

De VREDERECHTER van het kanton Torhout heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak 16A310

Rep. nr 2016/ 2557

*

*

*

*

eisers, hebbende als raadsman meester Alexander Van Brabant, advocaat te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16

tegen:

*

verweerster, hebbende als raadsman meester Lieselot Rogiers, advocaat te 8820 Torhout, Burg 18

I. Procedure

De zaak werd ingeleid bij verzoekschrift overeenkomstig artikel 706 van het gerechtelijk wetboek dat ter griffie werd neergelegd op 27 april 2016.

Partijen werden ter zitting van 8 november 2016 gehoord in hun middelen en besluiten.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de voorgebrachte stukken.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 tot regeling van het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

II. Vorderingen van partijen

1. De vordering

- bij het inleidend verzoekschrift werd volgende vordering gesteld:
 - Te zeggen voor recht dat verweerster gehouden is haar medewerking te verlenen aan het oprichten van een VME en het aanstellen van een syndicus, waaronder ook het opmaken van een nieuwe basisakte en een reglement van mede-eigendom conform haar akkoord d.d. 08.02.2015 voor , gelegen te , (thans na hernieuwing 88-90-92) binnen de maand na de betekening van onderhavig vonnis en op straffe van een dwangsom ad 200 EUR per dag dat zij haar medewerking niet verleent.
 - Ondergeschikt, een beheerder aan te stellen die het beheer van de il zal waarnemen.
 - verweerster, te zien en horen veroordelen tot het betalen aan verzoekende partijen van alle gedingkosten, waaronder rolstelling en de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding van € 1.320.
 - Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te zien en horen verklaren niettegenstaande enig rechtsmiddel en met uitsluiting van de mogelijkheid tot borgstelling of kantonnement, gezien het onbetwist en onbetwistbaar karakter van de vordering.
- bij syntheseconclusie (neerlegging: 19 september 2016)
 - Te zeggen voor recht dat tegenpartij gehouden is haar medewerking te verlenen aan het oprichten van een VME en het aanstellen van een syndicus, waaronder ook het opmaken van een nieuwe basisakte en een reglement van mede-eigendom voor , gelegen te , (thans na hernieuwing) binnen de maand na de betekening van onderhavig vonnis en op straffe van een dwangsom ad 200 EUR per dag dat zij haar medewerking niet verleent.
 - Ondergeschikt, een beheerder aan te stellen die het beheer van de zal waarnemen.
 - Tegenpartij, te zien en horen veroordelen tot het betalen aan verzoekende partijen van alle gedingkosten, waaronder rolstelling en de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding van € 1.320.
 - Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te zien en horen verklaren niettegenstaande enig rechtsmiddel en met uitsluiting van de mogelijkheid tot borgstelling of kantonnement, gezien het onbetwist en onbetwistbaar karakter van de vordering.

2. Verweerster betwist de vordering om de redenen die hierna worden weergegeven en ontmoet.

3. In artikel 748bis Ger.W. wordt gesteld dat voor de toepassing van artikel 780, lid 1, 3° Ger.W. de syntheseconclusies alle vorige conclusies en desgevallend de gedinginleidende akte van de partij die de syntheseconclusies neerlegt vervangen. Derhalve dient de rechter enkel te

antwoorden op de argumenten en motieven in de syntheseconclusie aangehaald¹. Uit de bepalingen van de art. 748bis en 780, eerste lid, 3°, Ger.W. volgt dat het onderwerp van de vordering uitsluitend wordt bepaald door de syntheseconclusie en de rechter geen uitspraak vermag te doen over een punt van de vordering dat niet wordt herhaald in de syntheseconclusie; dit houdt ook in dat de partij die in haar syntheseconclusie de in een eerdere conclusie of de gedinginleidende akte geformuleerde vordering niet herneemt, wordt geacht van deze vordering afstand te doen².

III. Feiten en voorafgaandelijke gegevens

1. Partijen zijn allen eigenaars van een loft in de ' ' gelegen te ' ' langsheen de ' ' . Verweerster is eigenaar van loft D. Eerste eiseres is eigenaar van loft E en tweede tot en met vierde eisers zijn respectievelijk naakte eigenaar en vruchtgebruikers van loft C.

