

ADVOCATENKANTOOR DAWYNDT

Dirk DAWYNDT
Brecht DAWYNDT

Zeelaan 195
8670 Koksijde
Tel : 058-51.65.16
dawyndt.dirk@skynet.be
brecht.dawyndt@advocaat.be

VME RESIDENTIE VILLA CASTELLI
Dewittelaan 23-41
8670 OOSTDUINKERKE

Koksijde, 20 oktober 2021

Per mail

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Betreft : VME RESIDENTIE VILLA CASTELLI
Mijn ref. : BR/1120/2020 (steeds te vermelden a.u.b.)
Uw ref. : advies i.v.m. geplande renovatiewerken

U vraagt mij om juridisch advies te verlenen i.v.m. de geplande renovatiewerken in uw gebouw.

Ik verwijs naar het opdrachtdocument en naar wat werd besproken tijdens de vorige afspraken. Intussen werd ook overlegd met de architect m.b.t. een aantal technische elementen.

A) Onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw

1. De algemene basisakte en de basisakten van de verschillende secties zijn vrij summier wat de afbakening tussen privatieve en gemeenschappelijke delen betreft. Er is in de eigenlijke basisakten geen afzonderlijk artikel waarin een opsomming wordt gegeven van de privatieve dan wel gemeenschappelijke elementen, zoals in sommige andere basisakten wel het geval is. In de afzonderlijke basisakte per sectie staat weliswaar telkens een concrete beschrijving van de privatieven maar dit is beperkt tot de afbakening van de privatieven.

Wel is er een specifieke bepaling in de statuten m.b.t. het statuut van de terrassen op de gelijkvloers. Ik heb begrepen dat dit niet het voorwerp uitmaakt van de renovatiewerken waardoor dit thans niet gedetailleerd wordt toegelicht.

In het reglement van mede-eigendom is er wel een relevant artikel in verband met de afbakening tussen privatieve en gemeenschappelijke delen namelijk artikel 6, dat letterlijk als volgt luidt: *'De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium: alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een medeëigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat. In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privatieve de delen die een appartement, een kelder, een garage of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder: de bevloering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de binnendeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en speeltafels, WC's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken,*

Advocatenkantoor Dirk Dawyndt BV
BTW-nr. 0880.709.520
e-mail : dawyndt.dirk@skynet.be

Advocatenkantoor Brecht Dawyndt BV
BTW-nr. 0696.813.752
e-mail : brecht.dawyndt@advocaat.be

Bank: IBAN BE 25 7380 1801 8982
Derden: IBAN BE 68 4748 3557 7134

Bank: IBAN BE 53 7360 4508 4553
Derden: IBAN BE 83 7380 2902 1715

Raadplegingen : enkel na telefonische afspraak

aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort). Zijn eveneens privaat de bevoering van de voor privaat gebruik bestemde terrassen. Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdiensbaarheid, van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.'

In principe had voormeld artikel eerder in de basisakten vermeld moeten worden gezien voormeld artikel 6 het enige artikel is uit de statuten waarin een oplijsting staat van de privatieve en gemeenschappelijke delen. Op de laatste twee punten na (bevoering van de terrassen en bloembakken), waar een specifieke bepaling voor is voorzien, is artikel 6 een loutere overname van het wettelijk onderscheidingscriterium tussen privaat en gemeenschappelijk (zie hieronder).

In het algemeen gesproken kan op basis van de statuten van de residentie VILLA CASTELLI vastgesteld worden dat deze eerder gunstig zijn vanuit de doelstelling om zoveel mogelijk delen van het gebouw 'van de buitenschil' te betrekken in de gevelrenovatie: het is bv. niet zo dat de balkons als dusdanig als privaat worden aangeduid in de statuten, wat in andere gebouwen soms wel het geval is en wat voor discussie zorgt bij een gevelrenovatie wanneer ook de balkons dienen te worden gerenoveerd.

2. Het criterium voor de afbakening tussen een privaat en een gemeenschappelijk deel, zoals vermeld in de statuten, sluit aan bij wat er in de wet daarover is voorzien.

