. Nederland

17. In het Nederlandse rechtstelsel kent men van oudsher geen algemene regeling in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom als zodanig.⁴³ In verschillende rechtsverhoudingen ligt deze vorm van eigendom wel vervat. De gemeenschap van appartementsrecht was hier een voorbeeld van. Ook de maatschap, de huwelijksgoederengemeenschap en de ervengemeenschap worden gekenmerkt door de mede-eigendom.

18. Sinds het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna N.B.W.) wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘mede-eigendom’ en ‘gemeenschap’.⁴⁴ Dit onderscheid komt voort uit de nieuwe invulling van het begrip ‘eigendom’. Het begrip ‘mede-eigendom’ hield zowel de mede-eigendom van zaken als van rechten in. Het N.B.W. heeft de eigendom echter beperkt tot zaken. Vandaar dat men het begrip ‘gemeenschap’ heeft ingevoerd, dat duidt op de situatie waarbij een of meer goederen toebehoren aan twee of meer deelgenoten gezamenlijk. Mede-eigendom kan hier een onderdeel van uitmaken.

19. In Nederland sprak men oorspronkelijk van vrije of gebonden mede-eigendom. Deze zienswijze werd niet aangehouden bij de invoering van het N.B.W.. In het Nederlandse rechtstelsel wordt aangenomen dat mede-eigendom nooit werkelijk ‘vrij’ is, in die zin dat er altijd een rechtsband uit anderen hoofde bestaat tussen de eigenaars.⁴⁵ Wel kan er gedifferentieerd worden in de mate van gebondenheid. Vooraleer het appartementsrecht werd hervormd werd de gemeenschap tussen appartementseigenaars bijvoorbeeld aangeduid als een minder gebonden mede-eigendom.

20. Net zoals in het Belgische en Franse rechtstelsel differentieert de wijze van kostenomslag naargelang de constructie van ‘mede-eigendom’, doch niet op eenzelfde wijze. De regeling met betrekking tot de kostenomslag in gemeenschappen luidt in artikel 3:172 sinds het N.B.W.: *“Tenzij een regeling anders bepaalt, delen de deelgenoten naar evenredigheid van hun aandelen in de vruchten en andere voordelen die het gemeenschappelijke goed oplevert, en moeten zij in dezelfde evenredigheid bijdragen tot de uitgaven die voortvloeien uit handelingen welke bevoegdelyk ten behoeve van de gemeenschap zijn verricht.”*

⁴³ A. PITLO, O.K. BRAHN en G.R. DE GROOT, *Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, deel 2, het zakenrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1987, 123.

⁴⁴ A. PITLO, O.K. BRAHN en G.R. DE GROOT, *Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, deel 2, het zakenrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1987, 124-125.

⁴⁵ A. PITLO, O.K. BRAHN en G.R. DE GROOT, *Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, deel 2, het zakenrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1987, 124-126.

Anderzijds heeft men de regeling met betrekking tot de kostenomslag die vroeger vervat lag in artikel 875g (oud) B.W. ongewijzigd overgenomen in artikel 5:113 van het N.B.W..⁴⁶ Deze regeling ligt vervat in de bepalingen met betrekking tot het appartementsrecht en voorziet een gelijke bijdrage in de kosten. De Nederlandse wet bevat (nog steeds) geen nuts criterium.

21. Bovendien werd, in tegenstelling tot Frankrijk in België, in Nederland met de wet ‘houdende voorziening betreffende de splitsing van de eigendom van een gebouw in appartementen’ in 1951 gekozen voor een monistische aanpak van het appartementsrecht.⁴⁷ Zij werken dus niet met een privaat eigendomsrecht op het privaat en een gedwongen mede-eigendom van de gemeenschappelijke delen maar hebben een nieuw zakelijk recht gecreëerd.⁴⁸

⁴⁶ A.M.L. BROEKHUIJSEN-MOLENAAR, “Commentaar op art. 5:113 B.W. - Gelijke aandelen; bijdrageregeling” in C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK en H.B. KRANS (eds.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer, Wolters Kluwer, 2005, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009D247B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>.

⁴⁷ Wet (NL) 20 december 1951 houdende voorziening betreffende de splitsing van de eigendom van een gebouw in appartementen, *Stb.* 1951, 571; A. A. vAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed - Ars Notariaten 120*, Deventer, Kluwer, 2003, 297.

⁴⁸ A. PITLO, O.K. BRAHN en G.R. DE GROOT, *Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, deel 2, het zakenrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1987, 383.

HOOFDSTUK 2. AARD VAN DE KOSTENOMSLAG

Afdeling 1. Nut als subsidiaire maatstaf

22. Zoals hierboven reeds geschetst is het hoofdcriterium om de lasten te verdelen in ons rechtsstelsel van oudsher de waarde van de afzonderlijke privatieven.

23. De wetgever voorziet daarnaast het nuttigheids criterium als subsidiair alternatief, dat conventioneel kan worden gekozen door de partijen. Deze subsidiariteit werd bij amendement ingevoerd om te voorkomen dat wanneer partijen geen statuten zouden hebben opgesteld een vacuüm zou ontstaan. Deze situatie zal zich voordoen wanneer partijen buiten het toepassingsgebied van het appartementsrecht willen functioneren en geen beheersregeling hebben uitgewerkt.⁴⁹

24. De vraag is of de wetgever dit probleem niet anders had kunnen oplossen. Door deze subsidiariteit te creëren lijkt het op een stiefmoederlijke behandeling. Dit strookt dan weer niet met het doel van het nuttigheids criterium dat de wetgever voor ogen had. Deze maatstaf werd immers ingevoerd om de mede-eigenaars een billijker systeem te bieden.

25. Deze subsidiariteit vinden we noch in de Franse, noch in de Nederlands rechtsorde terug.

Afdeling 2. Aanvullend, dwingend of van openbare orde?

26. De verdeling van de lasten in de gedwongen mede-eigendom is in de Belgische rechtsorde van dwingend recht (artikel 577-2, § 9, laatste lid B.W.). Het hoofdcriterium ‘waarde’ en het subsidiair criterium ‘nut’ of de combinatie van waarde en nut, zijn de enige drie opties met betrekking tot de verdeling van de lasten. Men kan niet (meer) voor een andere maatstaf opteren. Dit heeft tot gevolg dat verdeelsleutels in strijd met deze bepaling kunnen worden aangevochten voor de rechter (*Infra* rn. 68 ev.).⁵⁰ Zo besliste de vrederechter te Brasschaat terecht dat de beslissing van de algemene vergadering om alle lasten, behoudens deze met betrekking tot de brandverzekering, gelijk te verdelen onder alle mede-eigenaars zonder rekening te houden met de maatstaven uit artikel 577-2 § 9 B.W. in strijd is met de wet.⁵¹

⁴⁹ R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-77 en 78.

⁵⁰ R. TIMMERMANS, “De wijziging van de verdeling van de lasten”, *T.App.* 1996, afl. 2, 13.

⁵¹ Vred. Brasschaat, 21 januari 2014, *T.App.* 2014, afl. 3, 35.

Deze regeling is als het ware een compromis tussen het oude recht dat volledige keuzevrijheid toeliet en een strikter kader waar er geen ruimte is voor wilsvrijheid. De Nederlandse en Franse rechtsorde zijn op dit moment mooie voorbeelden van deze uitersten.

27. In het Franse recht heeft men de verdeling van de lasten in een strikt wettelijk kader gegoten.⁵² Partijen kunnen niet kiezen tussen de maatstaven waarde en nut, maar ze worden hen dwingend opgelegd door artikel 10 Appartementswet.⁵³ Bovendien raakt deze regel, in tegenstelling tot wat in het Belgische recht het geval is, de openbare orde.⁵⁴ Bijgevolg is de sanctie een absolute nietigheid.⁵⁵ Clausules die in strijd zijn met deze regelgeving worden voor niet geschreven gehouden.⁵⁶

De rechters moeten deze dwingende regeling ook eerbiedigen. Zo besliste het Franse Hof van Cassatie dat een arrest moest vernietigd worden omwille van het feit dat een mede-eigenaar werd veroordeeld tot betaling van kosten zonder onderscheid te maken tussen de twee categorieën voorzien in artikel 10, lid 1 en 2 Appartementswet.⁵⁷

28. Men kan zich afvragen of dergelijk strikt regime wel effectief is. Er zijn namelijk twee soorten geschillen te onderscheiden in de Franse rechtspraak met betrekking tot de verdeling van de lasten.⁵⁸ Een eerste soort betreft de geldigheid van de methode zelf. Het gaat dus om geschillen waarin bijvoorbeeld de berekeningswijze wordt aangevochten. Een tweede belangrijke soort geschillen heeft betrekking op het feit dat de methode van omslag in de praktijk niet wordt toegepast zoals deze in de wet of het reglement van mede-eigendom is omschreven. Er ontstaan dus geschillen die hun oorzaak indirect vinden in dit strikt wettelijk kader. Een mooi voorbeeld betreft het recent arrest van het Hof van Beroep te Parijs van 7 september 2016.⁵⁹ *In casu* besliste de algemene vergadering om de verwarmingskosten in te delen in “*les charges communes générales*” ex artikel 10, lid 2 Appartementswet. Nochtans bepaalde het reglement dat dergelijke kosten, conform artikel 10, lid 1

⁵² C. ATIAS, “Copropriété des immeubles bâtis”, *Rép. Immo. Dalloz* 2014, 916.

⁵³ Artikel 43, eerste alinea Appartementswet (FR).

⁵⁴ H. DE LOOSE, “Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde”, *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, 185-186; D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 35; Vred. Gent (1) 2 januari 2012, *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, 185.

⁵⁵ Aix-en-Provence (4^e k. A) 30 maart 1995, (SCI FLORIDA / SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ BOULEVARD NOTRE DAME), JurisData nr. 1995-041569, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

⁵⁶ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 95.

⁵⁷ Cass. (FR) (3^e k.), 3 mei 1990, nr. 88-18.877, JurisData nr. 1990-701351, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

⁵⁸ N. LE RUDULIER, “Conformité de la répartition des charges au règlement de copropriété”, *AJDI* 2015, 208.

⁵⁹ Parijs 7 september 2016, nr. 14/08700, http://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CA_PARIS_2016-09-07_1408700.

Appartementswet, volgens het nuts criterium moesten worden omgeslagen. Het hof vernietigde de beslissing van de algemene vergadering, ook al kwam men in beide gevallen tot hetzelfde resultaat.

29. In Nederland werkt men voor de bijdragen in de lasten met een aanvullende regel. Artikel 5:113 lid 2 N.B.W. bepaalt immers:

*“2. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de vereniging van eigenaars voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald.”*⁶⁰.

Alle mede-eigenaars moeten in principe dus een gelijke bijdrage leveren in de gemeenschappelijke lasten. Een andere verhouding kan worden bepaald in het splitsingsreglement. De Nederlandse wetgever rept in de wet zelf met geen woord over de invulling van de alternatieve verdeling van de lasten die de partijen kunnen stipuleren. Deze invulling wordt verder besproken in hoofdstuk 4 “Praktische uitwerking” (*Infra* rn. 36 ev.).

⁶⁰ eigen onderlijning.

HOOFDSTUK 3. FORMELE ASPECTEN

Afdeling 1. Vindplaats

30. Het Belgisch appartementsrecht bepaalt in artikel 577-4, § 1, vierde lid, 2° B.W. dat het reglement van mede-eigendom de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten moet bevatten. Het reglement van mede-eigendom moet samen met de basisakte door de notaris in een authentieke akte worden verleden. In combinatie met artikel 577-2, § 9, lid 3 B.W. en artikel 577-3, lid 1 B.W. moet het reglement van mede-eigendom dus verplicht de maatstaf waarde, nut, of de combinatie van beiden bevatten.

31. De Franse wetgeving kenmerkt zich hier eveneens door een strikt(er) kader. Op het eerste zicht verschilt het derde lid van artikel 10 Appartementswet niet zo veel van onze wettelijke regel: *“Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges”*. Ook hier moet het reglement van mede-eigendom het aandeel in de lasten vermelden. Aangezien de wetgever een strikte opdeling maakt tussen twee categorieën van lasten en deze koppelt aan een verschillende maatstaven is het ook logisch dat deze twee categorieën zichtbaar moeten zijn in het reglement van mede-eigendom. In het uitvoeringsdecreet van 17 maart 1967 met betrekking tot de wet van 1965 specificeert de wetgever in het eerste artikel deze bepaling.⁶¹ In het reglement van mede-eigendom moeten de verschillende categorieën van lasten worden gedefinieerd en duidelijk van elkaar worden onderscheiden. Hieraan wordt dan telkens de maatstaf gekoppeld conform artikel 10, met als resultaat een aandeel in elke categorie van lasten, uitgedrukt in percentages of minstens met vermelding van de grondslag waarop deze lasten zijn berekend.⁶² In de Franse rechtspraak worden deze bepalingen strikt toegepast. Een louter onderscheid tussen kosten die door iedereen moeten worden gedragen en deze die door enkelen moeten worden gedragen volstaat bijgevolg niet.⁶³

⁶¹ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>.

⁶² Vrije vertaling van artikel 1 Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis: *“Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1er du I et par le premier alinéa du II dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi. Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif. L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.”*

⁶³ Cass. (FR) (3e k.), 24 februari 1993, nr. 91-14.808, http://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CASS_LIEUVIDE_1993-02-24_9114808.

32. In Nederland vinden we de regeling met betrekking tot de lastenomslag terug in het splitsingsreglement (Artikel 5:112, lid 1, a) N.B.W.). Dit splitsingsreglement is een verplicht onderdeel van de akte van splitsing, zo bepaalt artikel 5:111, d) N.B.W..⁶⁴ Van oudsher heeft het notariaat model-splitsingsreglementen opgesteld, die aangeboden worden door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Deze modellen worden om de zoveel jaar gepubliceerd.⁶⁵ De meest recente dateert van 2006. Het kan volstaan hiernaar te verwijzen in de akte van splitsing, met eventuele afwijkingen of toevoegingen.

In de Nederlandse rechtsorde is, ondanks de duidelijke verwijzing naar het reglement in de wet een tendens merkbaar waar de akte splitsing de mogelijkheid laat de afwijking te bepalen in het huishoudelijk reglement. Met deze werkwijze wordt gepoogd deuren te openen tot een meer eenvoudige wijziging van de verdeelsleutel.⁶⁶

Afdeling 2. Motiveringsplicht

33. Met de wijzigingen aan het appartementsrecht aangebracht door de wet van 2 juni 2010 werd in de Belgische rechtsorde een bijzondere motiveringsplicht met betrekking tot de verdeling van de lasten ingevoerd om voortaan discussies over de criteria en berekeningswijze achteraf te voorkomen.⁶⁷ Artikel 577-4, § 1, derde lid, 2° B.W. bepaalt voortaan dat de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten met redenen omkleed moeten zijn in het reglement van mede-eigendom.

34. De Franse wetgever heeft reeds tien jaar eerder deze motiveringsplicht ingevoerd. Het vierde lid van artikel 10 Appartementswet bepaalt sinds de wet van 13 december 2000 dat alle reglementen van mede-eigendom die worden gepubliceerd vanaf 31 december 2002 de elementen moeten aanduiden die in acht werden genomen en tevens de berekeningsmethode moeten bevatten met betrekking tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen per privaat en de omslag van de lasten.⁶⁸

⁶⁴ N.L.J.M. RIJSSENBEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 1.

⁶⁵ MR 1973, MR 1983, MR 1992 en MR 2006.

⁶⁶ N.L.J.M. RIJSSENBEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 34-35.

⁶⁷ Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010, 39717; Wetsontwerp (C. NYSENS en O. HAMAL) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer, 52-1334/001, 11 of <http://www.dekamer.be/FLWB/pdf/52/1334/52K1334001.pdf>.

⁶⁸ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>.

35. Deze motiveringsplicht ontbreekt in het Nederlandse rechtsstelsel. Artikel 5:113, lid 1 N.B.W. voegt geen dergelijke verplichting toe. De afwezigheid van dergelijke plicht in het Nederlandse stelsel staat in contrast met de motivering aangaande de gerechtigdheid in de gemeenschap, zoals uit de volgende randnummers zal blijken.

