

statuten die de overdracht of verhuuring van parkeerplaatsen of garages aan niet-medeeigenaars verbieden of aan banden leggen.³³

31. Ook de 73e kamer van de rechtbank van Brussel³⁴ moest zich over zo'n clause bidden. Artikel 4, g) van het règlement van mede-eigendom van de residentie S. luidde: «*Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à un usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux et industriels et de tous parkings publics (...) Les emplacements pour voiture ne peuvent être vendus ou loués qu'à des propriétaires ou occupants de locaux privés de l'immeuble*». De rechter analyseert eerst het feit dat de statutaire clause bepaalt dat de parkeerplaatsen alleen mogen worden **verkocht** aan eigenaars of bewoners van de privative delen van het gebouw. Deze clause verbiedt weliswaar op zich niet dat de mede-eigenaar over zijn eigendom beschikt, maar beperkt dit recht en bijgevolg het vrije verkeer van goederen op zodanige wijze dat het gerechtvaardigd lijkt deze clause te onderwerpen aan de voorwaarden die gelden voor de geldigheid van een beding van onvervreemdbaarheid. De clause maakt het de eigenaars van parkeerplaatsen definitief onmogelijk om deze individueel verhandelbare activa aan derden te verkopen, aangezien er niet in een termijn is voorzien, en moet daarom als nietig worden beschouwd. Daarbij valt wel op te merken dat het ging om parkeerplaatsen die als afzonderlijke privative delen waren beschreven, niet als onderdelen of accessoria van privative delen.

32. Het feit dat de clause ook bepaalt dat de parkeerplaatsen alleen mogen worden **verhuurd** aan eigenaars of bewoners van de privative delen van het gebouw, lijkt volgens de rechtbank echter niet ongeoorloofd te zijn (“*n'apparaît pas en elle-même comme illicite*”) en kan worden aanvaard met betrekking tot de verplichting om het genot van het goed te laten overeenstemmen met de bestemming van het gebouw. Dit is ook het standpunt dat men in heel wat rechtsleer terugvindt.³⁵ R. TIMMERMANS neemt hier evenwel het tegengestelde standpunt in. Volgens deze auteur kan het principiële recht van de mede-eigenaar om zijn appartement te verhuren niet door middel van allerlei verbods- of welstandbepalingen worden uitgehouden.³⁶

Hoofdstuk 3. Gemeenschappelijke en privative delen

§ 1. Vred. Waregem 18 juni 2019

33. In dit vonnis van de vrederechter van Waregem van 18 juni 2019³⁷ ging de discussie over de vraag of de oppervlakte van een terras of een tuin, waarop een exclusief gebruiksrecht ten

33 Zelf heb ik mij ook al over deze vraag gebogen n.a.v. een vonnis van Rb. Gent (14e k.) d.d. 4 juni 2013, zie C. WILLEMOT, “De onvervreemdbaarheid van een parkeerplaats in een appartementsgebouw (analyse n.a.v. Rb. Gent (14e k.) 4 juni 2013)”, *T.Not.* 2015, 868-886.

34 Rb. Brussel (Fr.) (73e k.) 25 mei 2021, *T.App.* 2021, afl. 3, 16.

35 B. DEVOLDER, “Toeristische verhuur van tot privéwoning bestemde appartementen – Over het spanningsveld tussen exclusieve eigendomsrechten”, *RW* 2017, afl. 26, 1004: “Zo kunnen de statuten uitdrukkelijk verbieden om private kavels in het kader van de deeleconomie aan te bieden en te verhuren via een internetplatform. Men kan ook verder gaan en in de statuten elke verhuur van private kavels uitsluiten”. In dezelfde zin zie: B. INDEKEU, “De moeilijke verstandhouding tussen appartementsrecht en verhuuring aan toeristen (type Airbnb). De benadering van deze problematiek door de Amsterdamse rechtspraak”, *RW* 2017, 1237-1240.

36 R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2022, 1485, nr. 2328.

37 Vred. Waregem 18 juni 2019, *T.App.* 2019, afl. 3, 24.

voordele van bepaalde appartementen rust, meegerekend mag worden voor de berekening van de aandelen in de gemeenschappelijke delen (de “duizendsten”) die worden toegekend aan het appartement dat over het gebruiksrecht beschikt. In het reglement van mede-eigendom van de residentie G. werden de oppervlakten van de terrassen en de tuinen voor de helft als bewoonbare oppervlakte van het privatieve deel meegeteld. De rechter van Waregem oordeelt terecht dat dit niet wettelijk is, want het is in strijd met artikel 577-4, § 1 oud BW (thans art. 3.85, § 1 BW): *“De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar”*.

34. Het exclusief gebruiksrecht dat een privaat gedeelte heeft op een *gemeenschappelijk gedeelte* mag niet in de berekening van de netto-oppervlakte (en dus de waarde) van het *privatieve gedeelte* worden betrokken. Er bestond *in casu* niet de minste twijfel over dat de tuinen, vooraan en achteraan het appartementsgebouw, waarvan de aanpalende appartementen het uitsluitende genot- en gebruiksrecht hadden, gemeenschappelijke delen waren. De grond waarop een appartementsgebouw is opgericht, moet immers steeds tot de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw blijven behoren, ongeacht of hierop al dan niet bouwwerken staan. Dit principe gold ook voor de terrassen vooraan en achteraan het gebouw, die in artikel 6 van de basisakte van 9 december 2010 waren aangeduid als gemeenschappelijke delen, maar waarvan de aanpalende appartementen het uitsluitende genot en gebruik hadden.