De relevante wettelijke bepaling is het artikel 3.84, derde lid BW (voormalig artikel 577-3, derde lid Oud BW): 'Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.'

Aangezien onderdelen van een appartementsgebouw niet vermoed worden privé te zijn, moeten zij op een of andere wijze duidelijk kenbaar en bepaalbaar zijn. Het bewijs van het privaat karakter van een gedeelte van het gebouw moet derhalve geput worden uit de splitsingsakte¹.

De wet gaat aldus uit van het criterium van de 'gemeenschappelijke bestemming'. De gemeenschappelijke bestemming wordt in het dualistisch concept ruim opgevat; het gaat ruwweg om alle vitale bouwkundige delen, ruimten, installaties en inrichtingen voor gemeenschappelijk gebruik van een gebouw of van een groep van gebouwen².

Dit sluit aan bij wat er in de statuten van de residentie VILLA CASTELLI is bepaald (artikel 6 reglement van mede-eigendom) namelijk *'alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een medeëigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat', alsook (artikel 11 reglement van mede-eigendom): 'worden beschouwd als gemeenschappelijke delen van het gebouw : het dak, de sten in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder: de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privaat*

¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Zakenrecht, deel II, A, E. Story-Scientia, 1984, 139, nr. 782, R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer, 2018, 91

² R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer, 2018, 101.

delen, hetzij van bijzondere gemeenschappelijke delen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.'

Bij de interpretatie hiervan kan toepassing gemaakt worden van het artikel 1156 Oud BW op basis waarvan de bedoeling van de opsteller van de basisakte dient nagegaan te worden³.

Hieronder worden concreet de verschillende delen van het gebouw overlopen waarnaar wordt verwezen in het opdrachtdocument.

3. Over het dak en de dakbedekking kan geen enkele twijfel bestaan: dit behoort hoe dan ook tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw want dient voor het gemeenschappelijk gebruik van alle mede-eigenaars.

Dit wordt trouwens ook uitdrukkelijk vermeld in artikel 11 van het reglement van mede-eigendom.

4. Ook over de buitenwand met bakstenen gevel en voegwerk, zijnde dus de eigenlijke gevel, kan geen enkele twijfel bestaan want ook dit is voor het gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars.

Ook dit wordt ook bepaald in artikel 11 van het reglement van mede-eigendom (cf. 'ganse geraamte').

De gevel is een dragende muur van het gebouw en derhalve een gemeenschappelijk deel, net zoals de bij de gevel horende elementen, zoals de buitengevelisolatie, de beplatingen, de bezettingswerken, de sierpleisters en de vooruitspringende elementen, behoudens andersluidende bepaling in de basisakte⁴.

De eigenlijke gevelrenovatiewerken zijn dus hoe dan ook gemeenschappelijk.

5. Wat de lateien betreft geldt het volgende:

Volgens Van Dale is een latei 'een draagstuk; inz. houten of ijzeren draagbalk boven deur-, venster- of schoorsteenopening om het hogere metselwerk te dragen.'

Gezien de lateien de gevelstenen ondersteunen, dient dit voor gans het gebouw (en hebben ze dus een gemeenschappelijke bestemming).

Ook dit maakt deel uit van het 'geraamte' van het gebouw (cf. artikel 11 reglement van mede-eigendom).

6. Wat ramen betreft, is dit afhankelijk van de locatie in het gebouw.

Ramen en vensters zijn in principe privégedeelten⁵.

Er kan daarvoor ook verwezen worden naar artikel 6 van het reglement van mede-eigendom.

³ Artikel 1156 Oud BW is een algemene interpretatieregel in het burgerlijk recht en luidt letterlijk: 'Men moet in de overeenkomsten nagaan welke de gemeenschappelijke bedoeling van de contracterende partijen is geweest, veeleer dan zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden.'

⁴ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 142.

⁵ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 145.

Indien een bepaald raam zich in de gemeenschappelijke gedeelten zou bevinden en dus een gemeenschappelijke bestemming zou hebben, is het antwoord natuurlijk anders.

Opnieuw geldt dus het onderscheidingscriterium zoals supra toegelicht namelijk het criterium van de al dan niet gemeenschappelijke bestemming.