HOOFDSTUK 4. PRAKTISCHE UITWERKING

36. Hoewel de Belgische wetgever met het dwingend karakter van de maatstaven en het nuttigheids criterium een antwoord bood op de kritiek van het oude systeem moet de invulling van het nuts criterium nog steeds uit de praktijk komen.

De maatstaf ‘nut’ wordt immers nergens in de wet gedefinieerd. In het wetsontwerp vinden we wel terug dat het gaat om het nut dat “(...) *aan elk privaat goed wordt geboden door de gemeenschappelijke goederen of diensten welke aanleiding geven tot een bepaalde last (...)*”.⁶⁹ Dit komt ook tot uiting in artikel 577-2, § 9 B.W.: “(...) *het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben (...)*”.

Hoe vullen wij dit begrip in vergelijking met de Nederlandse en de Franse rechtsorde in?

Afdeling 1. Verhouding met de aandelen in de gemene delen

37. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat verbonden is moet in onze rechtsorde *ex* artikel 577-4, § 1, tweede lid B.W. in de basisakte worden bepaald. Men is hier bovendien niet vrij in. De wet schrijft voor dat bij die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die moet worden bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel. Deze berekening moet in een met reden omkleed verslag terug te vinden zijn dat werd opgesteld door een notaris, landmeter-expert, architect of vastgoedmakelaar. Deze specificatie met betrekking tot de persoon op wie de motiveringsplicht wordt gelegd is niet terug te vinden met betrekking tot de verdeling van de lasten.

In de Belgische rechtsorde kan de kostenomslag dus verschillen van de aandelen in de gemene delen, namelijk wanneer voor de maatstaf nut wordt gekozen, alleen of in combinatie met de waardemaatstaf. Voorzichtigheid is dan ook geboden wanneer iemand een privaat met daaraan verbonden een aandeel in de gemene delen wenst te verwerven. De notaris en zijn medewerkers moeten de kandidaat-koper duidelijk wijzen op de aan- of afwezigheid van comptabiliteit ter zake.

⁶⁹ Wetsontwerp (M. WATHELET) tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (Gedwongen mede-eigendom - Gebouwen en groepen van gebouwen - Artikel 577 Burgerlijk Wetboek), *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 48-1756/1, 7.

38. Hierboven werd reeds duidelijk dat in de Franse rechtsorde de omslag van de lasten van openbare orde is. Opvallend is dan ook het contrast met de verdeling van de aandelen in de gemene delen. Deze verdeling wordt geregeld door artikel 5 van de Appartementswet. Dit artikel bepaalt letterlijk: “*Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.*”⁷⁰ Net zoals in onze rechtsorde gebruikt men dus de maatstaf ‘waarde’ voor het bepalen van de aandelen in de gemene delen, waarbij hier de samenstelling (bijvoorbeeld het aantal slaapkamers), de oppervlakte en de ligging van de privatieven in rekening wordt gebracht. Anders dan in onze wetgeving wordt de bestemming van het privaat hier niet in rekening gebracht. Verschillend is ook het karakter van deze regeling. Daar waar bij ons de appartementswet deze maatstaf dwingend oplegt, heeft de regel in de Franse rechtsorde duidelijk een aanvullend karakter. De partijen kunnen hier dus een andere omslag stipuleren. De samenhang met artikel 10 Appartementswet, dat van openbare orde is, leidt er toe dat voor de omslag van de kosten uit het tweede lid van voornoemd artikel wel de waarde zoals bepaald in artikel 5 Appartementswet moet worden gebruikt.⁷¹

39. In de Nederlandse rechtsorde is de verdeling van de aandelen, net zoals de omslag in de kosten, aanvullend geregeld in de wet. Artikel 5:113, lid 1 N.B.W. bepaalt dat de aandelen voor elke mede-eigenaar in principe gelijk zijn. Er kan wel een andere regeling worden voorzien in de akte van splitsing. Men zal zich vaak baseren op de waarde van de privatieven.⁷² De grondslag van deze conventionele verdeling moet sinds de wet “*wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (wet verbetering verenigingen van eigenaars)*” in de akte splitsing worden uitgelegd.⁷³ Deze toevoeging is belangrijk aangezien men zich vaak op deze verdeling zal baseren om de omslag in de lasten te bepalen. Deze waarde bepaalt men dan bijvoorbeeld op grond van het netto-vloeroppervlak van de privatieven.

⁷⁰ Eigen onderlijning.

⁷¹ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 35; Parijs, (23e k. B) 15 juni 1990, (GIRARDIN / SYNDICAT DE COPROPRIETE IMMEUBLE 73 RUE RAYMOND-LOSSERAND ET 38 RUE PERNET PARIS 14E), *JurisData* nr. 1990-022759, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

⁷² A.M.L. BROEKHUIJSEN-MOLENAAR, “Commentaar op art. 5:113 B.W. - Gelijke aandelen; bijdrageregeling” in C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK en H.B. KRANS (eds.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer, Wolters Kluwer, 2005, [http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009D247B&cpid=WKNL-LTR-Nav2](http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009D247B&cpid=WKNL-LTR-Nav2;); A. A. vAN VELTEN, “Financiële bijdragen” in S.E. BARTELS en A.A. vAN VELTEN (eds.), *Asser 5 Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, rn. 468.

⁷³ N.L.J.M. RIJSSENBEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 33.

Anders dan in ons rechtsstelsel is men hier niet gebonden aan dwingende factoren die de waarde moeten bepalen. De notaris heeft een belangrijke rol bij het uitwerken van deze andersluidende bedingen.⁷⁴

Afdeling 2. Objectief nut

40. Over de subjectieve dan wel objectieve invulling van het begrip ‘nut’ bestaat zowel in de Belgische als Franse rechtsleer nagenoeg geen discussie.⁷⁵ Er wordt aan dit criterium een objectieve invulling gegeven door de rechtspraak.⁷⁶ Dit wil zeggen dat een gemeen deel een mede-eigenaar tot nut strekt van zodra hij er gebruik van kan maken. Dit blijkt ook uit de letterlijke lezing van artikel 577-2, § 9 B.W. waar wordt verwezen naar de privatieve delen en niet naar de mede-eigenaars. Er wordt dus niet gekeken naar de persoon van de eigenaar of het gebruik dat hij ervan wenst te maken, maar naar het privaatief en de mogelijkheid om er gebruik van te maken. TIMMERMANS geeft het duidelijke voorbeeld van de mede-eigenaar die altijd een zaklamp zou gebruiken in plaats van de verlichting in de gemeenschappelijke delen; ook hij zal moeten bijdragen in deze last.

In de Nederlandse rechtsorde wordt met niet zoveel woorden gesproken over een objectieve dan wel subjectieve invulling van het nutsprincipe. Uit de pogingen die in rechte ondernomen worden om het nut aan te wenden in de kostenomslag kan ik toch ook hier voorzichtig een objectieve invulling in lezen (*Infra* rn. 79 ev.).

⁷⁴ A.M.L. BROEKHUIJSEN-MOLENAAR, “Commentaar op art. 5:113 B.W. - Gelijke aandelen; bijdrageregeling” in C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK en H.B. KRANS (eds.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer, Wolters Kluwer, 2005, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009D247B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>.

⁷⁵ België: oa. T. BOSLY, “Vers un nouveau régime de la copropriété”, *Rev. not. b.* 1992, 518; M.E. STORME, “Gedwongen mede-eigendom t.t.v. bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht”, 2013, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-appartementsrecht.pdf>; L. ROUSSEAU en P. VAN DEN EYNDE, “La rédaction et l’adoption des statuts: commentaires des formules” in N. VERHEYDEN-JEANMART (ed.), *La copropriété des immeubles et groupes d’immeubles bâtis – Cinq ans d’application de la loi du 30 juin 1994*, Louvain-la-neuve, UCL. Faculté de droit, 2001, (35) 69; R. TIMMERMANS, “De wijziging van de verdeling van de lasten”, *T. App.* 1996, afl. 2, 13-16; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story Scientia, 1997, 208.

Frankrijk: oa. D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 48; G. VIGNERON, “Charges communes. - Règles de répartition”, *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20, 74.

⁷⁶ België: oa. Rb. Tongeren (3e k.) nr. 06/1367/A, 14 mei 2007, *T.App.* 2009, afl. 1, 48; Rb. Gent nr. 13/3830/A, 31 oktober 2014, *T.App.* 2015, afl. 3, 43; Vred. Zomergem 12 december 2008, *T.Vred.* 2011, afl. 5-6, 310.

Frankrijk: oa. Cass. (FR) (3e k.), 26 oktober 1983, JurisData nr. 1983-702270, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>; Parijs (19e k. B), 26 maart 1993, JurisData nr. 1993-020949, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>; Parijs (23e k. A), 15 november 1995, JurisData nr. 1995-023560, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

41. In de Franstalige rechtsleer vinden we ook de notie ‘potentieel nut’ terug.⁷⁷ Zo kan men niet weigeren om bij te dragen in de lasten omdat een goed behorend tot de gemene delen defect is. Evenmin kan men zich onttrekken aan de bijdrage in de lasten met betrekking tot een collectief verwarmingssysteem argumenterende dat men een individuele verwarming heeft laten plaatsen. Deze invulling wordt ook in de Belgische rechtsleer gehanteerd.⁷⁸

42. Samengevat kunnen volgende elementen volgens JAFFUEL en VIGNERON in acht worden genomen om het nut te bepalen:

- de ligging van het privaatief (bijvoorbeeld: de verdieping);
- de samenstelling van het privaatief (bijvoorbeeld: de vloeroppervlakte, het volume,...);
- en de bestemming van het privaatief (bijvoorbeeld: winkelruimte, garage, wooneenheid,...).⁷⁹

Deze factoren komen opvallend genoeg overeen met deze die in de Belgische rechtsorde moeten gebruikt worden om de waarde van de privaatieven te bepalen.

Afdeling 3. Gemeenschappelijke lasten onder het nuttigheids criterium

43. Zoals reeds hoger beschreven zijn de gemeenschappelijke lasten onder het nuts criterium in de Franse rechtsorde wettelijk vastgelegd: “*Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d’équipement commun*”. Deze kosten hebben in het algemeen betrekking op de gemene delen die nut, plezier en comfort aan de mede-eigenaars kunnen geven.⁸⁰ Concreet wordt het nut dus gebruikt voor twee soorten van lasten, namelijk deze met betrekking tot de gemeenschappelijke voorzieningen en deze met betrekking tot de gemeenschappelijke diensten. Deze begrippen worden echter nergens gedefinieerd in de Franse wettekst.⁸¹ Dit gebrek aan wettelijke invulling is begrijpelijk aangezien deze snel beperkend zou zijn en bovendien niet bestand is tegen innovatie.

44. Vooreerst moeten alle lasten met betrekking tot de ‘collectieve voorzieningen’ van het gebouw, andere dan deze die de structuur van het gebouw uitmaken (dus andere dan het dak, de

⁷⁷ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 49.

⁷⁸ Defecte installaties: R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-55) XIV.Z-60.

Privé-installaties: R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-55) XIV.Z-59.

⁷⁹ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 47; G. VIGNERON, “Charges communes. - Règles de répartition”, *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20, 71.

⁸⁰ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 27.

⁸¹ G. VIGNERON, “Charges communes. - Classification”, *JC Constr.- Urb.*, 2014, Fasc. 92-10, 54.

gevel,...) volgens het nuts criterium verdeeld worden. Hieronder vallen onder meer de kosten met betrekking tot de lift, de collectieve verwarmingsinstallaties, de installaties die ervoor zorgen dat de hoger gelegen privatieven eenzelfde waterdruk krijgen als de lager gelegen appartementen,...

De invulling van het begrip ‘gemeenschappelijke diensten’ is echter minder duidelijk. Men is het erover eens dat de diensten die voortvloeien uit het gebruik van de gemene delen waarvoor het nuts criterium moet worden gehanteerd eronder vallen. Zo zullen onder meer de onderhoudskosten van de lift en de kosten van de collectieve verwarming zelf ook worden omgeslagen volgens het nut. Andere diensten worden soms aanvaard door de rechtspraak. Zo werd het plaatsen van een alarm in de lift eveneens rechtsgeldig omgeslagen volgens het nuts criterium.⁸²

45. Het gebruik van het nuts criterium stuit volgens VIGNERON op drie vraagstukken:⁸³

1. Vanaf wanneer kan men zeggen dat een privaatief nut heeft van een collectieve voorziening of dienst? Deze vraag wordt beantwoord door de hoger beschreven objectieve invulling van het begrip ‘nut’. Eveneens relevant in dit kader zijn de promotorenbedingen, die in afdeling vijf uitvoerig worden besproken.

2. Hoe gaan we op een kwantitatieve wijze het nut meten? De wijze waarop men nut heeft van een bepaald gemeen deel wordt niet op een uniforme wijze gemeten. Er kunnen verschillende berekeningswijzen zijn naargelang het gemene deel waarvan de kosten moeten worden omgeslagen. Bovendien zijn daarbinnen nog verschillende mogelijkheden.

3. Wat doen we met collectieve voorzieningen of diensten die voor elk privaatief hetzelfde nut hebben of technisch onmogelijk meetbaar zijn? Men kan hierbij denken aan de kosten van bewaking of de kosten van het koud water indien geen meetinstallaties aanwezig zijn. In de Franse rechtspraak aanvaarde men in dit geval dat in het reglement van mede-eigendom toch de waarde van de aandelen in de gemene delen gebruikt werd zoals bepaald in het tweede lid van artikel 10 Appartementswet. Het Franse Hof van Cassatie liet deze werkwijze in het verleden meermaals toe indien deze verdeling het best aansloot bij het nuts criterium.⁸⁴ Het geeft de gelijkwaardigheid van de twee criteria toe

⁸² G. VIGNERON, “Charges communes. - Classification”, *JC Constr.- Urb.*, 2014, Fasc. 92-10, 55-59 waarbij verwezen wordt naar Parijs 15 november 1989, JurisData nr. 1989-025556, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

⁸³ G. VIGNERON, “Charges communes. - Règles de répartition”, *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20, 78 ev.

⁸⁴ G. VIGNERON, “Charges communes. - Règles de répartition”, *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20, 91 met verwijzing naar oa. Cass. (FR) (3e k.) 6 maart 1991, JurisData nr. 1991-000511, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do> en Cass. (FR) (3e k.) 9 december 1992, JurisData nr. 1992-003150, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

zolang voldaan wordt aan de kenmerken van het andere criterium. Volgens het Hof is het belangrijk om na te gaan of vervolgens de beslissing van de vereniging van mede-eigenaars strookt met hetgeen bepaald werd in het reglement van mede-eigenaars.⁸⁵ Dit bleek ook uit het hoger reeds vermelde arrest van het hof van beroep te Parijs (*Supra* rn. 28).

49. In de Nederlandse rechtsorde wordt de verdeling van de lasten in het modelreglement gekoppeld aan de aandelen in de gemene delen.⁸⁶ Zo bepaalt artikel 8 lid 1 en lid 2 Modelreglement 2006:

“1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.”⁸⁷

Het notariaat heeft in Nederland deze koppeling reeds in al haar modelreglementen vooropgesteld.⁸⁸ Het aandeel in de kostenomslag zal bijgevolg, in afwijking van de aanvullende regel van gelijkheid in de wet, vaak afhankelijk zijn van de verhouding tot ‘de gerechtigdheid in de gemeenschap’, die meestal zal gebaseerd zijn op de waarde van de privatieven.

47. Het nut dat bepaalde mede-eigenaars al dan niet in bepaalde gemene delen hebben kan ook een factor zijn bij de bijdrageplicht, ook al wordt niet expliciet de benaming ‘nuts criterium’ gebruikt.⁸⁹ Men spreekt van ‘een voordeel trekken’ uit bepaalde gemene delen zoals de lift. Dit werd ook al in de memorie van toelichting van oud artikel 875g lid 1, 2 en 3 B.W. aangekaart.⁹⁰ Men werkt hiertoe meestal met aanvullingen of wijzigingen van de modelsplitsingsreglementen. Aangezien de wet de partijen vrijlaat een andere verdeelsleutel te gebruiken kan men echter ook andere maatstaven aanbrengen.

⁸⁵ N. LE RUDULIER, “Conformité de la répartition des charges au règlement de copropriété”, *AJDI* 2015, 208 met verwijzing naar Cass. (FR) (3^e k.) nr. 13-16.282, 1 juli 2014, JurisData nr. 2014-015184, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

⁸⁶ A. A. vAN VELTEN, “Financiële bijdragen” in S.E. BARTELS en A.A. vAN VELTEN (eds.), *Asser 5 Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, rn. 468.