35. Bij de bepaling van de aandelen mag dus geen rekening worden gehouden met de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (tuin, terras, ...) waarop een exclusief gebruiksrecht rust ten voordele van de betreffende kavel.³⁸ Via het **criterium van de ligging** zou echter wel rekening kunnen worden gehouden met het feit dat een kavel grenst aan een tuin of een terras. Het valt immers niet te ontkennen dat de waarde van een kavel verhoogt wanneer hij gebruik kan maken van een tuin of een terras, en de aandelen zijn per slot van rekening steeds een uitdrukking van de (relatieve) waarde van een kavel (d.w.z. de waarde die een kavel heeft in verhouding met de andere kavels).³⁹ Een andere mogelijkheid bestaat erin om aan het privatieve gedeelte bepaalde lasten op te leggen die verbonden worden aan het exclusieve genot- en gebruiksrecht op de gemeenschappelijke delen, zoals het instaan voor sommige kosten en lasten en/of het onderhoud van de betreffende gemeenschappelijke delen.⁴⁰ Deze mogelijkheid om de lasten te verdelen naar evenredigheid van het nut van de gemeenschappelijke delen voor elk van de privatieve delen (en niet volgens de waarde van elk privaat deel), wordt uitdrukkelijk bevestigd in art. 3.81 BW.⁴¹ Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op

38 N. CARETTE en R. JANSEN, *Handboek goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2022, 467, nr. 783.

39 N. CARETTE en R. JANSEN, *Handboek goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2022, 467, nr. 783.

40 N. CARETTE, “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2017, afl. 2, 52, nr. 28 en 54, nr. 39 e.v.

41 A. SALVÉ, “Parties communes particulières et parties communes avec charges spéciales : associations partielles et autres perspectives nouvelles” in P. LECOCQ (ed.), *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, Limal, Anthemis, 2019, 155, nr. 6.

voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen (art. 3.8, § 6, tweede lid BW).⁴²

§ 2. Rb. Brussel (Fr.) 9 mei 2019

36. Een ander vonnis dat betrekking heeft op de kwalificatie van een deel van het gebouw als een gemeenschappelijk deel, is het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 9 mei 2019.⁴³ De betrokken appartementsmede-eigendom bestond oorspronkelijk uit zeven kavels (appartementen), plus parkeerplaatsen en kelders, en een ruimte genaamd “conciërgerie” op de begane grond van het gebouw. De “conciërgerie” was in de statuten van de mede-eigendom aangeduid als een gemeenschappelijk deel, en dus in gedwongen mede-eigendom tussen alle mede-eigenaars. Op 4 september 2015 had de advocaat van één van de mede-eigenaars (de IMMOBILIÈRE C.) de VME aangeschreven om haar erop te wijzen dat ze al meer dan twee jaar in gebreke was gebleven om werkzaamheden uit te voeren die “dringend noodzakelijk” waren, gezien de waterlekkage, die steeds ernstigere schade veroorzaakt aan de gevel van het gebouw, met name op de zesde verdieping, die wordt gebruikt werd door haar cliënt. De VME liet echter weten dat, wat betreft de werkzaamheden die door haar moeten worden uitgevoerd, ze momenteel niet in staat is om de verantwoordelijkheid hiervoor op zich te nemen vanwege de ernstige liquiditeitsproblemen waarmee zij wordt geconfronteerd als gevolg van de wanbetaling van de lasten door de betrokken mede-eigenaar.

37. De verkoop van de conciërgewoning, die weliswaar al goedgekeurd was, maar waarvan de verkoopakte op dat moment nog niet getekend was, omdat er nog meerdere juridische procedures liepen, zou mogelijk toelaten om de financiële problemen van de VME op te lossen. Dit zou dan wel een nieuwe beslissing van de algemene vergadering vereisen, aangezien er in het verleden door de algemene vergadering al met eenparigheid beslist was dat de opbrengst van de verkoop van de conciërgewoning onder de mede-eigenaars zou worden verdeeld *naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen*.

Op 19 oktober 2016 vindt er een nieuwe algemene vergadering plaats waarin er effectief wordt beslist om de verkoopprijs van de conciërgewoning een andere bestemming te geven, meer bepaald voor het reservekapitaal. Deze beslissing, die afwijkt van de vorige, wordt genomen met 835/986 stemmen voor en 151/986 stemmen (van de IMMO C.) tegen. Het is tegen deze beslissing dat de IMMO C. een vordering instelt op grond van artikel 577-9, § 2 oud BW (thans art. 3.93, § 3 BW), meer bepaald wegens “misbruik van meerderheid”.

38. De ontvankelijkheid van een vordering wegens misbruik van meerderheid veronderstelt dat aan drie voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet de eiser een mede-eigenaar zijn die procesbevoegdheid heeft en belang heeft bij het instellen van de vordering omdat hij zich door de betwiste beslissing benadeeld acht (...) Zo kan een mede-eigenaar in beginsel geen vordering instellen tot nietigverklaring van een beslissing die hij heeft goedgekeurd door “voor” te stemmen, tenzij hij, in voorkomend geval, een gebrek aan instemming kan aantonen. De tweede voorwaarde is dat de vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden na de

⁴² N. CARETTE en S. SNAET, “Gewijzigd appartementsrecht: Impact op statuten en overdracht van een kavel”, *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 6, 187, nr. 29.

⁴³ Rb. Brussel (Fr.) 9 mei 2019, *T.App.* 2019, afl. 3, 64.