7. Wat de raamdorpels betreft kan eenzelfde redenering gevolgd worden als m.b.t. de ramen.

Een raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. Op basis daarvan zou kunnen worden geargumenteed dat er een gemeenschappelijke functie is namelijk vermijden dat water op of in de gemeenschappelijke gevel loopt.

Anderzijds zijn de raamdorpels verbonden aan de privatieve ramen (zie vorig randnummer). Zij zijn bouwkundig te onderscheiden van de gevel als dusdanig.

Ook privatieve ramen zijn dienstig voor de waterdichtheid van de gevel. Het feit dat een raamdorpel dus dienstig is als bescherming voor de gemeenschappelijke gevel houdt dus niet noodzakelijk in dat het om die reden een gemeenschappelijk deel zou zijn.

Tijdens ons overleg werd gemeld dat in het verleden in deze VME wel uitgegaan werd van het feit dat de raamdorpel privaat is want deel uitmakend van het raam. Verschillende eigenaars hebben in het verleden zelf reeds hun raamdorpel gerenoveerd.

Gelet op het voorgaande kan m.b.t. de raamdorpels dus eenzelfde redenering worden gevolgd als m.b.t. de ramen zelf (zie vorig randnummer).

8. Ook wat deuren en poorten betreft, is het antwoord afhankelijk van de locatie in het gebouw en dus afhankelijk van de al dan niet gemeenschappelijke bestemming.

De deuren, die vanaf de straatzijde toegang geven tot de gemeenschappelijke entree of tot andere gemeenschappelijke ruimten (de lift, de trapzalen, de garage), zijn gemeenschappelijk. De deuren, die behoren tot het privégedeelte en toegang geven tot de gemeenschappelijke delen (gangen, overlopen, zolders), zijn privé, daar zij dienen tot het exclusief gebruik van de appartementseigenaar. Het verwerk van de deuren is eveneens privé⁶.

Dit sluit aan bij het feit dat in artikel 6 van het reglement van mede-eigendom uitdrukkelijk bij de privatieve delen 'binnendeuren' vermeld worden.

9. De terrassen op het gelijkvloers zijn een specifiek geval. De terrassen op het gelijkvloers zijn een gemeenschappelijk deel maar er is een exclusief gebruiksrecht voor de mede-eigenaars van het gelijkvloers.

Op het vlak van de kosten wordt uitdrukkelijk in de basisakten voorzien dat de 'kosten voor behoorlijk onderhoud en herstelling, veroorzaakt door het normaal gebruik ervan' ten laste zijn van de begunstigden van het exclusief gebruiksrecht.

Gezien tijdens de vorige afspraak werd gemeld dat de terrassen op het gelijkvloers geen deel uitmaken van de geplande renovatie wordt hierop niet verder ingegaan.

⁶ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 139.

10. De balkons op de verdiepingen behoren in dit gebouw als dusdanig tot de gemeenschappelijke delen.

Balkons worden meestal als gemeenschappelijk beschouwd, namelijk als integrerend deel van de ruwbouw. Is er in de splitsingsakte voorzien dat ze gemeenschappelijk zijn, dan dient deze kwalificatie toegepast; werd niets voorzien, dan lopen de meningen uiteen. Voor sommigen moeten de balkons als privé gekwalificeerd worden, daar zij exclusief ter beschikking staan van het appartement, dat erop uitgaat. Anderen gaan ervan uit dat ze gemeenschappelijk zijn als accessoria van het ruwe bouwwerk van de gevel en bijdragen tot het uitzicht en de esthetiek van het appartementsgebouw zelf. Het zijn bovendien typische plaatsen voor waterinsijpeling. Omdat zij door hun aard derwijze materieel verstrengeld zijn met het bouwskelet, moet men ze veeleer als gemeen beschouwen, maar de splitsingsakte kan uiteraard anders stipuleren⁷.

Er is in het geval van de VILLA CASTELLI geen statutaire bepaling die de balkons omschrijft als privaat.