⁸⁷ <https://www.notaris.nl/stream/splitsingsreglement-2006>

⁸⁸ MR 1973, MR 1983, MR 1992 en MR 2006: N.L.J.M. RIJSSENBEEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 33.

⁸⁹ A. A. vAN VELTEN, “Financiële bijdragen” in S.E. BARTELS en A.A. vAN VELTEN (eds.), *Asser 5 Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, rn. 468.

⁹⁰ A. A. vAN VELTEN, “Het belang van aandelen” in S.E. BARTELS en A.A. vAN VELTEN (eds.), *Asser 5 Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, rn. 431.

48. RIJSSENBEK is een voorstander van de modellering van de kostenomslag maar gebruikt hierbij niet rechtstreeks het nuts criterium.⁹¹ Hij grijpt daarentegen terug naar de aanvullende regel van de gelijke delen. Zo stelt hij voor een onderscheid te maken tussen kosten van beheer en onderhoud van het appartementsgebouw en de kosten in verband met gemeenschappelijke zaken “*die op gelijke wijze door de leden van de vereniging van eigenaars worden gebruikt dan wel benut*”. Deze laatste zou hij dan omslaan volgens gelijke breukdelen, de eerste volgens de waarde van de privatieven. Het nut (“*benut*”) wordt hier dus in de omgekeerde richting gebruikt: in plaats van te gaan differentiëren naargelang het nut, gaat men hier het nut gebruiken om de kosten in gelijke breukdelen om te slaan.

59. In tegenstelling tot het strikte wettelijk kader in Frankrijk is de omslagregeling in Nederland dus aangewezen op de praktijk, die aan evolutie onderhevig is en zich steunt op de modelreglementen uitgeschreven onder de ‘Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie’. De Belgische rechtsorde zweeft ergens tussen deze twee uitersten. De wet regelt weliswaar op een dwingende wijze de twee mogelijke maatstaven die gebruikt kunnen worden maar laat nog wat vrijheid aan de partijen: ze kunnen kiezen of ze gebruik maken van het nuts criterium en hoe ze dit invullen.

Nochtans moet volgens TIMMERMANS terecht gewezen worden op het beperkt toepassingsgebied van artikel 577-2, § 9 B.W..⁹² Hij argumenteert deze stelling op een vierledige wijze. Vooreerst wijst hij op de differentiatie van kostenomslag terwijl de algemene kosten van de gedwongen mede-eigendom eveneens onder de kosten vallen van de gewone mede-eigendom. Vervolgens wijst hij op artikel 577-7, § 2 B.W. dat de kosten van heropbouw of herstel naar aanleiding van een gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw omslaat naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom. Ten derde wijst hij op artikel 577-11 B.W. met betrekking tot de eigendomsoverdracht van een kavel waarbij alle kosten uit artikel 577-2 B.W. samen worden vermeld. Als laatste argument haalt hij de beperkte opsomming van de soorten kosten uit het derde lid van artikel 577-2, § 9 B.W. aan om zijn stelling te staven.

50. Hoewel een dwingende opdeling in de Belgische rechtsorde ontbreekt zijn er ook bij ons lasten die typisch worden omgeslagen in functie van het nut.⁹³ Deze groep, die slaat op de werking en het gebruik van de gemene delen, zijn de ‘specifieke kosten en lasten’ en kunnen, aangezien deze

⁹¹ N.L.J.M. RIJSSENBEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 35.

⁹² R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P-78.

⁹³ R. TIMMERMANS, “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-63) XV.P147 en 148.

kwantificeerbaar zijn, makkelijk worden omgeslagen volgens het nuttigheids criterium. De algemene lasten, die in de meerderheid zijn, worden daarentegen beter omgeslagen volgens de waarde van de privé-eigenaren. Door de aanwezige vrijheid in de Belgische rechtsorde heeft men in mindere mate te maken met de hoger aangehaalde vraagstukken van VIGNERON (*Supra* nr. 45). Aan de andere kant wordt mijns inziens zo de gemakkelijksoplossing, om gewoon alles om te slaan in verhouding tot de aandelen, in de gemene delen in de hand gewerkt.

51. De kosten en lasten met betrekking tot de lift worden waarschijnlijk het omgeslagen volgens het nuts criterium. Ook in de rechtspraak zijn uitspraken hierover *legio*.⁹⁴ Om te bepalen of men al dan niet nut heeft van de lift in het appartementsgebouw moet men dus vertrekken vanuit de structurele ligging van het privé-eigen. ⁹⁵ Indien dit zich op het gelijkvloers bevindt en er geen ondergrondse garage/kelder is waar men met de lift naartoe kan, zal men niet moeten bijdragen in de gemeenschappelijke kosten die slaan op de lift. Deze logische omslag komt zowel in de Belgische, Franse als Nederlandse rechtsorde voor. Wanneer we echter kijken naar de wijze waarop deze kosten concreet worden verdeeld zien we een verschil in berekeningsmethode. In de Franse rechtsorde kiest men om de kosten specifiek te verdelen aan de hand van ‘liftcoëfficiënten’ waarbij men het verdiep waarop men een privé-eigen heeft als uitgangspunt neemt en men komt tot een verdeling waarbij hoger gelegen kavels meer bijdragen dan lageregelegen kavels omdat zij meer kosten zouden genereren. In de Belgische rechtsorde wordt dit niet wenselijk geacht en kiest men voor een ‘gelijke verdeling’, namelijk zonder rekening te houden met de specifieke verdieping.⁹⁶ Men kan zich inderdaad afvragen hoe ver men kan en moet gaan in het nuts criterium. De omslag moet weliswaar billijk zijn, maar kan mijns inziens geen afbreuk doen aan een efficiënt en eenvoudig systeem.

52. Minstens even belangrijk zijn de kosten die voortvloeien uit gemeenschappelijke installaties zoals deze voor watertoevoer en de collectieve verwarmingsketels. ⁹⁷ Wat de kosten met betrekking tot het gebruik van deze installaties betreft, moet steeds voor ogen worden gehouden dat men een opdeling zal moeten maken tussen het louter privé-eigen gebruik en het gemeenschappelijk gebruik. Zo kan men denken aan een gemeenschappelijke watertoevoer bij de garages om de auto’s te wassen, die enkel nut zal hebben voor de kavels met een garage. Voor de verwarming en de watertoevoer van

⁹⁴ Oa. Cass. (1e k.) AR C.10.0698.N, 5 januari 2012 (F.G., A.D./Vme Residentie Fasano, H.S., ea), *T.App.* 2012, afl. 3, 19; Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T. App.* 1997, afl. 2, 31 en *T. Vred.* 2000, 365; Vred. Zomergem 12 december 2008, *T.Vred.* 2011, afl. 5-6, 310, noot P.L; Vred. St.-Truiden 9 oktober 2012, *RW* 2013-14, afl. 3, 114.

⁹⁵ R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-55) XIV.Z-56.

⁹⁶ R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-55) XIV.Z-77-XIV.Z-79.

⁹⁷ R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartements-eigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-55) XIV.Z-57 ev.

de privatieve gedeelten door een gemeenschappelijke installatie kan men eveneens het nuts criterium aanwenden. De praktijk reikt hiervoor berekeningsmethoden aan, zoals op basis van het volume, aantal radiatoren, oppervlakte van de radiatoren of het privaatief enzoverder. Men kan ook werken met meetssystemen zoals debietmeters en uurmeters om het effectief verbruik te registreren. Wanneer men het privégebruik met dergelijke meettoestellen kan meten is er mijns inziens geen sprake meer van een gemeenschappelijke kosten. Deze kosten worden dan ook logischerwijs omgeslagen volgens het daadwerkelijk registreerbaar verbruik. De kosten van onderhoud van deze installaties zijn daarentegen wel gemeenschappelijk en kunnen mijn inziens eveneens volgens het nuts criterium worden omgeslagen.⁹⁸ De mede-eigenaar die geen gebruik kan maken van deze installaties zal bijgevolg noch moeten bijdragen in het verbruik, noch in het onderhoud ervan.

53. Het model van DE WULF bevat naast een clause voor de welbekende problematiek van de liften, ook clauses met betrekking tot achterbouw en losstaande gebouwen met garages:

“ ...

De kosten van het gelijkvloers zijn vrijgesteld van bijdrage in de gemeenschappelijke kosten van het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de lift. Deze zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de verdiepingen naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

...

(eventueel)

...

Hoewel het dak van de achterbouw op het gelijkvloers deel uitmaakt van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zullen de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van dit dak, exclusief worden gedragen door de eigenaar van de kavel aan wie die achterbouw toebehoort.

...

(eventueel)

...

De eigenaars van de garages die zich bevinden in het achterliggend gebouw dat los staat van het appartementsgebouw, zullen ieder naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten alle gemeenschappelijke lasten dragen met betrekking tot het gebruik, het onderhoud en de herstelling van dit garagegebouw. De eigenaars van privatieve kavels in het appartementsgebouw moeten niet bijdragen in deze lasten evenmin als de eigenaars van de garages in hun gemelde

⁹⁸ Contra: R. TIMMERMANS, “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-55) XIV.Z-61.

hoedanigheid moeten bijdragen in de lasten verbonden aan de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw.

...”⁹⁹

Afdeling 4. De combinatie van de maatstaven waarde en nut

54. Zoals uit de voorgaande afdelingen uit dit hoofdstuk duidelijk werd, zal de maatstaf nut zelden of nooit alleen gehanteerd worden om alle gemeenschappelijke lasten en kosten om te slaan. In de Franse rechtsorde is dit nooit het geval, in de Belgische rechtsorde is dit, ondanks de vrijheid die de partijen krijgen, niet wenselijk. Indien het nut als maatstaf gehanteerd wordt, zal deze maatstaf dus in combinatie met de maatstaf waarde in het reglement van mede-eigendom voorkomen.

De maatstaven kunnen echter nog op een andere manier gecombineerd worden. In de eerste clause van het hierboven geciteerde model van DE WULF is een mooie combinatie te zien van de maatstaven waarde en nut met betrekking tot éénzelfde kost. Hoewel enkel de appartementseigenaars van een kavel waarvoor de lift nuttig kan zijn bijdragen in de bijhorende kosten, zal de verdeling onder hen terug gebeuren op basis van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, waaraan het waarde criterium dwingend ten grondslag ligt. Behoudens de opmerking over de specifieke berekening van de kosten van de lift (*Supra* rn. 51), lijkt mij deze werkwijze op grond van de objectieve invulling van het nuts criterium en het gebrek aan wettelijke berekeningswijze van het nut strikt genomen eveneens mogelijk in de Franse rechtsorde.

Afdeling 5. Het promotorenbeding

55. De vrijheid in de Belgische rechtsorde brengt met zich mee dat de bouwpromotor de ruimte krijgt om (samen met de notaris) een lastenverdeling uit te werken waarin het nut een belangrijke plaats kan krijgen. Deze vrijheid reikt echter niet oneindig ver, zo blijkt uit de rechtspraak en rechtsleer met betrekking tot het promotorenbeding, allen steunend op het dwingend principe dat alle appartementsmede-eigenaars bijdragen in de lasten en zij hiervan niet ontslaan kunnen worden.¹⁰⁰

⁹⁹ C. DE WULF, m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten, deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 311, rn. 352.

¹⁰⁰ TIMMERMANS, R., Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 10-24] in R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, XV.P-149 - XV.P-233; R. TIMMERMANS, “De bijdrage van de bouwpromotor in de exploitatiekosten van een flatgebouw en de adviesplicht van de notaris bij de redactie van de splitsingsakte”, *T. App.* 2005, afl. 2, (1) 2.

56. In de praktijk ontstonden clausules waarbij promotoren, eigenaars van onbebouwde kavels of niet verkochte privatieven, niet moesten bijdragen in de kosten met betrekking tot de gemene delen.¹⁰¹ Zo kan verwezen worden naar een vonnis van de vrederechter te Lennik *dd.* 9 december 2004.¹⁰² Hierbij werd dergelijk beding als geldig aanzien. De vrederechter steunde zich hierbij enerzijds op de (foutieve) redenering met betrekking tot de dwingende aard van de bepalingen inzake de kostenomslag en anderzijds op het nutsprincipe. Deze rechtspraak werd terecht door o.a. KOKELENBERG, VAN SINAY, SAGAERT en JANSEN bekritiseerd.¹⁰³ Ook zij halen aan dat iedere mede-eigenaar verplicht moet bijdragen in de lasten en hiervan niet kan worden ontslaan. Hiervan kan niet op voorhand in de statuten worden afgeweken. Bovendien houdt de keuzevrijheid omtrent de verdeling van de lasten niet in dat er volledig ontslag kan worden gegeven van bijdrage in deze lasten. De vereniging van mede-eigenaars zal dus met succes de bijdragen van de bouwpromotor kunnen vorderen, ondanks de contractuele uitsluiting.¹⁰⁴ Deze bedingen moeten voor niet geschreven worden gehouden.¹⁰⁵ Zo werd dit bijvoorbeeld beslist door de vrederechter te Meise.¹⁰⁶ Bovendien werd in dit vonnis de promotor veroordeeld tot retroactieve bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. Deze retroactieve werking werd niet weerhouden in een uitspraak van de vrederechter te Nieuwpoort.¹⁰⁷ De vrederechter besloot daarentegen tot een declaratieve werking.

57. De keuzevrijheid in de wet met betrekking op de kostenomslag en meer bepaald de mogelijkheid om kosten om te slaan volgens het nut, kan volgens bepaalde rechtsleer en rechtspraak echter wel een verzachting betekenen voor dergelijke situaties: men zal minder moeten bijdragen.¹⁰⁸ Zo insinueert de vrederechter te Nieuwpoort deze visie in een vonnis: “*De clause “De verkoper-bouwheer zal niet moeten tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, behalve in de verzekeringspremie. Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden. Uitzondering dient gemaakt voor*

¹⁰¹ R. PEETERS, “[Mede-eigendom] Nog niet gebouwde privatieve delen moeten bijdragen aan de gemeenschappelijke kosten”, *Vastgoed info* 2008, afl. 17, 1; K. PSZENICZKO en P. LEYSEELE, *55 vragen en antwoorden voor de syndicus Reeks ‘Vraagbaak Vastgoed’*, Mechelen, Kluwer, 2010, 17.

¹⁰² Vred. Lennik 9 december 2004, *T. App.* 2005, afl. 2, 39.

¹⁰³ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, “[Appartementsmede-eigendom] Bijdrageplicht”, *TPR* 2009, afl. 3, (1396) 1399-1401.

¹⁰⁴ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van de bouwpromotor in de exploitatiekosten van een flatgebouw en de adviesplicht van de notaris bij de redactie van de splitsingsakte”, *T. App.* 2005, afl. 2, (1) 3.

¹⁰⁵ C. DE WULF, m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten, deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 311, rn. 351; PSZENICZKO en P. LEYSEELE, *55 vragen en antwoorden voor de syndicus Reeks ‘Vraagbaak Vastgoed’*, Mechelen, Kluwer, 2010, 18; R. TIMMERMANS, “Debiteur van de lasten” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XIV.Z-123) XIV.Z-124; Rb. Brussel 15 mei 2008, *T. App.* 2008, afl. 5, 65; Vred. Antwerpen 1 juni 2005, *T. App.* 2006, afl. 1, 39 en 60.

¹⁰⁶ Vred. Meise 2 september 2004, *T. App.* 2006, afl. 1, 62.

¹⁰⁷ Vred. Nieuwpoort, 8 november 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 54.

¹⁰⁸ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, “[Appartementsmede-eigendom] Bijdrageplicht”, *TPR* 2009, afl. 3, (1396) 1401.

het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de verkoper-bouwheer nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behoudens voor het aandeel van deze flat in de verzekeringspremie” is bijgevolg nietig. Het betreft een algemene ontheffing, zonder enig onderscheid en/of nuance, waarbij uit niets blijkt dat deze clause gebaseerd is op het nuts criterium.”¹⁰⁹

Toch zal men zich hierbij mijns inziens moeten hoeden voor deze werkwijze, gelet op de invulling van het nuts criterium dat op een objectieve wijze moet gebeuren. Bovendien hebben zij, indien men toch de subjectieve invulling zou hanteren, ook nut van de privatieven in die zin dat de appartementen zullen worden bezichtigd voor verkoop.

