

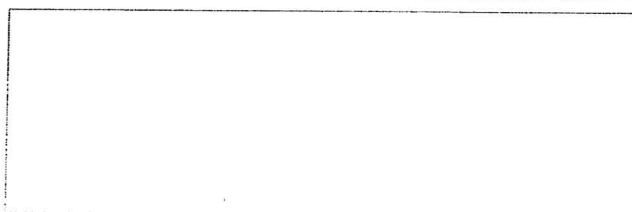
Uitgifte			
Repertoriumnummer 3564/2018	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 18 december 2018	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 18A1285			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vredegerecht van het kanton Veurne

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren



Op de openbare terechtzitting van **dinsdag achttien december tweeduizend achttien**, in de
gerechtszaal van het vrederecht van het kanton Veurne, werd door Peter Buyse, vrederechter,
bijgestaan door Josefiën Masschelein, griffier van het vrederecht van voormeld kanton, het
volgende vonnis uitgesproken:

INZAKE :

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer met vennootschapszetel te , vertegenwoordigd door mr. Alexander Van Brabant, advocaat te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16

eisende partij

TEGEN:

- 1) _____, gebouwd op _____, alwaar luidens art. 577-5 §1 B.W. tevens de zetel gelegen is, zonder gekend ondernemingsnummer, vertegenwoordigd door haar vermeende syndicus, de heer _____, gedomicilieerd te _____, _____, _____, vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____.

- 2) [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], wonende te [redacted]
vertegenwoordigd door mr. [redacted] er, advocaat te [redacted]

verwerende partijen

Gelet op de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Gezien de dagvaarding van rechtsingang betekend op 27 augustus 2018.

Gezien de door eiseres overgelegde stukken.

Gehoord partijen in hun middelen.

IN FEITE – DE VORDERINGEN

De vereniging van mede-eigenaars van de [redacted] (eerste verweerster) werd opgericht met statuten verleden op 30 november 1972. Eiseres is eigenares van het appartement nr. 4 in de [redacted]. Ze is eveneens handelshuurster van het gelijkvloers met kelder nr. 1

Tweede verweerder werd op de AV van 22 juni 2013 als syndicus gekozen. Zijn mandaat liep ten laatste af op 22 juni 2016. Eiseres stelt dat er sedertdien geen AV meer werd gehouden zodat er geen syndicus meer is.

In juni 2018 verstuurde tweede verweerder een mail naar alle mede-eigenaars in verband met de gevelrenovatie. Er werd gereageerd waarna tweede verweerder op 28 juni 2018 een e-mail verstuurde waarin onder meer stond:

4

"Gezien we met de meerderheid schriftelijk via mail akkoord gaan om de werken volgens omschrijving in de offerte van _____ te laten uitvoeren, betekent dit dat de minderheid automatisch en wettelijk moet volgen.

En daar U, mijnheer _____, toch bezwaar heeft, en geen zin heeft om een datum voor te stellen om met de aannemer samen te komen, zoals hij reeds enige tijd gevraagd heeft, denk ik ook dat de twee andere voorwaarden dat U gesteld heeft dan ook niet meer opgevolgd moeten worden."

Om die reden heeft eiseres de huidige procedure ingeleid. Ze vorderde:

- De aanstelling van een voorlopig syndicus.
- De veroordeling van de vermeende syndicus tot afgifte aan de voorlopig syndicus van alle boeken en bescheiden.
- De vernietiging van de beslissing inzake gevelrenovatie zoals meegedeeld op 28 juni 2018.
- Te horen zeggen voor recht dat ze vrijgesteld wordt van elke bijdrage in de kosten en erelonen inzake huidige procedure, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
- De veroordeling van verweerders tot betaling van de kosten.
- De uitvoerbaar verklaring bij voorraad met uitsluiting van het vermogen tot borgstelling of kantonnement.