De balkons van het gebouw vormen bouwkundig gezien het 'dak' van het onderliggend balkon en hebben dus in de realiteit een gemeenschappelijke bestemming.

Wanneer men de plannen bekijkt kan men ook vaststellen dat de balkons deel uitmaken van het betongeraamte.

Dit sluit ook aan bij het artikel 11 van het reglement van mede-eigendom waarin het 'ganse geraamte van het gebouw', waaronder ook de 'betonbalken', als gemeenschappelijke gedeelten worden gecatalogeerd.

11. In de statuten staat in artikel 6 van het reglement van mede-eigendom: 'Zijn eveneens privaat de bevoering van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.'

Op basis van voormeld artikel is de structuur van de balkons dus gemeenschappelijk is maar is volgens de tekst van de statuten de 'bevoering' privaat. Dit laatste is opnieuw een toepassing van het algemeen criterium: de balkons maken deel uit van het betongeraamte en vormen het dak van de onderliggende gedeelten, wat dus een gemeenschappelijke bestemming impliceert, daar waar bevoering op de balkons louter tot privaat nut strekt.

Uit de bespreking van de technische elementen met de architect blijkt dat voormelde statutaire bepaling niet overeenstemt met de bouwkundige realiteit van het gebouw. Er werd namelijk in de residentie VILLA CASTELLI geen privaat bevoering aangelegd bovenop de betonstructuur. De huidige bouwkundige situatie komt neer op een monoliet beton. Er is in de bovenste laag van de balkons silex / keitjesbeton maar dat blijft nog altijd deel uitmaken van de betonstructuur.

Ook volgens de geplande renovatiewerken is het volgens de architect niet de bedoeling om een privaat bevoering aan te leggen. Het betreft volgens de architect een meerlaagse afwerking met name een waterdichting en een mechanische bescherming van de waterdichting. De volledige opbouw behoort tot het systeem dat moet dienen om het beton te beschermen. De toplaag is volgens de architect niet wegneembaar. Als een deel van de toplaag zou worden uitgenomen zou de waterdichting ook loskomen. Dit blijft dus één systeem dat deel uitmaakt van de betonstructuur.

Met andere woorden is de statutaire verwijzing naar 'bevoering' bovenop de balkons in dit gebouw niet van toepassing en zijn de balkons volledig gemeenschappelijk.

⁷ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 134.

12. M.b.t. het eigendomsrechtelijk statuut van de balustrades meen ik dat deze privaat zijn in dit gebouw.

Volgens de rechtsleer moet men balustrades ook veeleer als gemeen beschouwen maar zijn de statuten doorslaggevend⁸.

In de statuten wordt niet letterlijk uitsluitend gegeven over het eigendomsrechtelijk statuut van de balustrades.

In dit gebouw behoren de balustrades als dusdanig evenwel niet tot het betonskelet.

Op basis van het algemeen criterium van de basisakte meen ik dan ook dat er meer argumenten zijn om de balustrades als privaat te beschouwen, gezien deze bestemd zijn voor het privaat gebruik van degene die het balkon gebruikt, veeleer dan dat de balustrades ook een functie zouden hebben ten behoeve van de gemeenschap.

Verder staat in artikel 6 van het reglement van mede-eigendom dat 'bloembakken' privaat zijn.

Op basis van de reële bouwkundige toestand worden er geen bloembakken als afscherming gebruikt in dit gebouw.

Zoals reeds boven aangehaald kan bij twijfel de bedoeling van de opsteller van de statuten mee in overweging genomen worden, dit op grond van artikel Oud 1156 BW.

Gezien in de basisakte bij de terrassen 'bloembakken' uitdrukkelijk als privaat worden omschreven, kan worden geargumenteed dat de opsteller van de statuten afschermingen van balkons en terrassen, of dit nu bloembakken dan wel balustrades zijn, als privaat heeft willen aanduiden.

Kortom, de balustrades in de residentie VILLA CASTELLI dienen als privaat beschouwd te worden, uitgaande van:

- 1) de aard van de balustrades (niet behorend tot het betongeraamte),
- 2) het algemeen criterium namelijk een louter privaat nut,
- 3) de bepaling in de statuten dat 'bloembakken' privaat zijn.