58. Ook in de Franse rechtsorde is deze opvatting nochtans terug te vinden.¹¹⁰ Door de tweedeling die door de wet verplicht wordt gesteld, zijn de bijdragen uit artikel 10, alinea 2 Appartementswet (waarde criterium) onverkort verschuldigd, maar zal men minder bijdragen op grond van alinea 1 van voormeld artikel (nuts criterium). Kosten waaraan wel zullen moeten worden bijdragen op grond van het nuts criterium zijn bijvoorbeeld de kosten van bewaking. Deze (verplichte) werkwijze heeft tot gevolg dat de promotor uiteindelijk het merendeel van de gemeenschappelijke lasten wel zal dragen.

59. Naast de reeds gemaakte opmerking met betrekking tot de objectieve invulling van het nuts begrip kan men zich nog meer vragen stellen bij deze lagere bijdrage van promotoren.

Vooreerst dragen de andere mede-eigenaars voor die periode méér bij. Voor hen zal deze periode dus liefst zo snel mogelijk eindigen. Verschillende alternatieven zijn dan denkbaar om een evenwicht te vinden tussen de belangen van de promotor en deze van de andere mede-eigenaars. Aangezien men met een objectieve invulling van het nuts criterium werkt kan men reeds perfect een kostenomslag opstellen die in de toekomst, wanneer alle kavels gebouwd en verkocht zijn, uitwerking krijgt. Men zou dan een gedifferentieerde voorlopige kostenomslag kunnen uitwerken naar Franse recht, met hieraan een termijn gekoppeld waarbij gestipuleerd wordt dat wanneer deze termijn overschreden wordt, de promotor toch zal moeten instaan voor de bijdrage in de kosten zoals geregeld in de definitieve verdeelsleutel. Zo heeft de promotor voldoende stimuli om de kavels af te werken en te verkopen. De mede-eigenaars hebben bovendien zekerheid omtrent de duurtijd van de financieel zwaardere periode.

¹⁰⁹ Eigen onderlijning.

¹¹⁰ G. VIGNERON, “Charges communes. - Règles de répartition”, *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20, 83.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de consumentenbescherming.¹¹¹ Boek VI van het Wetboek Economisch Recht (hierna ‘WER’) legt immers het gebruik van onrechtmatige bedingen in overeenkomsten tussen professionelen en consumenten aan banden. Deze bedingen worden gedefinieerd in Boek I, artikel 8, 22°: “*elk beding of elke voorwaarde in een overeenkomst tussen een onderneming en een consument die, alleen of in samenhang met een of meer andere bedingen of voorwaarden, een kennelijk onevenwicht schept tussen de rechten en plichten van de partijen ten nadele van de consument.*”¹¹² Het WER sanctioneert deze bedingen in artikel VI.84, § 1 met de nietigheid. Bovendien kunnen dergelijk bedingen volgens TIMMERMANS zelfs onder de zwarte lijst uit artikel VI. 83 WER worden gebracht.

Tenslotte is de medewerking aan dergelijke bedingen niet zonder risico. De aansprakelijkheid van de bouwpromotor én de notaris komen in het gedrang. Zij zijn beiden professionele partijen die kennis moeten hebben van deze onrechtmatigheid. TIMMERMANS merkt terecht op dat de notaris als buffer moet dienen en de bescherming van de koper moet waarborgen.¹¹³ Hij heeft immers de plicht de partijen op duidelijk onevenwichtige bedingen te wijzen en hen op onpartijdige wijze bij te staan met zijn raadgeving (Artikel 9, § 1, lid 3 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt).

¹¹¹ T. SOETE, “Financiële aandachtspunten inzake appartementsmede-eigendom” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I: Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (59) 83; R. TIMMERMANS, “De bijdrage van de bouwpromotor in de exploitatiekosten van een flatgebouw en de adviesplicht van de notaris bij de redactie van de splitsingsakte”, *T. App.* 2005, afl. 2, (1) 3.

¹¹² Eigen onderlijning.

¹¹³ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van de bouwpromotor in de exploitatiekosten van een flatgebouw en de adviesplicht van de notaris bij de redactie van de splitsingsakte”, *T. App.* 2005, afl. 2, (1) 4-5.

HOOFDSTUK 5. WIJZIGING VAN DE VERDEELSLEUTEL

Afdeling 1. De algemene vergadering van (mede-)eigenaars

60. Wanneer een mede-eigenaar zich niet kan vinden in de verdeling van de lasten zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom kan hij de wijziging ervan op de agenda zetten van een beraadslaging in de algemene vergadering *ex* artikel 577-6, § 4 B.W.. De algemene vergadering beslist vervolgens bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom (artikel 577-7, § 1, 2°, a) B.W.). Wanneer de wijziging wordt aangenomen moet er een overschrijving op het hypotheekkantoor plaatsvinden door de notaris.¹¹⁴ De wijziging moet dus vervat liggen in een authentieke akte.

61. In de Franse rechtsorde is zoals hoger beschreven de wijze van de verdeling van de lasten strikt geregeld. Dit vertaalt zich dan ook in de mogelijkheid tot wijziging van de verdeelsleutel. De wet vereist in beginsel een unaniem akkoord van alle mede-eigenaars. Artikel 11, eerste lid, eerste zin van de Appartementswet bepaalt immers: *“Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.”* Deze unanieme beslissing moet door alle mede-eigenaars samen worden genomen en niet louter door deze die aanwezig zijn op de algemene vergadering. Van deze unanimiteitsregel kan bovendien niet worden afgeweken in het reglement van mede-eigendom.¹¹⁵ Artikel 24, derde lid Appartementswet vormt hier echter een uitzondering op: *“III.-Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.”* Dit artikel bepaalt dus dat het reglement van mede-eigendom wel in een afwijkend quorum kan voorzien.

62. In drie gevallen moet er bovendien geen unanimiteit onder de mede-eigenaars zijn: wanneer de kostenomslag het gevolg is van een andere beslissing van de algemene vergadering zelf (artikel 11, eerste lid, tweede zin Appartementswet), wanneer de samenstelling van de privatieven wijzigt

¹¹⁴ R. TIMMERMANS, “De wijziging van de verdeling van de lasten”, *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16.

¹¹⁵ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 65.

(artikel 11, tweede lid Appartementswet) en wanneer het gebruik van een privaat wordt gewijzigd (artikel 25, f) Appartementswet).¹¹⁶

63. Met betrekking tot de drie uitzonderingen op de unanimiteitsregel zijn bijvoorbeeld volgende situaties van belang voor het nutsprincipe aangezien het nut per privaat hierdoor kan wijzigen:¹¹⁷

- Beslissingen met betrekking tot vervreemding of verwerving van gemene delen waarbij artikel 26 Appartementswet bepaalt dat een meerderheid vereist is van de aanwezigen op de algemene vergadering die ten minste twee/derden van de stemmen bezitten;
- Beslissingen met betrekking tot het wijzigen van de bestemming of het gebruik van een privaat waarbij artikel 25, f) Appartementswet expliciet verwijst naar artikel 10, eerste lid Appartementswet, en een meerderheid vereist van de stemmen van alle mede-eigenaars.

64. Een afwijking op de kostenomslag kan enkel wanneer de algemene vergadering met de vereiste meerderheden een beslissing heeft genomen dienaangaande.¹¹⁸ Impliciete of stilzwijgende beslissingen worden niet geldig geacht, net zoals loutere toegevingen. Zo werd een beding dat voorziet in een automatisch verhoging van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten wanneer de bestemming van het privaat wijzigt, voor niet geschreven gehouden.¹¹⁹ Er wordt een wijziging van het reglement van mede-eigendom vereist.¹²⁰ Voor de tegenwerkelijkheid wordt publiciteit vereist op het hypotheekkantoor in het '*fichier immobilier*'.¹²¹ Deze publiciteit kan in principe enkel worden verleend indien een authentieke akte wordt voorgelegd. Een decreet van 14 oktober 1955 bepaalt dat de processen-verbaal onder de minuten van de notaris die reeds minuuthouder is van het reglement van mede-eigendom kunnen worden neergelegd.¹²² De notaris dient dan voor de publiciteit te zorgen.

¹¹⁶ H. CHARLIAC "COPROPRIÉTÉ . – Statut de la copropriété . – Règlement de copropriété", *JC Civ.*, 2010, Fasc. 22, 53; D-C. JAFFUEL, "COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges", *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 67-74.

¹¹⁷ D-C. JAFFUEL, "COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges", *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 67-74.

¹¹⁸ H. CHARLIAC "COPROPRIÉTÉ . – Statut de la copropriété . – Règlement de copropriété", *JC Civ.*, 2010, Fasc. 22, 54.

¹¹⁹ R. TIMMERMANS, "Opbouw splitsingsakte eenvoudig appartementsgebouw" in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XVI.E-309) XVI.E-441, rn. 437 met verwijzing naar Parijs 25 februari 1999, JurisData nr. 1999-020415, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

¹²⁰ H. CHARLIAC "COPROPRIÉTÉ . – Statut de la copropriété . – Règlement de copropriété", *JC Civ.*, 2010, Fasc. 22, 62.

¹²¹ H. CHARLIAC "COPROPRIÉTÉ . – Statut de la copropriété . – Règlement de copropriété", *JC Civ.*, 2010, Fasc. 22, 55.

¹²² Art. 68 décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *JORF* 15 octobre 1955, 10125.

65. In het Nederlandse rechtstelsel kan men als eigenaar of vereniging van eigenaars evenmin gemakkelijk van de regeling uit het splitsingsreglement afwijken.¹²³ Dit werd treffend geïllustreerd door een uitspraak van het Gerechtshof 's-Gravenhage *dd.* 20 februari 2004 inzake de vervanging van raamkozijnen.¹²⁴ In strijd met het splitsingsreglement werden deze kosten niet omgeslagen volgens het breukdeel waarin zij in de gemeenschap gerechtigd waren. De vereniging van eigenaars had immers besloten de eigenaars van de garages niet te laten bijdragen en de kosten enkel om te slaan tussen de eigenaars van de woningen. Het Hof besliste dan ook dat dit andersluidend besluit van de vereniging van eigenaars nietig was.

66. Het splitsingsreglement moet dus gerespecteerd worden. Bovendien kan men dit splitsingsreglement volgens RIJSSENBECK niet zomaar omzeilen door te bepalen in de akte splitsing dat de kostenomslag kan gewijzigd worden in het huishoudelijk reglement of door een notariële akte neer te leggen ten kadaster die een van de splitsingsakte afwijkende kostenomslag inhoudt.¹²⁵ Dit kan volgens hem niet de bedoeling geweest zijn van de wetgever. Hij stelt dan ook voor om het modelsplitsingsreglement in deze zin duidelijker te maken en hiertoe een nieuw lid aan artikel 8 toe te voegen welk stipuleert: “*van het in dit artikel bepaalde kan noch bij besluit van de vergadering noch bij huishoudelijk reglement worden afgeweken*”.

67. Artikel 5:139 N.B.W. biedt evenwel de mogelijkheid om de splitsingsakte te wijzigen.¹²⁶ Het eerste lid van dit artikel stipuleert “*De akte van splitsing kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.*” Net zoals in het Franse rechtstelsel moet er dus in principe unanimiteit zijn onder alle appartementseigenaar. Ook iedereen die een beperkt recht heeft op een appartementsrecht, de grondeigenaar indien er een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken en de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid indien hun recht door de wijziging wordt verkort moeten toestemmen in de wijziging.¹²⁷ In 2005 werd echter een tweede lid toegevoegd aan artikel 5:139 N.B.W. dat een verzachting voorziet.¹²⁸ Sindsdien kan men, indien de splitsingsakte zelf geen sterkere meerderheid vereist, ook een wijziging bewerkstelligen in de vergadering van eigenaars met een vier/vijfden meerderheid van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt. Om

¹²³ N.L.J.M. RIJSSENBECK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 33.

¹²⁴ Gerechtshof 's-Gravenhage 20 februari 2004 (VvE Valckeslotlaan; ECLI:NL:GHSGR:2004:AO7377), <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSGR:2004:AO7377>.

¹²⁵ N.L.J.M. RIJSSENBECK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 35.

¹²⁶ R. P.M. DE LAAT, *Splitsingsakte wijzigen: stappenplan met toelichting*, 7 februari 2013, <http://www.vverecht.nl/2013/02/splitsingsakte-wijzigen-stappenplan-met-toelichting/>.

¹²⁷ Artikel 5:139 lid 3 en lid 4 N.B.W..

¹²⁸ Wet (NL) van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek, *Stb.* 2005, 89.

deze bestuursbeslissing uit te lokken moet de vergadering worden opgeroepen met respect van een termijn van ten minste vijftien dagen. De wijziging moet op de agenda worden gezet en een afschrift van het voorstel tot wijziging moet ten minste vijf dagen voor de vergadering ter inzage liggen (Artikel 5:139 lid 2 laatste zin N.B.W. j° artikel 2:42 lid 1 eerste zin, lid 2 eerste zin en lid 3 N.B.W.). Ook in het modelsplitsingsreglement van 2006 werden deze bepalingen in artikel 60 overgenomen. Tenslotte bepaalt het laatste lid van artikel 5:139 N.B.W. dat de wijziging in een notariële akte moet geschieden gevolgd door de inschrijving ervan in de openbare registers. Dan pas is de wijziging ‘effectief en definitief’. Aangezien de wet geen uitgebreider stappenplan ter beschikking stelt, heeft de rechtsleer hiervoor gezorgd. De notaris kan hier op een belangrijke manier een bijdrage leveren. Zo kan hij het stappenplan toelichten en kan hij een informatiebijeenkomst voor de leden bijwonen om hun vragen te beantwoorden.¹²⁹

Afdeling 2. Vordering in rechte

68. Artikel 577-9, § 6, 2° B.W. werd met de wetswijzing in 1994 specifiek ingevoerd met het oog op de bescherming van de mede-eigenaar die een persoonlijk nadeel zou ondervinden van de verdeling van de lasten of die meent dat de berekening ervan onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen. De vordering moet dus één van bovenstaande voorwerpen bevatten. Met betrekking tot de kosten van de lift werd dit uitdrukkelijk in het cassatiearrest van 5 januari 2012 bevestigd.¹³⁰ In datzelfde arrest werd de discussie aangaande de kantmelding beslecht.¹³¹ De vorderingen tot wijziging van de verdeelsleutel moet weldegelijk worden gekantmeld, en mag gebeuren tijdens de procedure maar uiterlijk voor de sluiting van de debatten.¹³²

69. Het begrip ‘persoonlijk nadeel’ wordt niet in de wet omschreven. De invulling gebeurt dan ook door de rechter. Hij zal een feitelijke beoordeling maken met inachtneming van de concrete omstandigheden. Bijgevolg zijn verschillende visies in de lagere rechtspraak terug te vinden. Zo was de vrederechter te Wolvertem in een ouder vonnis van oordeel dat de lastenomslag *pro rata* de gemene delen met betrekking tot de lift geen persoonlijk nadeel kon vormen voor een mede-eigenaar

¹²⁹ R. P.M. DE LAAT, *Splitsingsakte wijzigen: stappenplan met toelichting*, 7 februari 2013, <http://www.vverecht.nl/2013/02/splitsingsakte-wijzigen-stappenplan-met-toelichting/>.

¹³⁰ Cass. (1e k.) AR C.10.0698.N, 5 januari 2012 (F.G., A.D./Vme Residentie Fasano, H.S., ea), *T.App.* 2012, afl. 3, 19.

¹³¹ H. DE LOOSE, “Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde”, *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, (185) 186; C. WILLEMOT, “Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht: overzicht van rechtspraak sinds 1 september 2010” in A. WYLLEMAN (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 23, Brugge, Die Keure, 2013, (1) 45, rn. 105.

Lagere rechtspraak voorheen reeds in deze zin: oa. Vred. Waver (2) nr. 08A9, 2 juli 2008, *T.App.* 2009, afl. 4, 46.

Lagere rechtspraak in navolging van het Cassatiearrest: oa. Vred. Etterbeek 21 juni 2012, *T.Vred.* 2014, afl. 3-4, 118, noot C. MOSTIN.