2. De notariële basisakte werd verleden voor Notaris ' ' in datum van 24 januari 2012 en ondertekend door de bouwheer³. Daarin werden volgende bepalingen opgenomen tot uitsluiting van de dwingende wettelijke bepalingen op de mede-eigendom:

"Gezien de aard van het voorgeschreven goed (klein gebouw met beperkt aantal mede-eigenaars en weinig gemeenschappelijke delen) verklaart de verschijner in deze uitdrukkelijk de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmede-eigendom, zoals voorzien in artikel 577-3, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, uit te sluiten.

De latere eigenaars van een privaat in deze eigendom behouden zich evenwel het recht voor om de door hen gewenste regeling conventioneel en met unanimiteit uit te werken door het opmaken van een basisakte en een reglement van mede-eigendom, die samen als een toetredingscontract dienen te worden beschouwd."

3. Feitelijk werd het beheer tot nu uitgevoerd door 1^e eiseres, ' ' , blijkbaar onbezoldigd.

4. Volgens 1^e eiseres verzet verweerster zich tegen het correct aanleggen van reserves en bemoeilijkt zij het beheer van de residentie door voortdurend op haar beslissingen terug te komen.

5. ' ' is echter niet meer bereid om in te staan voor het beheer van de Residentie⁴. Niet alleen steekt zij, volgens haar conclusie, in dit beheer en de boekhouding vele onbezoldigde uren maar daarbovenop wordt haar dit dan ook nog niet eens in dank afgenomen. Zij is dan ook niet meer bereid om verder de verantwoordelijkheden te dragen voor het beheer, de rekening, de betalingen, het afsluiten van de verzekeringen, organiseren van de vergaderingen, briefwisseling, onderhoud, enz. betreffende

6. Verweerster betwist dit en stelt dat zij, sinds zij de loft bewoont, dient vast te stellen dat eisers onderling goed overeenkomen en steevast samenspannen tegen haar. Eisers zouden met allerhande voorstellen afkomen die verweerster (financieel) niet haalbaar ziet en die geen enkele meerwaarde aan/voor het gebouw zouden betekenen.

7. Een minnelijke oplossing werd niet gevonden.

IV. Beoordeling

1. oprichting van een VME en opmaak basisakte

In een 1^e middel steunen eisers zich op een unaniem akkoord voor het oprichten van een VME.

Eisers verwijzen hiervoor naar het verslag van de vergadering van zondag 8 februari 2015 ten huize ' ' ; alwaar partijen tot een unaniem akkoord zouden zijn gekomen tot het oprichten van een VME en tot het aanstellen van een syndicus. Verweerster zou in aanwezigheid van haar vader hebben ingestemd met het principe tot het oprichten van dergelijke vereniging. Het verslag luidt daaromtrent als volgt:

¹ Vred. Antwerpen (8) 11 juni 2013, AR. 12A1482, onultgeg.; Vred. Veurne 25 oktober 2011, AR 10A1222, onultgeg. LAENENS, J., BROECKX, K., SCHEERS, D., en THIRIAR, P., *Handboek gerechtelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 404, nr. 855; ALLEMEERSCH, B. en VAN ORSHOVEN, P., *Ingeredeheidbrenging van de zaak*, in *DE WET VAN 26 APRIL 2007*, TAEELMAN, P. en VAN ORSHOVEN, P. (eds.), Brugge, Die Keure, 2007, 79, nr. 67 en 80, nr. 68.

² Cass. AR C.11.0477.N, 8 maart 2013

³ stuk 1 eisers

⁴ stuk 7 eisers

*"6. VME oprichten
; (vader van tegenpartij) zal vragen aan om een ontwerp op te maken en op te sturen naar de drie partijen ter inzage.
Dit zal zo spoedig mogelijk gebeuren.
Zodra de ontwerpen bezorgd werden, kunnen we opnieuw afspreken om alle documenten door te nemen"*

Verweerster betwist dat zij ooit haar akkoord zou hebben verleend. Dit zou volgens haar ook niet kunnen worden afgeleid uit de termen van het verslag.