13. De tussenschotten op de balkons zijn m.i. ook gemeenschappelijk.

Dit op basis van het algemene criterium gezien dit niet louter bestemd is voor één mede-eigenaar.

Tussenschotten die twee 'privéterrassen' afscheiden zijn volgens rechtsleer van R. TIMMERMANS 'beperkt gemeenschappelijk'⁹. Deze behoren dus tot de gemeenschappelijke delen.

14. Het statuut van verlichting is afhankelijk van de locatie.

Opnieuw kan toepassing worden gemaakt van het algemeen criterium.

Verlichting binnen de privatieven is privaat.

⁸ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 134.

⁹ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 134.

Verlichting in de gemeenschappelijke gedeelten (bv. op de gevel) is gemeenschappelijk.

De verlichting van de gemene delen, inbegrepen de uitrusting, waaronder lichtpunten, minuterie, schakelaars en stopcontacten, is gemeenschappelijk¹⁰.

15. De inkomhal en de trappenhal is zonder twijfel gemeenschappelijk.

Dit gezien dit bestemd is voor gemeenschappelijk gebruik (algemeen criterium van de gemeenschappelijke bestemming).

Bij de oplijsting van de gemeenschappelijke delen in de statuten wordt telkens ook uitdrukkelijk inkom/trap met trapzaal vermeld (zie o.m. de beschrijving van het gebouw in de afzonderlijke basisakten per sectie bij 'gelijkvloers' - 'gemene delen', zie ook artikel 63 algemeen reglement van mede-eigendom).

De gangen zijn gemeenschappelijk. De trappenhuizen, de trappen en de trapleuningen, die de verdiepingen, de kelders en de garages bedienen, zijn gemeenschappelijk¹¹.

B) Beslissing tot renovatie van bepaalde privatieve gedeelten

16. Het feit dat een bepaald element van het gebouw volgens de statuten privaat is sluit niet uit dat de algemene vergadering toch een beslissing kan nemen om de renovatie toch ook uit te breiden naar bepaalde privatieve gedeelten.

De wet voorziet namelijk uitdrukkelijk in het artikel 3.88, §1, 1°, d) BW (voormalig artikel 577-7, §1, 1°, e) Oud BW) dat de algemene vergadering, mits bijzondere motivering, ook kan beslissen over de werken aan bepaalde privatieve delen, mits die werken om economische of technische reden uitgevoerd dienen te worden door de VME.

17. Daarvoor moet er dus een bijzondere motivering worden gegeven die zowel op de dagorde als in de eigenlijke notulen zelf (kort) moet worden vermeld.

De 'economische of technische reden' waarom de VME ook werken aan bepaalde privatieve delen wil laten uitvoeren, moet worden toegelicht (bv. in verwijzing naar een verslag van de architect).

Het is aangewezen dat in functie van de algemene vergadering door de architect een verslag wordt opgemaakt waarbij hij alle privatieve delen overloopt die ook in de renovatie moeten worden betrokken en toelicht waarom dit noodzakelijk is.

De delen van het gebouw waarover discussie kan worden gevoerd (zie punt A) worden zekerheidshalve ook best overlopen in dit verslag.

Er kan dan naar dit verslag verwezen worden op de dagorde en in de notulen van de algemene vergadering.

18. Verder stelt zich ook de vraag wat dan het lot is van bepaalde privatieve delen die reeds door individuele eigenaars afzonderlijk zijn gerenoveerd.

¹⁰ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 147

¹¹ R. TIMMERMANS, Handboek Appartementsrecht, Wolters Kluwer, 2018, 141.

Als deze nog in goede staat zijn, stelt zich de vraag of deze dan in het kader van de huidige renovatie wel moeten vervangen worden.

Het artikel 3.88, §1, 1°, d) BW (voormalig artikel 577-7, §1, 1°, e) Oud BW) houdt in dat de algemene vergadering kan verplichten dat een privaatief deel eveneens gerenoveerd moet worden als er een economische of technische noodzaak is.