¹³² Rb. Brugge (10e k.) 13 februari 2013 *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 318, noot F. MOEYKENS.

aangezien hij hiervan op de hoogte was bij de aankoop van het privaat, de verdeling niet onwillekeurig of arbitrair was en het slechts om een gering financieel nadeel ging.¹³³ Met het gevaar voor rechtsonzekerheid in het achterhoofd werd het begrip dus eng geïnterpreteerd. Een ruime invulling van het begrip kon volgens deze rechter niet de doelstelling van de wetgever zijn geweest. Het financieel nadeel kwam ook terug in een recenter vonnis van de vrederechter te Veurne, ditmaal in het voordeel van de mede-eigenaar-eiseres.¹³⁴ Nochtans is de hoegrootheid van het financieel nadeel niet van belang volgens deze rechtbank aangezien de wet hier stilzwijgend over is, zo besliste men in een later vonnis.¹³⁵ Het kan mijn inziens niet de bedoeling zijn dat de vrederechter de vordering afwijst op grond van het feit dat de mede-eigenaar kennis had van de verdelingswijze bij de verwerving van het privaat. Het financieel nadeel dat een partij lijdt is daarentegen vanzelfsprekend wel in de beoordeling op te nemen daar het juist gaat om een financieel aspect in het kader van de mede-eigendom.

70. Sommige rechtsgeleerden zijn van mening dat deze vordering in rechte met betrekking tot de verdeling van de lasten moet zijn voorafgaan door een poging deze lasten in onderling akkoord, dus in de algemene vergadering, anders om te slaan.¹³⁶ Dit zou voortvloeien uit de mogelijkheid voorzien in artikel 577-7, § 1, 2°, a) B.W. en het mogelijk roekeloos karakter van dergelijke vordering. De vordering wordt ingesteld aangezien de algemene vergadering geen gehoor geeft aan de vraag tot wijziging.¹³⁷ Het is echter geen ontvankelijkheidsvereiste. Nochtans werd in een vonnis van de vrederechter te Luik recent nog aangegeven dat het verzoek tot wijziging voorafgaand aan de algemene vergadering moet worden voorgelegd.¹³⁸

71. Ook artikel 577-9, § 2 B.W. wordt gebruikt om vorderingen in te stellen met betrekking tot de lastenverdeling. Dit artikel bepaalt immers dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Het gaat hier dus om een vordering tegen een beslissing van de algemene vergadering.¹³⁹ In tegenstelling tot het specifieke artikel 577-9, § 6, 2° B.W. bepaalt de wetgever hier echter een termijn waarbinnen de vordering moet worden ingesteld wil ze ontvankelijk zijn. De

¹³³ Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T. App.* 1997, afl. 2, 31 en *T. Vred.* 2000, 365.

¹³⁴ Vred. Veurne 21 april 2011, *T.App.* 2013, afl. 2, 31-33.

¹³⁵ Vred. Veurne 10 juli 2012, *T.App.* 2015, afl. 3, 36-37.

¹³⁶ R. TIMMERMANS, "De wijziging van de verdeling van de lasten", *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16.

¹³⁷ H. DE LOOSE, "Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde", *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, (185) 186.

¹³⁸ Vred. Luik (2) nr. 14A1620, mei 2015, *T.App.* 2015, afl. 3, 56, noot MOSTIN, C.

¹³⁹ H. DE LOOSE, "Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde", *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, (185) 186.

vordering moet volgens het tweede lid van artikel 577-9, § 2 B.W. worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.¹⁴⁰ Het Hof van Cassatie besliste in een arrest van 4 februari 2008 dat deze termijn moet gerespecteerd worden zelfs indien de onregelmatigheid van de beslissing van de algemene vergadering voortspuit uit een met dwingend recht strijdige bepaling gestipuleerd in de statuten.¹⁴¹ Rechtspraak van de vrederechter te Gent vindt de verantwoording van de termijn in de aard van de regel uit artikel 577-2, § 9 B.W.. De regel is slechts van dwingend recht en niet van openbare orde.¹⁴² Deze termijn mag niet analoog worden toegepast op de vordering *ex* artikel 577-9, § 6, 2° B.W., zo besliste het Hof van Cassatie in een arrest van 4 april 2002.¹⁴³

72. In de rechtsleer bestond vroeger discussie over de te dagvaarden partij wanneer men via artikel 577-9 § 6, 2°, a) B.W. een wijziging in de lasten wou teweegbrengen.¹⁴⁴ Moest men de vordering instellen tegen alle individuele mede-eigenaars afzonderlijk of volstond de vordering tegen de vereniging van mede-eigenaars?¹⁴⁵ Ook de rechtspraak was verdeeld.¹⁴⁶ Deze discussie werd beslecht door het Hof van Cassatie in een arrest van 3 april 2009.¹⁴⁷ Het Hof oordeelde dat de vordering niet ontvankelijk is wanneer ze enkel tegen de vereniging van mede-eigenaars is ingesteld. KOKELENBERG merkte terecht op dat dit de procedurekosten de hoogte injaagt en dit een ongunstig effect zou kunnen creëren, namelijk dat de vordering minder zal worden ingesteld.¹⁴⁸ Het Hof bekeek de discussie vanuit het standpunt van de mede-eigenaars die door een eventuele wijziging in de lasten

¹⁴⁰ Vroeger was de termijn drie maanden vanaf het kennis krijgen van de beslissing: R. TIMMERMANS, “De wijziging van de verdeling van de lasten”, *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16.

¹⁴¹ Cass. (3e k.) AR C.06.0348.F, 4 februari 2008 (D.L. / 1°A.D.C.D.L.R.), *T.App.* 2008, afl. 2, 14.

¹⁴² Vred. Gent (1) 2 januari 2012, *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, 185.

¹⁴³ Cass. (1e k.) AR C.00.0171.N, 4 april 2002 (D. e.a. / Zavelpand en Quesnoy), *NJW* 2002, afl. 1, 21.

¹⁴⁴ Deze discussie is onbestaande bij de vordering op grond van artikel 577-9 § 2 B.W., waarbij de vereniging van mede-eigenaars moet worden aangesproken: J. KOKELENBERG, “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2010, afl. 6, (275) 275 en 276.

¹⁴⁵ Auteurs die vonden dat de vordering moest worden ingesteld tegen (alle) mede-eigenaars afzonderlijk: oa. L. DU CASTILLON, C. MOSTIN, L. ROUSSEAU, B. VAN LERBERHE, C. VANHEUVERSWYN: zie J. KOKELENBERG, “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2010, afl. 6, (275) 276-277.

Auteurs die vonden dat een vordering tegen de vereniging van mede-eigenaars volstond: oa. S. DUFRENE en R. TIMMERMANS: zie J. KOKELENBERG, “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2010, afl. 6, (275) 276; R. TIMMERMANS, “De wijziging van de verdeling van de lasten”, *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16.

¹⁴⁶ Rechtspraak ‘vordering moet worden ingesteld tegen alle mede-eigenaars afzonderlijk’: oa. Rb. Brussel (16e k.) nr. 06/9050/A, 30 mei 2008, *T.App.* 2008, afl. 3, 63; Vred. Borgerhout 3 oktober 1996, *RW* 1998-99, 1261; Vred. Luik (II) 6 februari 1997, *T.Vred.* 2002, 361; Vred. Ukkel 28 juli 1998, *Act.dr.* 1999, 737.

Rechtspraak ‘vordering tegen de vereniging van mede-eigenaars volstond’: oa. Vred. Antwerpen (6° kanton) 11 maart 1998, *RW* 1999-2000, afl. 32, 1100-1101.

¹⁴⁷ Cass. (1e k.) AR C.07.0488.N, 3 april 2009 (Agesyn bv, Bouwlust nv / Vereniging van mede-eigenaars van het pand ‘Beiaard’), *NJW* 2009, afl. 203, 453, noot R. TIMMERMANS.

¹⁴⁸ J. KOKELENBERG, “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2010, afl. 6, (275).

misschien plots meer zouden moeten bijdragen dan voorheen. Zij moesten zich dan ook kunnen verweren. Na dit arrest werd in 2010 artikel 577-9 B.W. gewijzigd, waardoor deze rechtspraak volgens MOEYKENS geen gevolg meer kan vinden.¹⁴⁹ Deze stelling wordt in de lagere rechtspraak door sommige rechters bevestigd.¹⁵⁰ De vordering moet volgens hen vandaag enkel gericht worden tegen de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus. De vereniging van mede-eigenaars moet dan de individuele mede-eigenaars hiervan op de hoogte stellen. Zo wordt aan het probleem hierboven vermeld tegemoetgekomen aangezien de mede-eigenaars zo de kans krijgen om in de procedure tussen te komen indien zij dit wensen. Nochtans is er ook rechtspraak in de tegenovergestelde zin¹⁵¹, hetgeen door MOEYKENS wordt betreurd.¹⁵² Volgens deze rechtspraak heeft de wetswijziging in 2010 niet tot gevolg dat het cassatiearrest van 3 april 2009 aan de kant kan worden geschoven.¹⁵³ Ik treed het standpunt bij van MOEYKENS, zowel vanuit de proceseconomische gedachte als uit de letterlijke lezing van de wet.

73. De dagvaarding met betrekking tot de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke lasten zal een wijzigingsvoorstel inhouden dat de rechter zal inwilligen dan wel afwijzen.¹⁵⁴ Wanneer de rechter het verzoek tot wijziging inwilligt kan dit ofwel retroactief ofwel enkel voor de toekomst gelden en zal er eveneens een overschrijving dienen te gebeuren op het hypotheekkantoor *ex* artikel 3 hypotheekwet.¹⁵⁵ Tegen de beslissing, afwijzing of inwilliging, kan uiteraard hoger beroep worden aangekend door alle partijen in het geding.

74. Aangezien het reglement van mede-eigendom verplicht in een authentieke akte vervat moet liggen, zal een wijziging van dit reglement bijgevolg eveneens authentiek moeten worden verleden.¹⁵⁶ Vandaar zal men in de dagvaarding aan de rechter vragen te horen bevelen dat de gedaagde voor de notaris zal moeten verschijnen om de wijzigende akte te ondertekenen.¹⁵⁷ Om weerwil van de gedaagde

¹⁴⁹ Vred. Brugge (2) 8 juni 2015, *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 320, noot F. MOEYKENS.

¹⁵⁰ Rb. Oudenaarde nr. 11/927/A, 12 september 2012, *T.App.* 2013, afl. 1, 54; Vred. Brugge (2) 8 juni 2015, *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 320, noot F. MOEYKENS.

¹⁵¹ Gent (1e k.) nr. 2009/AR/1193, 12 januari 2012, *NJW* 2012, afl. 270, 679, noot J. DEL CORRAL; Vred. Anderlecht nr. 2009/A/8457, 4 juni 2009, *T.App.* 2014, afl. 3, 37; Vred. Etterbeek 21 juni 2012, *T.Vred.* 2014, afl. 3-4, 118, noot C. MOSTIN; Vred. Luik (2) nr. 14A1620, 22 mei 2015, *T.App.* 2015, afl. 3, 56, noot C. MOSTIN.

¹⁵² Vred. Brugge (2) 8 juni 2015, *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 320, noot F. MOEYKENS.

¹⁵³ Vred. St.-Pieters-Woluwe nr. 12A280, 28 april 2014, *T.App.* 2015, afl. 1, 51, noot MOSTIN, C.

¹⁵⁴ X., Dagvaarding tot wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en/of in de gemeenschappelijke lasten. (Art. 577-9, par. 6 B.W.) in X., *Algemene Modellenverzameling voor de Rechtspraak (A.M.R.)*, Kluwer, Mechelen, losbl., 4 dln., z.p.

¹⁵⁵ R. TIMMERMANS, "De wijziging van de verdeling van de lasten", *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16; Vred. Dendermonde 5 maart 1996, *T.App.* 1996, afl. 1, 25.

¹⁵⁶ Rb. Brussel (16e k.) nr. 07/12230/A, 2 oktober 2008, *T.App.* 2009, afl. 2, 44.

¹⁵⁷ X., "Dagvaarding tot wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en/of in de gemeenschappelijke lasten. (Art. 577-9, par. 6 B.W.)" in X., *Algemene Modellenverzameling voor de Rechtspraak (A.M.R.)*, Kluwer, Mechelen, losbl., 4 dln., z.p.

te ondervangen vraagt men bovendien om het vonnis van wijzing als titel te doen gelden indien hij verzuimt te verschijnen voor de notaris.¹⁵⁸

75. De Franse wetgever heeft twee soorten van rechterlijke tussenkomst voorzien.

76. Enerzijds is er de ‘gerechtelijke controle’ waarop een mede-eigenaar kan terugvallen bij afwezigheid van een beslissing van de vergadering van mede-eigenaars (artikel 11, lid 3 Appartementswet) of wanneer hij een beslissing van deze vergadering wil betwisten (artikel 42, lid 3 Appartementswet).

77. Anderzijds kan een mede-eigenaar in rechte optreden tegen de kostenomslag vermeld in het reglement van mede-eigendom. Deze kostenomslag kan ofwel gewoon nadelig zijn voor een mede-eigenaar, ofwel absoluut in strijd zijn met de grondslag voor de omslag van de lasten voorzien in artikel 10 Appartementswet.

De vordering kan vooreerst betrekking hebben op een nadelige kostenomslag vermeld in het reglement van mede-eigendom die men wenst te herzien (artikel 12 Appartementswet: *l’action en révision*).¹⁵⁹ Deze nadelige kostenomslag vloeit bijvoorbeeld voort uit een slechte berekeningswijze of een slechte waardering van het nut van een bepaald gemeen deel.¹⁶⁰ De wetgever heeft voorwaarden opgelegd om te voorkomen dat deze vordering roekeloos zou worden ingediend.¹⁶¹ De vordering moet binnen een termijn van vijf jaar vanaf de publicatie van het reglement van mede-eigendom worden ingediend. Een termijn van twee jaar te rekenen vanaf de dag van verwerving is bovendien voorzien voor de eigenaar die het goed als eerste verwerft. Vervolgens heeft de wetgever ook een grondvoorwaarde opgelegd die erin bestaat dat de mede-eigenaar moet kunnen aantonen dat het gaat om een benadeling van minstens 25% in vergelijking met de kostenomslag die uit de toepassing van artikel 10 Appartementswet zou voortvloeien. Deze benadeling kan in twee vormen voorkomen. Ofwel slaat de vordering op de benadeling van minstens 25% voor de eisende mede-eigenaar, ofwel slaat de vordering op een bevoordeling van minstens 25% voor een andere mede-eigenaar. Deze aanpak waarbij een percentage wordt gebruikt moet ervoor zorgen dat niet voor de

¹⁵⁸ Bijvoorbeeld: Vred. Waregem 4 december 2012, *TGR-TWVR* 2013, afl. 2, 100.

¹⁵⁹ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 78.

¹⁶⁰ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 96.

¹⁶¹ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 80.

minste benadeling wordt geprocedeerd maar brengt de bijkomende moeilijkheid van de berekening met zich mee. Nochtans werd hiervoor ook in de Belgische rechtsorde door BOSLY gepleit.¹⁶² Zoals reeds uit vorige randnummers bleek sloeg de Belgische wetgever echter een ander pad in. Wanneer de vordering gegrond is, zal de rechter zelf een nieuwe kostenomslag vaststellen.¹⁶³ Deze nieuwe kostenverdeling werkt niet retroactief en wordt tegenwerpelijk gemaakt aan derden door publicatie in het hypotheekkantoor.

