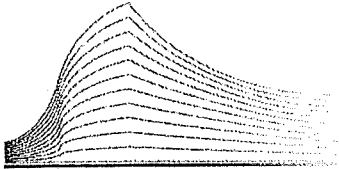


C



Kopie  
Afgeleverd aan: mr. VAN BRABANT Alexander  
art. 792 Ger. W.  
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

161676

Repertoriumnummer <b>2022/ 8721</b>
Datum van uitspraak <b>09 december 2022</b>
Rolnummer <b>2020/AR/1795</b>

**Uitgifte**

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Niet aan te bieden aan de ontvanger

# Hof van beroep Gent

## Arrest

negende kamer  
burgerlijke zaken

COVER 01-00003031846-0001-0020-01-01-1



2020/AR/1795 - In de zaak van



PAGE 01-00003031846-0003-0020-01-01-4



derde tot vijftiende geïntimeerden  
*hierna gezamenlijk de "MEDE-EIGENAARS" genoemd*  
voor wie optreedt mr. VAN BRABANT Alexander, advocaat met kantoor te 8000  
BRUGGE, Gulden Vlieslaan 16

wijst het hof het volgende arrest.

## **1. Bestreden vonnis**

1.1. De bestreden beslissing is het vonnis van 14 oktober 2020 van de vierde kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, gewezen in de (samengevoegde) zaken die aldaar gekend waren onder de algemene rolnummers 13/100/A en 13/2327/A.

## **2. Procedure in hoger beroep**

2.1. Tegen dit vonnis heeft hoger beroep ingesteld met verzoekschrift neergelegd ter griffie van het hof op 20 november 2020. Er is incidenteel beroep van

2.2. Het hof heeft de partijen gehoord bij monde van hun advocaten en in het Nederlands op de openbare terechtzitting van 28 oktober 2022. De partijen hebben ter zitting verklaard, bij monde van hun advocaten, dat alle neergelegde conclusies en overlegde stukken in het debat worden aanvaard.

2.3. Het hof heeft de voor partijen neergelegde conclusies en overgelegde stukken ingezien.

## **3. Korte situering van het geschil, de voorgaanden en de actuele vorderingen**

3.1. Kort samengevat betreft de betwisting diverse (beweerde) gebreken naar aanleiding van de oprichting van residentie

3.2. De partijen (in hoger beroep) zijn te situeren als volgt:

PAGE 01-00003031&46-0004-0020-01-01-4



- de vereniging van mede-eigenaars
- bouwheer-promotor
- aannemer technieken (sanitair/verwarming/elektro)
- eigenaars van een aantal privatieve appartementen op de verdiepingen van het gebouw

De betrokken MEDE-EIGENAARS zijn:

- appartement 1.1
- appartement 2.1
- appartement 2.2
- appartement 3.1
- appartement 3.2
- appartement 4.1
- appartement 4.2
- appartement 5.1

In eerste aanleg waren ook nog andere partijen betrokken. Het betreft de eigenaars van het commercieel gelijkvloers (l... de ruwbouwaannemer ( ... bvba), de aannemers vloeren (f... ) en de architect ( ... en zijn professionele vennootschap ... ). Zij zijn niet langer betrokken in hoger beroep.

3.3. Na de oprichting van residentie ... vindt de voorlopige oplevering plaats in 2008. De definitieve oplevering volgt in 2009.

3.4. Op 4 januari 2013 start ... een procedure tegen bouwheer-promotor ... voor de eerste rechter. ... beklaagt zich over een vochtproblematiek aan de kelder. Zij boogt aanvankelijk in essentie een provisionele veroordeling en de aanstelling van een gerechtsdeskundige om de problematiek verder te onderzoeken.