Uiteraard kan in eerste instantie de bewuste mede-eigenaar zelf akkoord zijn met een vervanging (dus op basis van een eigen keuze). Dan stelt er zich natuurlijk geen probleem.

Wanneer de bewuste mede-eigenaar evenwel meent dat een bepaald privaatief deel niet gerenoveerd zou moeten worden, zou het project gevaar lopen als de eigenaar zelf autonoom als enige daarover zou kunnen beslissen. De bedoeling van bovenvermeld artikel is juist dat de algemene vergadering kan beslissen om wegens technische redenen toch een bepaald privaatief deel te vervangen en/of herstellen, zodat de renovatie aan de gemeenschappelijke delen niet in het gedrang komt.

Wanneer de architect aldus meent dat er in het kader van de renovatie van het gebouw wel degelijk een technische noodzaak is om bepaalde privaatieve delen te vervangen en/of te herstellen, dient artikel 3.88, §1, 1°, d) BW (voormalig artikel 577-7, §1, 1°, e) Oud BW) dus te worden toegepast.

Het is aan de architect om op technisch vlak in te schatten welke privaatieve delen al dan niet verplicht moeten vervangen worden in functie van de renovatie van de gemeenschappelijke delen.

C) Kostenverdeling

19. Het uitgangspunt is dat herstellkosten aan de gemeenschappelijke delen ten laste van de collectiviteit zijn (behoudens de nuance wat de terrassen op het gelijkvloers betreft, gelet op de specifieke statutaire bepaling daaromtrent, waarop hier verder niet ingegaan wordt, zie supra) en dat herstellkosten aan bepaalde privaatieve gedeelten ten laste van de bewuste eigenaar van het privaatief zijn.

20. Ten laste van de collectiviteit betekent concreet in verhouding van de aandelen die de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke delen bezitten conform de statuten van het gebouw.

In dit verband dient ook gewezen te worden op het artikel 38 van het reglement van mede-eigendom (per blok behalve als het om elementen gaat die het geheel aanbelangen en die over het geheel zullen verdeeld worden).

21. Zoals in het vorig punt B toegelicht voorziet het artikel 3.88, §1, 1°, d) BW (voormalig artikel 577-7, §1, 1°, e) Oud BW) dat de algemene vergadering, mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen kan beslissen mits die werken om economische of technische reden uitgevoerd worden door de VME.

Van belang is dat in voormeld wetsartikel eveneens letterlijk wordt bepaald: 'Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.'

Dit betekent dus concreet dat wanneer de algemene vergadering in het kader van de algemene renovatie beslist om ook werken te laten uitvoeren aan bepaalde privaatieve delen

(bv. privatieve balustrades vervangen), dat in principe op basis van voormeld wetsartikel dit betaald zal moeten worden door de privatieve eigenaar (bv. van de balustrade).

Dus ook al heeft de algemene vergadering beslist om de werken aan een bepaald privaatief deel uit te voeren dient de syndicus dit dan privaatief door te rekenen aan de individuele mede-eigenaar.

Over het privaatief doorrekenen als dusdanig moet in principe geen afzonderlijke beslissing op de algemene vergadering worden genomen omdat dit reeds uit samenlezing van de wet en de statuten volgt.

Indien de kosten privaatief moeten betaald worden, dient dit volgens de werkelijke kostprijs doorgerekend te worden¹².

22. De wettelijke regel op grond van artikel 3.88, §1, 1°, d) BW (voormalig artikel 577-7, §1, 1°, e) Oud BW) is dus dat renovatiekosten met betrekking tot bepaalde privaatieve gedeelten privaatief moeten doorgerekend worden.

Als uitzondering op het voorgaande geldt dat wanneer de vervanging of renovatie van het privaatief gedeelte noodzakelijk is ten gevolge van de werken aan gemeenschappelijke delen, dat er wel door de algemene vergadering legitiem kan worden beslist om ook deze kosten ten laste van de collectiviteit te leggen.

De oorzaak van de herstelwerken moet dan wel liggen in de renovatie aan de gemeenschappelijke delen.