Wanneer de vordering echter betrekking heeft op een kostenomslag in strijd met de grondslag om de kosten om te slaan uit artikel 10, moet de vordering *ex* artikel 43 Appartementswet worden gevoerd.¹⁶⁴ Het eerste lid van deze bepaling stipuleert dat alle bedingen in strijd met onder meer artikel 10 Appartementswet voor niet geschreven worden gehouden. Sinds 1967 ontstond in de rechtspraak de praktijk waarbij de rechters vervolgens zelf overgingen tot het vervangen van de oude niet conforme omslag in een nieuwe conforme kostenomslag.¹⁶⁵ De wetgever van 1985 kwam hieraan tegemoet en verankerde deze praktijk in het tweede lid van artikel 43 Appartementswet.¹⁶⁶ Deze vordering is, in tegenstelling tot de vordering gegrond op artikel 12 Appartementswet, *de facto* onverjaarbaar.¹⁶⁷ Hoewel artikel 42, lid 2 Appartementswet deed vermoeden dat de vordering na 10 jaar verjaart zou zijn, besliste het Hof van Cassatie daar anders over.¹⁶⁸ De vordering op grond van artikel 43 Appartementswet kan te allen tijde worden ingesteld. Het Hof van Cassatie was in 1995 van oordeel dat deze wijziging enkel gevolgen kon hebben naar de toekomst toe.¹⁶⁹ Het Hof kwam echter in verschillende recente arresten op deze rechtspraak terug waardoor een retroactieve werking mogelijk wordt.¹⁷⁰ Volgens deze rechtspraak kan men dus de te veel betaalde sommen terugvorderen, alle moeilijkheden voor de berekening inclusief.

¹⁶² T. BOSLY, “Vers un nouveau régime de la copropriété”, *Rev. not. b.* 1992, 519.

¹⁶³ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 92.

¹⁶⁴ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 85.

¹⁶⁵ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 94.

¹⁶⁶ Art. 15 loi n° 85-1470, 31 décembre 1985, *JORF* 1 janvier 1986, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000878233>.

¹⁶⁷ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 97.

¹⁶⁸ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 97 met verwijzing naar Cass. (FR) (3^e k.) 11 januari 1983, nr. 81-15.876, JurisData nr. 1983-700049, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do> en Cass. (FR) (3^e k.) 1 april 1987, nr. 85-15.010, JurisData nr. 1987-000647, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

¹⁶⁹ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 98 met verwijzing naar Cass. (FR) (3^e k.) 10 oktober 1995, nr. 94-13.393, JurisData nr. 1995-003029, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

¹⁷⁰ D-C. JAFFUEL, “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1, 98 met verwijzing naar Cass. (FR) (3^e k.) 9 juni 1999, nr. 98-10.801, JurisData nr. 1999-002459, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>; Cass. (FR) (3^e k.) 20 december 2000, nr. 99-16.059,

78. Indien in de Nederlandse rechtsorde de minnelijke wijzigingsprocedure uit artikel 5:139 N.B.W. niet het gewenste resultaat oplevert, kunnen de appartementseigenaren aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt nog terugvallen op het daaropvolgende artikel. Artikel 5:140 N.B.W. laat een vervangende machtiging toe van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Vereist is een niet verklaren of het weigeren van medewerking of toestemming zonder redelijke grond. De rechter dient deze beoordeling te maken.¹⁷¹ Belangrijk met betrekking tot de verdeling van de lasten is vervolgens het derde lid van artikel 5:140 N.B.W.: *“De machtiging kan ook op verzoek van twee appartementseigenaars, of op verzoek van een appartementseigenaar aan wie verschillende appartementsrechten toebehoren worden verleend, wanneer de wijziging uitsluitend strekt tot een verandering van de onderlinge begrenzing der gedeelten die bestemd zijn door hen als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, al dan niet gepaard gaande met een verandering in de onderlinge verhouding van hun aandelen in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, of van hun bijdragen in de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen.”*¹⁷²

79. De uitlegging van het reglement van splitsing en de principes van billijkheid en redelijkheid werden in de Nederlandse rechtsorde aangegrepen om de rechter te proberen overtuigen een kostenomslag toe te staan waarbij rekening wordt gehouden met het gebruik en dus met het nut dat de gemene delen voor de eigenaars hebben. Deze twee argumenten hangen soms ook aan elkaar.

80. Een eerste piste die men heeft proberen bewandelen betrof de uitlegging van het splitsingsreglement. Een passend voorbeeld in verband met de kostenomslag betreft de uitspraak van de Rechtbank Arnhem op 8 december 2010.¹⁷³ *In casu* was een appartementencomplex in vier aparte gebouwen opgetrokken, rechtgevend op vier appartementsrechten. Daarin huisden 52 onderappartementsrechten: 24 in het eerste gebouw, 12 in het tweede gebouw, nog eens 12 in het derde gebouw en 4 in het vierde gebouw. In de hoofdakke van splitsing was opgenomen dat *“in afwijking van het modelreglement, de kosten van onderhoud en vernieuwing van de lift en trap van de*

JurisData nr. 2000-007484, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>; Cass. (FR) (3^e k.) 2 maart 2005, nr. 03-16.731, JurisData nr. 2005-027253, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>; Cass. (FR) (3^e k.), 11 mei 2005, nr. 03-19.183, JurisData nr. 2005-028338, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

¹⁷¹ HR 30 oktober 1998 (Van Gasteren/Beemster e.a.; ECLI:NL:HR:1998:ZC2759), *NJ* 1999, 83.

¹⁷² Eigen onderlijning.

¹⁷³ Rechtbank Arnhem 8 september 2010 (VvE Hofpoort; ECLI:NL:RBARN:2010:BN7764), <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBARN:2010:BN7764>.

bovengelegen woningen naar de parkeerkelder voor rekening zijn van de eigenaars van de vier ondergesplitste appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel, dus ieder 1/4e".¹⁷⁴ Bijgevolg moest de eigenaar van het appartementsrecht dat recht gaf op vier onder-appartementsrechten evenveel bijdragen in de kosten als de eigenaar van het appartementsrecht dat recht gaf op 24 onder-appartementsrechten. De eigenaar voerde voor recht aan dat de bepaling uit de akte van splitsing moest geïnterpreteerd worden in de zin dat de kosten onder alle 52 onder-appartementsrechten gelijk moesten worden verdeeld, dus elk voor 1/52ste. De rechtbank volgde echter een uitlegging op grond van objectieve maatstaven, in het licht van de gehele inhoud van de akte en besloot dat de eis niet ingewilligd kon worden daar de akte splitsing duidelijk bepaalt dat de kosten in gelijke delen onder de vier eigenaars van de ondergespitte appartementsrechten moeten worden gedragen. Deze strikte uitlegging wordt ook gevonden in vergelijkbare uitspraken met betrekking tot de kostenomslag.¹⁷⁵

81. In de Nederlandse rechtspraak werd vervolgens een aantal keer het principe van de redelijkheid en billijkheid ingeroepen om te proberen ontsnappen aan de kostenomslag gelegen in het splitsingsreglement.¹⁷⁶ Dit principe komt zowel voor in de appartementswet zelf, als in het modelreglement van 2006. Artikel 2, lid 1, eerste zin MR 2006 bepaalt immers: "*De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen*". Zoals reeds hoger besproken (*Supra* rn. 80 en 65), wordt het splitsingsreglement door de rechterlijke macht strikt geïnterpreteerd en is een afwijking door besluit van de algemene vergadering nietig. Men heeft dan ook het principe van de redelijkheid en de billijkheid warm onthaald in het modelreglement en aangegrepen om toch wat soepelheid te bekomen in rechte. Deze pogingen werpen echter niet veel vruchten af. Ik heb gekozen ze hier toch te bespreken aangezien ze veel weg hebben van het nuts criterium dat bij ons en in de Franse rechtsorde wel met zoveel woorden in de strijd wordt gevoerd.

In een eerste zaak sprak de Rechtbank Amsterdam zich uit over de vordering van twee appartements-eigenaars van twee verschillende appartementen in een groter appartementencomplex.¹⁷⁷ Zij hadden als enigen geen toegang tot de gemeenschappelijke

¹⁷⁴ N.L.J.M. RIJSSENBEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 3.

¹⁷⁵ Oa. Gerechtshof Leeuwarden 12 april 2011 (ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ2883), <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ2883>; Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 maart 2014 (ECLI:NL:GHSHE:2014:601), <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2014:601>.

¹⁷⁶ N.L.J.M. RIJSSENBEK, *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 12 ev.

¹⁷⁷ Rechtbank Amsterdam 28 oktober 2009 (VvE de Stenen Silo; ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540), *RN* 2010, 56 of <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540>.

binnenruimte van het gebouw met daarin de trappenhuisen en liften, doch deelden zoals alle eigenaars in de lasten in verhouding tot het breukdeel in de gerechtigdheid in de gemeenschap. Zij voerden aan dat deze kostenomslag zoals vervat in het splitsingsreglement bijgevolg onredelijk was in de mate dat zij moesten bijdragen in de onderhouds- en huisvestingskosten die betrekking hadden op de gemene delen waar zij geen gebruik van konden maken. De Rechtbank Amsterdam volgde hun redenering van redelijkheid en billijkheid, mede rekening houdend dat het om substantiële bedragen ging. Deze uitspraak hield echter niet stand in hoger beroep.¹⁷⁸ Het Gerechtshof Amsterdam was van oordeel dat deze kostenomslag de eigenaars kenbaar was op het ogenblik van de aankoop van de appartementen en het principe van redelijkheid en billijkheid geen argument is om een andere verdeelsleutel toe te passen.

De redelijkheid en billijkheid werden ook ingeroepen om een praktijk met betrekking tot de kostenomslag in strijd met het splitsingsreglement toch doorgang te laten vinden. In eerste aanleg werd dit door de Rechtbank Dordrecht aanvaard.¹⁷⁹ Het Gerechtshof 's-Gravenhage heeft deze uitspraak echter in hoger beroep hervormd.¹⁸⁰ De inhoud van de splitsingsakte is altijd doorslaggevend, en ook hier kunnen de principes van redelijkheid en billijkheid geen afbreuk aan doen.

82. Deze billijkheid is ook terug te vinden in de oudere Belgische rechtspraak met betrekking tot de kostenomslag. CASMAN en VAN OEVELEN wezen op een vonnis van een vrederechter te Gent die deze redenering had gevolgd.¹⁸¹ Deze rechtspraak werd door hen bekritiseerd onder meer wegens gebrek aan wettelijke grondslag. CASMAN pleitte dan ook voor de nodige voorzichtigheid bij het opstellen van de basisakte. De notaris zelf moest erop toezien dat de verdeling van de lasten op een billijke wijze werd bedongen.

¹⁷⁸ Gerechtshof Amsterdam 15 maart 2011 (VvE de Stenen Silo; ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878), *RN* 2011, 59 of <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878>.

¹⁷⁹ Rechtbank Dordrecht 11 februari 2009 (VvE Pyramide Toutenburg; ECLI:NL:RBDOR:2009:BH3102), *NJF* 2009, 103 of <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBDOR:2009:BH3102>.

¹⁸⁰ Gerechtshof 's-Gravenhage 20 april 2010 (VvE Pyramide Toutenburg; ECLI:NL:GHSGR:2010:1772), <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSGR:2010:1772>.

¹⁸¹ H. CASMAN, "Appartementsrecht" in H. CASMAN, M. BOES, A. VAN OEVELEN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3*, Brugge, Die Keure, 1991, 21; A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen", *RW* 1991-1992, (273) 278, rn. 10, met verwijzing naar *Vred. Gent* 22 januari 1987, *RW* 1987-88, 1378.

HOOFDSTUK 6. COHOUSING

Afdeling 1. Situering

83. Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat in de Belgische rechtsorde de uitwerking van de verdeling van de lasten voornamelijk wettelijk geregeld is voor de appartementsmede-eigendom. Het samenleven van verschillende gezinseenheden kan echter nog op andere wijzen juridisch worden uitgewerkt. Aangezien het appartementsrecht een dwingend karakter heeft zijn de redenen hiervoor tweërlei. Men kan vooreerst te maken hebben met situaties die buiten het appartementsrecht vallen omdat ze niet onder het toepassingsgebied ressorteren. Ten tweede biedt artikel 577-3, lid 1, laatste zinsnede B.W. de mogelijkheid een beperkte basisakte op te maken indien de aard van de goederen de toepassing van het appartementsrecht niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

Indien dergelijke constructies ressorteren onder de gedwongen mede-eigendom is de verdeling van de lasten nog steeds onderworpen aan de dwingende regel uit paragraaf negen van artikel 577-2 B.W.. Dit zal altijd het geval zijn wanneer men gebruik maakt van artikel 577-3, lid 1, laatste zinsnede B.W.. Voor deze situaties van gedwongen mede-eigendom kan men zich evenwel baseren op het uitgewerkt kader van het appartementsrecht. Samenleven hoeft echter niet steeds op deze manier geconstrueerd te zijn. De nood aan andere juridische constructies zal blijken uit dit hoofdstuk. In deze eerste afdeling wordt verder ingegaan op de vraag: *Waarom zou men zich buiten het appartementsrecht willen plaatsen en welk antwoord biedt de praktijk hierop?* In de tweede en derde afdeling tracht ik een antwoord te formuleren op volgende vragen: *Hoe werkt men deze constructies het best uit? In welke mate kan het nuts criterium hier toepassing vinden?*

84. Recent kwam het marktonderzoek van een erkend Vlaams vastgoedmakelaar die zich met syndicusbeheer bezighoudt in de pers.¹⁸² Hieruit bleek dat in een kwart van de gevallen waar ruzies in appartementsgebouwen woekeren, deze over het financiële aspect gaan. De oorzaak hiervan wordt toegeschreven aan de vaak tegenstrijdige belangen van mede-eigenaars in deze appartementsgebouwen. Men geeft het voorbeeld van de tegenstrijdige belangen van de mede-eigenaar verhuurder en deze van de mede-eigenaar bewoner. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er in het woninglandschap naar andere vormen van samenleving wordt gezocht, aangezien de schaarste

¹⁸² <http://trends.knack.be/economie/immo/in-de-helft-van-de-appartementsgebouwen-in-vlaanderen-wordt-geruzied/article-normal-820555.html>.

aan een (betaalbare) woonst een relevant issue blijft.¹⁸³ Vooral het concept *cohousing* is interessant in het kader van deze masterproef.

85. In de rechtsleer wordt het concept ‘*cohousing*’, of nog ‘samenhuizen’, ‘groepswoonen’ of ‘centraal wonen’ omschreven als “*een introvert woonproject waarbij een groep personen, die ieder eigenaar zijn van een privéwoning, collectief gebruikmaken van diverse geïntegreerde en/of omsluitende gemeenschappelijke voorzieningen*”.¹⁸⁴ Het beheer komt hen zelf toe en de toetreding is geheel vrijwillig.¹⁸⁵ Bij *cohousing* wordt essentieel ingezet op het sociale aspect van wonen.¹⁸⁶ De samenlevers hebben een band met elkaar of willen die band toch creëren door samen te gaan leven op een manier waarbij men naast de wooneenheid voor privégebruik ook gedeelten met elkaar deelt. Vandaar dat men minstens één leefruimte moet delen met elkaar om onder deze noemer te kunnen vallen. Zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gezinnen die samen een groot onroerend goed wensen te verwerven en de living, de tuin en de inkomhal zullen delen. Enkel een tuin of garage delen zal bijgevolg niet volstaan. De kleinschaligheid van het project is echter geen vereiste; de samenleving kan ook op grotere schaal.¹⁸⁷

Aangezien het voornaamste kenmerk van *cohousing* juist een sociaal karakter heeft, is het vaak moeilijk om deze constructie onder het appartementsrecht te regelen. De privatieven die daarbij worden gecreëerd waaraan de gemene delen onlosmakelijk verbonden zijn, kunnen vrij worden overgedragen. Dit kan soms tot ongewenste situaties leiden in het kader van *cohousing*: men wordt plots geconfronteerd met een ‘vreemd’ gezin. Bovendien zal men veel moeilijker een koper kunnen vinden voor dergelijke privatieven. Een andere juridische uitwerking is dus wenselijk.

Afdeling 2. Juridische uitwerking

86. *Cohousing* is vooralsnog niet wettelijk geregeld in België. Nochtans geniet het de laatste tijd heel wat (politieke) aandacht. Met als hoofddoel “*een kwaliteitsvol en betaalbaar dak boven ieders*

¹⁸³ S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht”, *Not.Fisc.M.* 2015, afl. 9, (278) 278.

¹⁸⁴ S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht”, *Not.Fisc.M.* 2015, afl. 9, (278) 284; R. TIMMERMANS, “Alternatieven voor appartementsmede-eigendom” in *Het onroerend goed in de praktijk*, (XV.P-337) XV.P-339.

¹⁸⁵ P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 376, rn. 11 en 14.

¹⁸⁶ T. VANDROMME, “De hype van cohousing”, *RW* 2016-17, afl. 13, 482; P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 377, rn. 17.