Op de zitting van 11 september 2018 is tweede verweerder in persoon en in naam van eerste verweerster verschenen. Tweede verweerder verklaarde dan dat hij met de andere mede-eigenaars overeengekomen is om een professionele syndicus te laten aanstellen. Hij stelde eveneens overtuigd te zijn dat de beslissing met betrekking tot de gevelrenovatie opnieuw dient genomen te worden.

Lopende het geding werd een professionele syndicus aangesteld.

Op de zitting van 27 november 2018 verklaarden partijen dat er nog enkel vonnis gevraagd wordt voor de kosten van het geding.

BEOORDELING

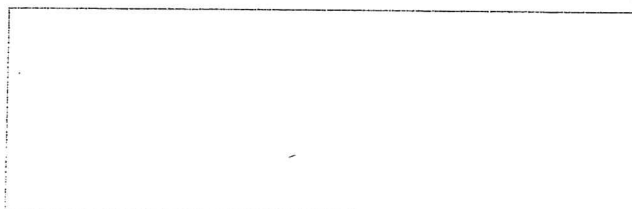
(1)

Er wordt niet betwist dat tweede verweerder op de AV van 22 juni 2013 aangesteld werd als syndicus. Er werd geen duur bedongen.

Artikel 577-8 §1, vierde lid BW bepaalt:

"Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding."

Gezien er geen duurtijd bedongen werd, volgt hieruit dat het mandaat van tweede verweerder maximaal gold voor drie jaar en bijgevolg een einde heeft genomen per 22 juni 2016. Na het verstrijken van de termijn van zijn mandaat kan de syndicus zonder formele beslissing van de AV niet meer in dienst blijven. Gezien er geen nieuwe beslissing meer geweest is van de AV stelde eiseres terecht dat er geen syndicus meer was (vgl.: Cass. 25 februari 2010, AR C.08.05.11.N; Timmermans, R., Handboek appartementsrecht, Wolter Kluwer 2015, randnummer 1007, p. 827-828).



(2)

Om de zelfde reden stelde ze dat de beslissing die meegedeeld werd op 28 juni 2018 nietig was (vgl. Timmermans, R., Handboek appartementsrecht, Wolter Kluwer 2015, randnummer 787, p. 854).

(3)

Gezien dit alles geregulariseerd werd lopende de procedure, is de vordering van eiseres zonder voorwerp gevallen.

Dit neemt niet weg dat eiseres terecht tot dagvaarding is overgegaan, zodat verweerders dienen verwezen te worden in de kosten met toepassing van artikel 577-9 §8, eerste lid BW dat bepaalt:

"In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars".

(5)

In casu gaat het om een niet in geld waardeerbaar geschil. Het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding bedraagt 1.440,00 euro.

Verweerders vragen dat de rechtsplegingsvergoeding herleid wordt tot het minimumbedrag (90,00 euro). Het betrof geen eenvoudige zaak. Het is duidelijk dat aan de dagvaarding studiewerk voorafgegaan werd. Daartegenover staat dat verweerders geen betwisting gevoerd hebben en dat er in geslaagd werd om de situatie binnen een meer dan redelijke termijn te regulariseren. In deze omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat de rechtsplegingsvergoeding dient begroot te worden op 900,00 euro.

OM DEZE REDENEN

De Rechtbank, in laatste aanleg en op tegenspraak tussen alle partijen.

Stelt vast dat de vordering lopende het geding zonder voorwerp gevallen is.

Veroordeelt verweerders ieder tot de helft van de kosten van het geding die in hoofde van eiseres begroot worden als volgt:

- Dagvaarding: 283,44 euro
- Rechtsplegingsvergoeding: 900,00 euro

De vrederechter heeft getekend met de griffier.

De griffier,

Josefien Masschelein

De vrederechter,

Peter Buyse

Rolnr. : 18A1285
Rep. Nr. : 3564/2018

Inzake :

laatste blad

Vrijgesteld van het griffierecht
(art. 280,2 Wetboek Registratie)
Afschrift ter in uitvoering
van art . 792 van het Ger.W.