Het voormelde verslag werd ondertekend door alle betrokken partijen en derhalve ook door verweerster. Daarin wordt dan ook erkend dat de vader van verweerster contact zou opnemen met de notaris om een ontwerp op te maken en om dit te laten sturen aan alle partijen waarna een nieuwe afspraak zou worden gemaakt om alle documenten door te nemen.

In de basisakte van de residentie onder het hoofdstuk 2 is het volgende vermeld:

"de latere eigenaars van een privaat in deze eigendom behouden zich evenwel het recht voor om de door hen gewenste regeling conventioneel en met unanimiteit uit te werken door het opmaken van een basisakte en een reglement van mede-eigendom, die samen als een toetredingscontract dienen te worden beschouwd."

Voormeld beding houdt in dat indien partijen niet tot overeenstemming komen er van enige wijziging nooit sprake kan zijn. Conventioneel afwijken betekent immers dat alle partijen akkoord zijn tot het wijzigen van de basisakte en het opstellen van een reglement van mede-eigendom.

Dergelijk beding laat toe dat een minderheid een meerderheid kan gijzelen in het uitoefenen van het beheer indien geen beroep zou kunnen worden gedaan op de rechter. De rechtbank is dan ook van oordeel dat iedere mede-eigenaar een wijziging kan vragen van de basisakte als de voorwaarden niet langer vervuld zijn voor het in stand houden van de bestaande toestand.

Indien derhalve het beheer van de gemene delen onmogelijk is geworden door onenigheden in de algemene vergadering en niemand zich nog bereid verklaart om het beheer op zich te nemen is een zodanige patstelling tot stand gekomen dat een tussenkomst van de rechter noodzakelijk is. Aldus belet niets een mede-eigenaar die kennis heeft gekregen van de basisakte en daarvan de termen heeft aanvaard, om naderhand in voorkomend geval een herziening ervan te vorderen¹. Er bestaat immers niet zo iets als het gezag van gewijsde van de beslissing om de Appartementswet uit te sluiten². Het kon toch nooit de bedoeling van de wetgever zijn geweest om het de mede-eigenaars onmogelijk te maken zich tot de rechtbank te wenden wanneer het beheer van de appartementsmede-eigendom in het gedrang wordt gebracht.

In deze zaak beroepen eisers zich toch op een akkoord van alle partijen. Uit het verslag van de algemene vergadering moet inderdaad worden afgeleid dat een principiële akkoord bestond tot het instellen van een VME en daaruit volgend tot het aanstellen van een syndicus. Er is immers geen enkele reden om een notaris te gelasten een ontwerp op te maken als niet voorafgaand de principiële beslissing bestond tot het instellen van een VME. Dat verweerster wilde terugkomen op de eerder genomen beslissing van de algemene vergadering kan geen afbreuk doen aan die beslissing vermits deze niet in het nadeel is van welkdanige partij ook.

Integendeel blijkt uit de feitelijke omstandigheden dat er wel degelijk nood is aan een functioneel werkend kader voor deze residentie nu deze onbestuurbaar is geworden.

Overigens mag de intentie tot het oprichten van een VME ook worden afgeleid uit het verslag van de algemene vergadering van 31 oktober 2013 waarin werd genotuleerd dat er op dat ogenblik nog geen vereniging van mede-eigenaars was maar dat deze wel nodig was voor het openen van een gemeenschappelijke rekening op naam van de VME. Verweerster verklaarde zich toen wel akkoord om navraag te doen bij de bank om dit zo snel als mogelijk in orde te krijgen. Daaruit blijkt ook onmiskenbaar de wil voor het instellen van een VME.

In de akte zelf zijn bovendien zekere tegenstrijdigheden opgevallen zoals deze vermeld in hoofdstuk X – gemeenschappelijke lasten en ontvangsten. Daarin is sprake dat opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeltheid,

¹ Vred. Waregem 4 december 2012, TGR-TWVR 2013, afl. 2, 100.

² vgl. TIMMERMANS, R., Deel IV Uitsluiting Appartementswet, in *Het onroerend goed in de praktijk*, DERINE, R., COUSY, H., COUTURIER, J., DELVA, W., HERBOTS, J., VEKEMAN, R. (eds.), Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, losbl., XVI.E - 1165

vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar maakt van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de *syndicus* en de *vereniging*. Hierdoor lijkt men wel op twee gedachten te hinken. Enerzijds sluit men de toepassing van de regels van de Appartementswet uit en anderzijds wordt net naar die wettelijke regeling verwezen.