¹⁸⁷ P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 376, rn. 13-14.

hoofd in een aangename en aangepaste leefomgeving” werd de resolutie van 9 juni 2015 ingediend in het Vlaams Parlement.¹⁸⁸ Eveneens geven verschillende pilootprojecten de samenlevingsvorm ruimte om te groeien.¹⁸⁹ De vzw ‘samenhuizen’ biedt infosessies aan voor geïnteresseerden en is een platform van vraag en aanbod.¹⁹⁰ Ook in de rechtsleer en de praktijk worden verschillende werkwijzen uitgewerkt om een alternatief te bieden aan het ‘veilige’ opvangnet van het appartementsrecht.¹⁹¹ Op deze werkwijzen wordt in volgende randnummers dieper ingegaan.

87. Aangezien het appartementsrecht dwingend van aard is, zal men zich dus volledig buiten het toepassingsgebied van het appartementsrecht plaatsen. Er zal geen gebruik worden gemaakt van privatieven met daaraan verbonden gemene delen in gedwongen mede-eigendom. De *cohousers* spreken gewoon onderling af welke ruimten voor privégebruik dienen en welke voor gemeenschappelijk gebruik.¹⁹² Hoe regelt men best de situatie waar de *cohousing* niet onder het appartementsrecht valt?

88. Vooreerst biedt de conventionele onverdeeldheid een oplossing.¹⁹³ Men gaat vrijwillig een situatie van mede-eigendom creëren. Deze constructie kan vrij door de partijen worden ingevuld. Door bedingen te voorzien waarbij de partijen inspraak krijgen over eventueel nieuwe eigenaars bij vervreemding van de onverdeelde aandelen kan een oplossing geboden worden aan het hierboven besproken nadeel van de appartementsmede-eigendom. Men zal dus niet verveeld zitten met de mogelijkheid een vreemde te moeten toelaten in de samenlevingsvorm of het probleem van de moeilijke verkoop van het onverdeeld aandeel.

89. Vervolgens blijken ook verschillende vennootschapsvormen te worden aangewend om het samenleven vorm te geven. Zo kan gebruik gemaakt worden van een maatschap, een tijdelijke vereniging of een coöperatie.¹⁹⁴ Hierbij moet men oog hebben voor de specifieke regels voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en eventueel andersluidende bedingen stipuleren indien wenselijk.

¹⁸⁸ Voorstel van resolutie (G. DE VROE, J. ENGELBOSCH, A. CHRISTIAENS, B. ANSEEUW, V. TAELEDMAN, en P. DE BRUYN) betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, 9 juni 2015, *Parl.St.* 391 (2014-2015) nr. 1, <http://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2014-2015/g391-1.pdf>.

¹⁸⁹ P. THION, “Vlaamse regelgever ontdekt cohousing”, *Juristenkrant* 2015, afl. 317, 4 met verwijzing naar pilootprojecten in Gent, Leuven, Sint-Niklaas en Kortrijk.

¹⁹⁰ <http://www.samenhuizen.be>.

¹⁹¹ P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 374, rn. 3.

¹⁹² P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 376, rn. 12.

¹⁹³ P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, (374) 379, rn. 30 ev.

¹⁹⁴ P. TIHON, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, 374-394.

90. De verdeling van de lasten geschiedt dan in de Belgische rechtsorde bij gebrek aan andersluidende overeenkomst conform artikel 577-2, § 3 B.W.: naar verhouding van zijn aandeel. Aangezien het vermoeden geldt dat deze aandelen gelijk zijn, zullen de kosten ook gelijk onder de mede-eigenaars worden verdeeld indien niets anders is overeengekomen. Bovenstaande constructies bieden het voordeel van de conventionele uitwerking naar believen. De mogelijkheid bestaat immers dat het niet wenselijk is de kosten gelijk om te slaan.

91. Mede omdat dit werkstuk een rechtsvergelijkende invalshoek wil bieden is ook hier een kijkje over de grenzen heen zinvol. Zowel Frankrijk als Nederland hebben recentelijk een wetgevend kader geboden voor de wooncoöperaties.¹⁹⁵

De wet van 24 maart 2014 heeft in Frankrijk voor deze wettelijke verankering in het tweede boek van het wetgevend deel van *'le code de la construction et de l'habitation'* (hierna 'CCH') gezorgd.¹⁹⁶ Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen *'les coopératives d'habitants'* en *'les sociétés d'attribution et d'autopromotion'*. Daar waar de eerste vorm de bewoners enkel het genot verschaft, is de tweede vorm ook mogelijk om eigendom in dergelijke woonstructuren te verwerven.¹⁹⁷ Wat betreft de verdeling van de kosten en lasten is er ook een verschil tussen beiden. De verdeling in *'les coopératives d'habitants'* wordt volgens artikel L.201-7 CCH in onderling overleg gekozen. Dit is anders bij *'les sociétés d'attribution et d'autopromotion'*, waar gekozen werd voor een gelijkaardig systeem als in de Appartementswet.¹⁹⁸ Artikel L.202-7 CCH legt eveneens een tweedeling op voor de grondslag in de lastenomslag. De criteria nut en waarde worden weer gecombineerd, met een herzieningsmogelijkheid voor de rechtbank indien een benadeling van 25% wordt vastgesteld (artikel L.202-7, lid 5 CCH).

In Nederland werd de wooncoöperatie verder uitgewerkt in de woningwet aangepast door de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting van 17 maart 2015.¹⁹⁹ De verdeling van de lasten komt hier echter niet in voor, waardoor hierop verder niet zal worden op ingegaan.

¹⁹⁵ P. TIHON, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, (374) 375, rn. 6.

¹⁹⁶ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1), <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/2014-366/jo/texte>, (ook 'Loi 'ALUR'' genaamd).

¹⁹⁷ B. WERTENSCHLAG, "Loi ALUR et logement social", *AJDI* 2014, 351.

¹⁹⁸ S. LAPORTE-LECONTE, "L'« entre-soi » et le mouvement coopératif en copropriété", *AJDI* 2015, 257; M. PAINCHAUX, "Les nouvelles sociétés de construction", *RDI* 2014, 282.

¹⁹⁹ Wet (NL) van 20 maart 2015 tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, *Stb.* 2015, 146.

Afdeling 3. Een subjectieve invulling van het nuts criterium?

92. Aangezien de constructies in ons land een suppletieve kostenomslag mogelijk maken kan het nuts criterium in theorie ook hier worden gebruikt om bepaalde lasten om te slaan. In de Franse rechtsorde werd het nuts criterium wederom wettelijk verankerd. Hoger werd gewezen op de objectieve invulling van het begrip (*Supra* rn. 40 ev.). De subjectieve invulling wordt in de context van de appartementsmede-eigendom geweerd omdat het tot misbruik aanleiding zou kunnen geven of onbillijk zou aangevoeld kunnen worden. Aangezien *cohousing* zo'n sterk sociaal karakter heeft en er een groot vertrouwen tussen de samenlevers heerst, kan mijns inziens hier het nuts criterium wel op een subjectieve manier invulling krijgen. De band tussen de samenlevers kan sterk genoeg zijn om in onderling overleg de kosten en lasten van de gemeenschappelijke ruimten om te slaan naar de subjectieve noden van de mede-eigenaars. Men denke aan een gemeenschappelijk zwembad in een samenlevingssituatie in familiale context: de grootouders die geen gebruik kunnen maken van het zwembad omdat zij niet kunnen zwemmen zullen niet moeten bijdragen in de kosten van dit gemeenschappelijk goed. Dit wil niet zeggen dat een objectieve invulling hier sowieso moet worden uitgesloten. De verschillende invullingen van het nuts criterium kunnen mijns inziens ook gecombineerd worden bij *cohousing*.

93. Of het nuts criterium ook in dit verband zal gebruikt worden en de invulling ervan zal afhankelijk zijn van de feitelijke context en de vraag of het opportuun is dit criterium te gebruiken. De notaris kan ook deze piste onderzoeken bij het construeren van een oplossing voor de samenlevingswens op maat en naar wens van de partijen. Hij zal hierbij ook oog moeten hebben voor de uitwerking van de wijzigingsmodaliteiten.

SLOT

94. Het nuts criterium in de mede-eigendom is in België enkel wettelijk verankerd met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, waaronder het appartementsrecht ressorteert. Meer bepaald wordt het als subsidiaire maatstaf in de plaats van of in combinatie met de waarde van de privatieven gebruikt om de bijdrage in de lasten met betrekking tot de gemene delen te bepalen. Artikel 577-2, § 9, derde lid, B.W. schrijft dit op een dwingende wijze voor. We vinden dit criterium in dezelfde context terug in artikel 10, lid 1 van de Franse appartementswet, doch op een andere wijze. Het nut moet daar verplicht worden aangewend om de bijdrage in de kosten met betrekking tot de werking en het gebruik van de gemeenschappelijke delen te bepalen en staat op gelijke voet met de maatstaf ‘waarde van de privatieven’ die voor de andere bijdragen in de gemene delen moet worden gebruikt. In tegenstelling tot onze wettelijke bepaling raakt artikel 10 Appartementswet de openbare orde. De Nederlandse wetgever heeft dit criterium niet in de wet voorzien maar bepaalt daarentegen op een suppletieve wijze in het tweede lid van artikel 5:113 N.B.W. dat de lasten in het appartementsrecht gelijk worden omgeslagen.

De invulling van het nuts criterium gebeurt op een objectieve wijze. Men kijkt naar het nut dat een gemeen deel kan hebben voor een privaat deel. De verdelingswijze van de lasten moet in beide rechtsstelsels ook worden gemotiveerd in het reglement van mede-eigendom. Dit is belangrijk mede aangezien deze kostenomslag niet noodzakelijk gelijkloopt met het aantal aandelen in de gemene delen per privaat. De notaris heeft op grond van zijn algemene informatie- en raadgevingsplicht de verplichting de verwervende partij te wijzen op de al dan niet comptabiliteit ter zake.

Hoewel de onderzochte rechtsstelsels allen een verschillende aanpak hebben met betrekking tot de kostenomslag en het nuts criterium niet in dezelfde mate hanteren, is het duidelijk dat het noodzakelijk is om rekening te houden met het nut dat de privatieven uit de gemene delen halen. Deze nood strekt zich ook telkens uit over dezelfde lasten, namelijk de specifieke lasten die betrekking hebben op de werking en het gebruik van de gemene delen.

Het criterium is echter niet makkelijk te hanteren, zo blijkt uit de praktische uitwerking en de magere toepassing in de Nederlandse en Belgische rechtsorde. Dit laatste is mogelijk een negatief gevolg van een op het eerste zicht positief kenmerk in voornoemde rechtsordes: de vrijheid van de partijen. Deze vrijheid ontbreekt in het Franse rechtsstelsel, waar dan weer meer problemen opduiken die eerder van theoretische aard zijn. Toch is in mijn ogen de Franse mede-eigenaar beter beschermd omwille van het strikte wettelijk kader. Dit blijkt ook uit het gebruik van de promotorenbedingen, een praktijk die

in de Belgische rechtsorde op vandaag ongeldig wordt beschouwd wanneer de promotor-eigenaar ontslaan wordt van zijn bijdrageplicht. Deze bedingen zijn in de Franse rechtsorde evenwichtiger omwille van de strikte opdeling tussen de twee maatstaven waarde en nut. Het nuts criterium kan in de Belgische rechtsorde misschien wel deuren openen, doch is mijns inziens niet zaligmakend. Aan de andere kant van het spectrum zien we in Nederland rechtspraak waarin gepoogd wordt doormiddel van de interpretatie van het splitsingsreglement en de principes van billijkheid en redelijkheid tot een meer evenwichtig resultaat te komen.

Wanneer geen of onvoldoende rekening werd gehouden met het nuts criterium kan men zich als (mede-)eigenaar in alle onderzochte rechtsstelsels wenden tot de vergadering van (mede-)eigenaars of de rechter. Ook in de analyse van de wijzigingsmogelijkheden zijn zowel gelijkenissen als verschillen tussen de rechtsstelsels zichtbaar. Zo is er bijvoorbeeld zowel in de Franse als Belgische rechtsorde de mogelijkheid om als benadeelde mede-eigenaar een herziening van de lasten te vragen, doch deze mogelijkheid werd in het Franse recht duidelijker omlijnd.

Niet alle vormen van samenleven waar men met gemeenschappelijke ruimten te maken heeft worden geregeld door het uitgebreide appartementsrecht. Dit is soms ook niet wenselijk aangezien de privatieven samen met de gemene delen vrij overdraagbaar zijn. Zo kan men *cohousing*, een samenlevingsvorm waar het sociale aspect op de voorgrond treedt en meer en meer (politieke) aandacht krijgt, ook juridisch vormgeven door te werken met een conventionele onverdeeldheid of een vennootschapsvorm zoals de coöperatie. Als men het appartementsrecht niet als kader hanteert is het noodzakelijk alles conventioneel tot in de puntjes te regelen. Hierbij kan een verdeling in de lasten voor de gemeenschappelijke ruimten niet ontbreken. Bij gebrek aan uitwerking op maat zal men immers terugvallen op de suppletiefrechtelijke gelijke verdeling, wat soms niet wenselijk is. Het nut kan mijns inziens ook hier een plaats krijgen, eventueel ook in de subjectieve betekenis en dus gekoppeld aan de mede-eigenaar zelf.

Bij dit alles is de notaris een belangrijke speler. Hij is degene die als onafhankelijk en onpartijdig jurist de partijen een uitgebalanceerde lastenverdeling kan voorstellen. Hierin kan het nuts criterium een belangrijke rol spelen. Hij zal enerzijds geval per geval moeten oordelen of het opportuun is dit criterium aan te wenden. Anderzijds zal hij erover waken dat er geen strijdige bedingen worden opgenomen rekening houdend met alle wettelijke voorschriften ter zake, met inbegrip van het consumentenrecht zo bleek uit de uiteenzetting over de promotorenbedingen. Enkel op deze manier kan hij zijn informatie- en raadgevingsplicht in deze materie ten volle waarmaken.

BIBLIOGRAFIE

België

Wetgeving

Wet 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924, 3554.

Wetsontwerp (WATHELET, M.) tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (Gedwongen mede-eigendom - Gebouwen en groepen van gebouwen - Artikel 577 Burgerlijk Wetboek), *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 48-1756/1.

Wet 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *BS* 26 juli 1994, 19217.

Wetsontwerp (NYSSENS, C. en HAMAL, O.) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer, 52-1334/001, 11 of <http://www.dekamer.be/FLWB/pdf/52/1334/52K1334001.pdf>.

Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010, 39717.

Voorstel van resolutie (DE VROE, G., ENGELBOSCH, J., CHRISTIAENS, A., ANSEEUW, B., TAELEDEMAN, V., en DE BRUYN, P.) betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, 9 juni 2015, *Parl.St.* 391 (2014-2015) nr. 1, <http://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2014-2015/g391-1.pdf>.

Rechtsleer

- Boeken

BOULY, S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen - Cambridge, Intersentia, 2015, 600 p.

DE PAGE, H. en DEKKERS, R., *Traité élémentaire de droit civil Belge, V*, Brussel, Bruylant, 1975, 1167 p.

DEKKERS, R., BAETMAN, G. en DIRIX, E., *Handboek burgerlijk recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.

DE WULF, C., m.m.v. BAEL, J., DEVOS, S. en DE DECKER, H., *Het opstellen van notariële akten, deel IIa*, Mechelen, Kluwer, 2007, 1094 p.

MARCELIS, L-PH., (vertaald door N. VERBIST), *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer editorial, 1999, 459 p.

PSZENICZKO, K., LEYSEELE, P., *55 vragen en antwoorden voor de syndicus Reeks 'Vraagbaak Vastgoed'*, Mechelen, Kluwer, 2010, 259 p.

VANDENBERGHE, H. en SNAET, S., *Beginselen van Belgisch privaatrecht. 5: Zakenrecht. 3: mede-eigendom*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 1997, 427 p.

VAN DRIESSCHE, R. en VAN ROY, R., *Historisch overzicht van de wijsbegeerte en de ethiek, tweede deel: de negentiende en twintigste eeuw*, Leuven-Apeldoorn, Garant, 1992, 318 p.

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

TILLEMANN, B., VERBEKE, A.-L. en SAGAERT, V., *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 481 p.