Deze uitzondering dient bovendien voorgelegd te worden aan de algemene vergadering (in tegenstelling tot de wettelijke regel, zie vorig randnummer) gezien dit een afwijking is op de statutair voorziene kostenverdeling.

Er dient mijns inziens hiervoor een meerderheid van vier vijfden van de stemmen bekomen te worden (op grond van artikel 3.88, §1, 2°, a) BW - voormalig artikel 577-7, §2, 2°, a) Oud BW) waardoor een afzonderlijk punt op de dagorde aangewezen is.

Een typisch voorbeeld dat in de recente rechtspraak werd aanvaard betreft de vervanging van balustrades wanneer de balustrades zelf niet gebrekkig zijn maar louter dienen weggenomen te worden om de balkons te renoveren¹³.

23. Uitgaande van bovenstaande principes werden een aantal punten verder besproken met de architect.

Wat de balustrades betreft deelt de architect mee dat deze hoe dan ook afgenomen moeten worden in het kader van de renovatie (wegens verbonden met de waterdichtheid) maar anderzijds zelf ook aan vervanging toe zijn en dus ook inherent gebrekkig zijn.

Rekening houdend met deze dubbele reden voor de vervanging van de balustrades kan niet zomaar worden geargumenteed dat de balustrades louter moeten worden vervangen ten gevolge van de gemeenschappelijke renovatiewerken.

Mijns inziens dient dan het wettelijk uitgangspunt gevolgd te worden namelijk dat dit privaatief moet worden doorgerekend.

¹² Vonnis van het Vredegerecht van VEURNE dd. 16 februari 2016, 15A31.

¹³ Vonnis van het Vredegerecht van OOSTENDE, 2e kanton, dd. 15 maart 2018, 17A490_2/2; Vonnis van het Vredegerecht van VEURNE dd. 12 juni 2018, 17A551.

Ook met betrekking tot de geplande schilderwerken aan de privatieve ramen is de oorzaak niet louter de renovatie van de gemeenschappelijke delen.

Er zijn meerdere oorzaken voor de schilderwerken.

Volgens de architect zal de renovatie aan de gemeenschappelijke delen onvermijdelijk op bepaalde plaatsen schade aan het schilderwerk veroorzaken. Dit omdat de ramen moeten afgeplakt worden ter bescherming van de ramen tijdens de renovatie.

Anderzijds is het schilderwerk op bepaalde plaatsen, los van de renovatie van de gemeenschappelijke delen, als dusdanig ook aan vervanging toe.

Bovendien deelt U mij mee dat er een voorstel is om de ramen te herschilderen in een nieuwe kleur.

Gelet op de uniformiteit van het uitzicht van het gebouw en de artistieke eenheid van de residentie zouden alle ramen dan opnieuw geschilderd moeten worden in de nieuwe kleur.

Men kan dan niet zomaar stellen dat de geplande schilderwerken aan alle ramen louter te wijten zijn aan schade wegens de renovatie aan de gemeenschappelijke delen.

Dan is het beter om het wettelijk uitgangspunt van artikel 3.88, §1, 1°, d) BW (voormalig artikel 577-7, §1, 1°, e) Oud BW) te volgen namelijk dat de beslissing om de privatieve ramen te herschilderen de verdeling van de kosten voor deze werken niet wijzigt namelijk dat werken aan privatieve delen privaat doorgerekend dienen te worden.

D) Algemene opmerking

24. Indien een mede-eigenaar het niet eens is met een bepaalde beslissing van de algemene vergadering, kan de bewuste beslissing aangevochten worden voor de rechtbank op grond van artikel 3.92, §3 BW (voormalig artikel 577-9, §2 Oud BW) binnen een vervaltermijn van vier maanden.

Indien geen enkele mede-eigenaar de bewuste beslissing aanvecht, wordt de beslissing na vier maanden definitief en kan een mede-eigenaar nadien de genomen beslissingen niet meer aanvechten.

Het is dan ook in elk geval aangewezen om na de AVM vier maanden af te wachten alvorens de werken worden gestart en/of provisies voor de werken worden opgevraagd.

Steeds bereid tot verdere inlichtingen,

Met hoogachting,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Brecht DAWYNDDT