Verder is bepaald dat er bijzondere gemeenschappen zullen bestaan die evenwel geen rechtspersoonlijkheid verkrijgen maar wel bijeengeroepen worden onder het voorzitterschap van de *syndicus*. Wat is dan wel de betekenis van deze term?

Voor deze residentie werd geen *syndicus* of beheerder aangesteld door de algemene vergadering. Eiseres Honoré heeft het beheer feitelijk uitgeoefend zonder enig mandaat. Zij wenst dit thans niet verder te doen.

Nergens is in de basisakte bepaald hoe deze *syndicus* wordt aangesteld en welke de bevoegdheden zijn.

Zelfs als zou worden aangenomen dat omtrent het instellen van een VME en het aanstellen van een *syndicus* geen akkoord bestaat, dan nog komt het de rechtbank voor dat in dit specifieke geval, waarbij wordt vastgesteld dat het beheer van de residentie in de feiten onmogelijk is geworden, het oprichten van een VME en het aanstellen van een *syndicus* zich opdringt.

Als in de akte zelf wordt geopteerd voor de aanstelling van een *syndicus* voor het beheer van de residentie meer bepaald wat betreft de bijzondere gemeenschappen dan lijkt het erop dat het beheer niet zo eenvoudig is als men wel wilde voorstellen. Derhalve was er van meet af aan geen reden om af te wijken van de toepassing van het Appartementsrecht. Daarmee komt de rechtbank tot het besluit dat de voorwaarden ook van meet af aan niet vervuld waren om af te wijken van de wettelijke regeling.

Terecht verwijzen eisers naar de omvang van de gemene delen en de grote onenigheid die is ontstaan tussen de mede-eigenaars met de onbestuurbaarheid tot gevolg.

De vordering om verweerster te verplichten haar medewerking te verlenen voor de oprichting van een VME en het aanstellen van een *syndicus* met bijhorend het wijzigen van de basisakte en het opstellen van een reglement van mede-eigendom voor deze residentie komt dan ook gegrond voor.

2. Uitvoerbaarheid bij voorraad

Verweerster betwist de vraag van eisers tot uitvoerbaarheid van het vonnis bij voorraad niet. Deze kan dan ook worden toegestaan.

V. Uitspraak

De Vrederechter,

Wijzende op tegenspraak.

Ontvangt de vordering.

Verklaart de vordering gegrond in de volgende mate:

Beveelt verweerster haar medewerking te verlenen tot het oprichten van een VME en tot het aanstellen van een *syndicus*, waartoe een gewijzigde basisakte dient te worden opgesteld en een reglement van mede-eigendom voor de en thans na hernieuwing binnen de maand na de betekening van onderhavig vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 100,00 EUR per dag dat de medewerking niet wordt verleend, vast te stellen door de eerst daartoe aangewezen gerechtsdeurwaarder, vanaf de dag volgend op het verloop van één maand na de betekening van het vonnis.

Verwijst partijen als volgt tot de kosten van huidig geding:

verweerster: tot alle kosten

aan de zijde van eisers als volgt te begroten volgens opgave:

rechtsplegingsvergoeding	1.440,00 EUR
--------------------------	--------------

aan de zijde van verweerster niet dienende te worden begroot, gezien deze haar ten laste blijven.

Wijst het meer gevorderde af als ongegrond.

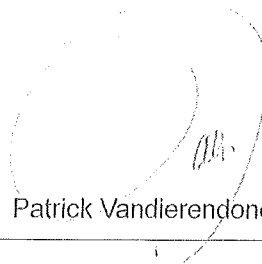
Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal en zonder borgstelling. Zegt dat er geen gegronde redenen voorhanden zijn tot uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Vredegerecht van het kanton Torhout op dinsdag zes december tweeduizend zestien.

Aanwezig zijn:
Patrick Vandierendonck, vrederechter
Stefanie Vandenberghe, griffier



Stefanie Vandenberghe



Patrick Vandierendonck

Aangeboden op
niet te registreren
de eerstaanwezende inspecteur

Uitgifte afgeleverd
aan
op
UR /