- Bijdragen in verzamelwerken

CASMAN, H., “Appartementsrecht” in H. CASMAN, M. BOES, A. VAN OEVELEN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3*, Brugge, Die Keure, 1991, 3-30.

ENGELS, C., “Krachtlijnen van de gedwongen medeëigendom en de appartementsmedeëigendom” in ENGELS, C., CASMAN, H., MEULEMANS, D. en VAN HEUVERSWYN, C. (eds.), *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen - recyclagebijdragen 1995 van*

de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, Gent, Mys & Breesch, 1995, 1-38.

POTTIER, L. en BOURGOIS, N., “De beëindiging van vrijwillige onverdeeldheden: verdeeldheid binnen de notariële praktijk?” in A. WYLLEMAN (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, Deel 29, Brugge, Die Keure, 2016, 1-41.

ROUSSEAU, L. en VAN DEN EYNDE, P., “La rédaction et l’adoption des statuts: commentaires des formules” in N. VERHEYDEN-JEANMART (ed.), *La copropriété des immeubles et groupes d’immeubles bâtis – Cinq ans d’application de la loi du 30 juin 1994*, Louvain-la-neuve, UCL. Faculté de droit, 2001, 35-147.

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

TIMMERMANS, R., “Bijdrage mede-eigenaars in de gemeenschappelijk lasten [Hoofdstukken 1-9]” in *Het onroerend goed in de praktijk*, XV.P-63 - XV.P-148.

TIMMERMANS, R., “De gemeenschappelijke lasten en schulden bij appartementseigendom, Nuttigheids criterium” in *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.Z-55 – XIV.Z-122.

TIMMERMANS, R., “Alternatieven voor appartementsmede-eigendom” in *Het onroerend goed in de praktijk*, XV.P-337 - XV.P-441.

TIMMERMANS, R., “Debiteur van de lasten” in *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.Z-123 - XIV.Z-170.

TIMMERMANS, R., “Opbouw splitsingsakte eenvoudig appartementsgebouw” in *Het onroerend goed in de praktijk*, XVI.E-309 - XVI.E-530.

WILLEMOT, C., “Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht: overzicht van rechtspraak sinds 1 september 2010” in A. WYLLEMAN (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 23, Brugge, Die Keure, 2013, 1-48.

X., *Dagvaarding tot wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en/of in de gemeenschappelijke lasten. (Art. 577-9, par. 6 B.W.) in X., Algemene Modellenverzameling voor de Rechtspraak (A.M.R.), Kluwer, Mechelen, losbl., 4 dln., z.p.*

- Tijdschriften

BOSLY, T., “Vers un nouveau régime de la copropriété”, *Rev. not. b.* 1992, 502-521.

BOULY, S. en DE HAESE, J., “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht”, *Not.Fisc.M.* 2015, afl. 9, 278-289.

DE LOOSE, H., “Art. 577-2, par. 9 is van dwingend recht doch niet van openbare orde”, *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, 185-186.

KOKELENBERG, J., “Wijziging in de bijdrage van de lasten van de appartementsmede-eigendom: wat mag dat kosten?”, *TBBR* 2010, afl. 6, 275-282.

VANDROMME, T., “De hype van cohousing”, *RW* 2016-17, afl. 13, 482.

VAN OEVELEN, A., “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, *RW* 1991-1992, 273-286.

PEETERS, R., “[Mede-eigendom] Nog niet gebouwde privatieve delen moeten bijdragen aan de gemeenschappelijke kosten”, *Vastgoed info* 2008, afl. 17, 1-3.

PEETERS, R., “[Mede-eigendom] Beredeneerd verslag aandelen en lastenverdeling”, *Vastgoed info* 2012, afl. 2, 5-8.

THION, P., “Vlaamse regelgever ontdekt cohousing”, *Juristenkrant* 2015, afl. 317, 4.

TIHON, P., “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, 374-394.

TIMMERMANS, R., “De wijziging van de verdeling van de lasten”, *T.App.* 1996, afl. 2, 13-16.

TIMMERMANS, R., “De bijdrage van de bouwpromotor in de exploitatiekosten van een flatgebouw en de adviesplicht van de notaris bij de redactie van de splitsingsakte”, *T. App.* 2005, afl. 2, 1-5.

Rechtspraak

Cass. AR F 973 F, 30 juni 1988 (N.V. Des Charbonnages du Bonnier / Grâce-Hollogne), *RW* 1988-89, 574.

Cass. (1e k.) AR C.00.0171.N, 4 april 2002 (D. e.a. / Zavelpand en Quesnoy), *NJW* 2002, afl. 1, 21.

Cass. (3e k.) AR C.06.0348.F, 4 februari 2008 (D.L. / l’A.D.C.D.L.R.), *T.App.* 2008, afl. 2, 14.

Cass. (1e k.) AR C.07.0488.N, 3 april 2009 (Agesyn bv, Bouwlust nv / Vereniging van mede-eigenaars van het pand ‘Beiaard’), *NJW* 2009, afl. 203, 453, noot R. TIMMERMANS.

Cass. (1e k.) AR C.10.0698.N, 5 januari 2012 (F.G., A.D./Vme Residentie Fasano, H.S., ea), *T.App.* 2012, afl. 3, 19.

Gent (1e k.) nr. 2009/AR/1193, 12 januari 2012, *NJW* 2012, afl. 270, 679, noot J. DEL CORRAL.

Rb. Tongeren (3e k.) nr. 06/1367/A, 14 mei 2007, *T.App.* 2009, afl. 1, 48.

Rb. Brussel 15 mei 2008, *T. App.* 2008, afl. 5, 65.

Rb. Brussel (16e k.) nr. 06/9050/A, 30 mei 2008, *T.App.* 2008, afl. 3, 63.

Rb. Brussel (16e k.) nr. 07/12230/A, 2 oktober 2008, *T.App.* 2009, afl. 2, 44.

Rb. Oudenaarde nr. 11/927/A, 12 september 2012, *T.App.* 2013, afl. 1, 54.

Rb. Brugge (10e k.) 13 februari 2013 *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 318, noot F. MOEYKENS.

Rb. Gent nr. 13/3830/A, 31 oktober 2014, *T.App.* 2015, afl. 3, 43.

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

Vred. Dendermonde 5 maart 1996, *T. App.* 1996, afl. 1, 25.

Vred. Borgerhout 3 oktober 1996, *RW* 1998-99, 1261.

Vred. Luik (II) 6 februari 1997, *T.Vred.* 20002, 361.

Vred. Wolvertem 6 maart 1997, *T. App.* 1997, afl. 2, 31 en *T. Vred.* 2000, 365.

Vred. Antwerpen (6^e kanton) 11 maart 1998, *RW* 1999-2000, afl. 32, 1100-1101.

Vred. Ukkel 28 juli 1998, *Act.dr.* 1999, 737.

Vred. Meise 2 september 2004, *T. App.* 2006, afl. 1, 62.

Vred. Lennik 9 december 2004, *T. App.* 2005, afl. 2, 39.

Vred. Antwerpen 1 juni 2005, *T. App.* 2006, afl. 1, 39 en 60.

Vred. Waver (2) nr. 08A9, 2 juli 2008, *T.App.* 2009, afl. 4, 46.

Vred. Zomergem 12 december 2008, *T.Vred.* 2011, afl. 5-6, 310, noot P.L.

Vred. Anderlecht nr. 2009/A/8457, 4 juni 2009, *T.App.* 2014, afl. 3, 37.

Vred. Veurne 21 april 2011, *T.App.* 2013, afl. 2, 31-33.

Vred. Nieuwpoort, 8 november 2011, *T.App.* 2012, afl. 2, 54.

Vred. Gent (1) 2 januari 2012, *TGR-TWVR* 2013, afl. 3, 185.

Vred. Etterbeek 21 juni 2012, *T.Vred.* 2014, afl. 3-4, 118, noot C. MOSTIN.

Vred. Veurne 10 juli 2012, *T.App.* 2015, afl. 3, 36-37.

Vred. St.-Truiden 9 oktober 2012, *RW* 2013-14, afl. 3, 114.

Vred. Waregem 4 december 2012, *TGR-TWVR* 2013, afl. 2, 100.

Vred. Brasschaat, 21 januari 2014, *T.App.* 2014, afl. 3, 35.

Vred. St.-Pieters-Woluwe nr. 12A280, 28 april 2014, *T.App.* 2015, afl. 1, 51, noot C. MOSTIN.

Vred. Brugge (3) 13 juni 2014, *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 319, noot F. MOEYKENS.

Vred. Luik (2) nr. 14A1620, 22 mei 2015, *T.App.* 2015, afl. 3, 56, noot C. MOSTIN.

Vred. Brugge (2) 8 juni 2015, *TGR-TWVR* 2015, afl. 5, 320, noot F. MOEYKENS.

Andere

<http://trends.knack.be/economie/immo/in-de-helpt-van-de-appartementsgebouwen-in-vlaanderen-wordt-geruzied/article-normal-820555.html>.

STORME, M.E., “Gedwongen mede-eigendom t.t.v. bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), syllabus ten behoeve van het vak notarieel zaken- en contractenrecht”, 2013, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-appartementsrecht.pdf>.

<http://www.samenhuizen.be>.

Nederland

Wetgeving

Wet (NL) 20 december 1951 houdende voorziening betreffende de splitsing van de eigendom van een gebouw in appartementen, *Stb.* 1951, 571.

Wet (NL) van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek, *Stb.* 2005, 89.

Wet (NL) van 20 maart 2015 tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, *Stb.* 2015, 146.

Rechtsleer

- Boeken

PITLO, A., BRAHN, O.K. en DE GROOT, G.R., *Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, deel 2, het zakenrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1987, 637 p.

RIJSSENBEEK, N.L.J.M., *De model-splitsingsreglementen toegelicht: Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage, Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2015, 369 p.

vAN VELTEN, A. A., *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed - Ars Notariaten 120*, Deventer, Kluwer, 2003, 471 p.

- Bijdragen in verzamelwerken

BROEKHUIJSEN-MOLENAAR, A.M.L., “Commentaar op art. 5:113 B.W. - Gelijke aandelen; bijdrageregeling” in C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK en H.B. KRANS (eds.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer, Wolters Kluwer, 2005, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009D247B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>.

vAN VELTEN, A. A., “Financiële bijdragen” in S.E. BARTELS en A.A. vAN VELTEN (eds.), *Asser 5 Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, rn. 468.

vAN VELTEN, A. A., “Het belang van aandelen” in S.E. BARTELS en A.A. vAN VELTEN (eds.), *Asser 5 Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, rn. 431.

- Tijdschriften

DE LAAT, R. P.M., *Splitsingsakte wijzigen: stappenplan met toelichting*, 7 februari 2013, <http://www.vverecht.nl/2013/02/splitsingsakte-wijzigen-stappenplan-met-toelichting/>.

Rechtspraak

HR 30 oktober 1998 (Van Gasteren/Beemster e.a.; ECLI:NL:HR:1998:ZC2759), *NJ* 1999, 83.

Gerechtshof 's-Gravenhage 20 februari 2004 (VvE Valckeslotlaan; ECLI:NL:GHSGR:2004:AO7377),
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSGR:2004:AO7377>.

Gerechtshof 's-Gravenhage 20 april 2010 (VvE Pyramide Toutenburg; ECLI:NL:GHSGR:2010:1772),
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSGR:2010:1772>.

Gerechtshof Amsterdam 15 maart 2011 (VvE de Stenen Silo; <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878>), *RN* 2011, 59 of
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2011:BP8878>.

Gerechtshof Leeuwarden 12 april 2011 (ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ2883),
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ2883>.

Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 maart 2014 (ECLI:NL:GHSHE:2014:601),
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2014:601>.

Rechtbank Dordrecht 11 februari 2009 (VvE Pyramide Toutenburg; ECLI:NL:RBDOR:2009:BH3102), *NJF* 2009, 103 of
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBDOR:2009:BH3102>.

Rechtbank Amsterdam 28 oktober 2009 (VvE de Stenen Silo; ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540), *RN* 2010, 56 of <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2009:BL3540>.

Rechtbank Arnhem 8 september 2010 (VvE Hofpoort; ECLI:NL:RBARN:2010:BN7764),
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBARN:2010:BN7764>.

Andere

<https://www.notaris.nl/stream/splitsingsreglement-2006>

Frankrijk

Wetgeving

Loi du 28 juin 1938, *JORF* 30 juin 1938, 7578.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>.

Loi n° 85-1470, 31 décembre 1985, *JORF* 1 janvier 1986, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000878233>.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1), <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/2014-366/jo/texte>.

Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *JORF* 15 octobre 1955, 10125.

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>.

Rechtsleer

- Bijdragen in verzamelwerken

CHARLIAC, H., “COPROPRIÉTÉ . – Statut de la copropriété . – Règlement de copropriété”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 22.

JAFFUEL, D-C., “COPROPRIÉTÉ . – Historique et généralités”, *JC Civ.*, 2016, Fasc. 10.

JAFFUEL, D-C., “COPROPRIÉTÉ . – Copropriétaires . – Devoirs des copropriétaires. Charges”, *JC Civ.*, 2010, Fasc. 31-1.

VIGNERON, G., “Charges communes. - Classification”, *JC Constr.- Urb.*, 2014, Fasc. 92-10.

VIGNERON, G., “Charges communes. - Règles de répartition”, *JC Constr.- Urb.*, 2015, Fasc. 92-20.

- Tijdschriften

ALBIGES, C., “Indivision (Régime légal)”, *Rép. Immo. Dalloz* 2011, 1-95.

ALBIGES, C., “Indivision (Régime conventionnel)”, *Rép. Immo. Dalloz* 2011, 1-360.

ATIAS, C., “Copropriété des immeubles bâtis”, *Rép. Immo. Dalloz* 2014, 1-1095.

LAPORTE-LECONTE, S., “L'« entre-soi » et le mouvement coopératif en copropriété”, *AJDI* 2015, 257.

LE RUDULIER, N., “Conformité de la répartition des charges au règlement de copropriété”, *AJDI* 2015, 208.

PAINCHAUX, M. “Les nouvelles sociétés de construction”, *RDI* 2014, 282.

WERTENSCHLAG, W., “Loi ALUR et logement social”, *AJDI* 2014, 351.

Rechtspraak

Cass. (FR) (3^e k.) 11 januari 1983, nr. 81-15.876, JurisData nr. 1983-700049, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 26 oktober 1983, JurisData nr. 1983-702270, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 1 april 1987, nr. 85-15.010, JurisData nr. 1987-000647,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.), 3 mei 1990, nr. 88-18.877, JurisData nr. 1990-701351,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 6 maart 1991, JurisData nr. 1991-000511,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) .) 9 december 1992, JurisData nr. 1992-003150,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 24 februari 1993, nr. 91-14.808,
http://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CASS_LIEUVIDE_1993-02-24_9114808.

Cass. (FR) (3^e k.) 10 oktober 1995, nr. 94-13.393, JurisData nr. 1995-003029,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 9 juni 1999, nr. 98-10.801, JurisData nr. 1999-002459,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 20 december 2000, nr. 99-16.059, JurisData nr. 2000-007484,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) 2 maart 2005, nr. 03-16.731, JurisData nr. 2005-027253,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.), 11 mei 2005, nr. 03-19.183, JurisData nr. 2005-028338,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Cass. (FR) (3^e k.) nr. 13-16.282, 1 juli 2014, JurisData nr. 2014-015184,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Parijs 15 november 1989, JurisData nr. 1989-025556,
<http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Parijs, (23^e k. B) 15 juni 1990, (GIRARDIN / SYNDICAT DE COPROPRIETE IMMEUBLE 73 RUE RAYMOND-LOSSERAND ET 38 RUE PERNET PARIS 14E), JurisData nr 1990-022759, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Parijs (19^e k. B) 26 maart 1993, JurisData nr. 1993-020949, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Aix-en-Provence (4^e k. A) 30 maart 1995, (SCI FLORIDA / SYNDICAT DE COPROPRIETE BOULEVARD NOTRE DAME), JurisData nr. 1995-041569, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Parijs (23^e k. A) 15 november 1995, JurisData nr. 1995-023560, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Parijs 25 februari 1999, JurisData nr. 1999-020415, <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/search/casessubmitForm.do>.

Parijs 7 september 2016, nr. 14/08700, http://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CA_PARIS_2016-09-07_1408700.