De andere partijen komen vrijwillig of gedwongen tussen in de procedure in eerste aanleg. De volgende eigenaars van appartementen zijn bij aanvang van het geschil vrijwillig tussengekomen (hierna samen de "EERSTE MEDE-EIGENAARS" genoemd):

- appartement 1.1 op 24 april 2013
- appartement 2.1 op 22 april 2013
- appartement 3.1 op 12 maart 2013



In hun verzoekschriften tot vrijwillige tussenkomst van maart/april 2013 geven zij aan dat zij zich beklagen over diverse gebreken, waaronder de gebrekkige werking van de vloerverwarming in hun appartement. Zij vragen de veroordeling van ... tot het betalen van één euro provisioneel en sluiten zich aan bij de vraag om een gerechtsdeskundige aan te stellen teneinde (ook) de door hen aangeklaagde gebreken te onderzoeken.

Met (niet bestreden) tussenvonnissen van 8 mei 2013 beslist de eerste rechter om ingenieur-architect Ignace DECONINCK aan te stellen als gerechtsdeskundige. Kort nadien, meer precies op 26 juli 2013, laat bouwheer-promotor ... dagvaarding in gedwongen tussenkomst uitbrengen aan (onder andere) aannemer ... (die de vloerverwarming heeft uitgevoerd). ... beoogt niet alleen om ... te laten deelnemen aan de expertise, maar wil ook vrijwaring door die laatste voor een eventuele veroordeling.

Met (niet bestreden) tussenvonnissen van 30 september 2013 beslist de eerste rechter in essentie dat een aantal partijen in de procedure en het deskundigenonderzoek moeten tussenkomen, en dat de resultaten van het deskundigenonderzoek hen tegenstelbaar zullen zijn.<sup>3</sup>

Op 11 oktober 2017 legt de gerechtsdeskundige zijn voorverslag neer ter griffie van de eerste rechter. Op 15 maart 2018 volgt het eindverslag. De gerechtsdeskundige adviseert in essentie over (1) waterlast in de kelderverdieping, (2) vloerverwarming, (3) geluidshinder en (4) verluchting van het vuilnislokaal.<sup>4</sup>

Op 29 mei 2018 komen ook nog de volgende eigenaars vrijwillig tussen in de procedure (hierna de "TWEEDE MEDE-EIGENAARS" genoemd):

- ... appartement 2.2
- ... appartement 3.2
- ... appartement 4.1
- ... appartement 4.2
- ... appartement 5.1

Met conclusie van dezelfde dag formuleren/preciseren VME ... en de MEDE-EIGENAARS hun aangepaste/bijgestelde/uitgebreide vorderingen. Voor wat betreft de problematiek van de vloerverwarming richten zij zich tot ...

---

<sup>3</sup> Met dit tussenvonnissen wordt ook de hoofdzaak (met het rolnummer 13/100/A) gevoegd met de zaak betreffende de tussenkomst van de eigenaars van het commercieel gelijkvloers ... die een apart rolnummer 13/2327/A was toebedeeld.

<sup>4</sup> De gerechtsdeskundige vermeldt ook een discussie over de fietsstelling, waar hij evenwel geen verantwoordelijkheid kan duiden.



Vervolgens nemen ook de andere partijen conclusie, waarin zij hun standpunt/vordering uiteenzetten. Het hof verwijst in dat verband naar de weergave ervan in het bestreden vonnis.

3.5. Op 14 oktober 2020 komt de eerste rechter tot het (bestreden) eindvonnis.

De eerste rechter beoordeelt de (hoofd- en/of vrijwarings)vorderingen betreffende de problematiek van de *waterlast in de kelder* en de *geluidshinder*. Dit is zonder verder belang voor de beroepsprocedure.

Met betrekking tot de problematiek van de *vloerverwarming* oordeelt de eerste rechter in essentie en samengevat als volgt:

- De EERSTE-MEDE-EIGENAARS hebben hun eisen betreffende de vloerverwarming ingesteld tegen [redacted] in 2013, hetgeen tijdig en binnen een redelijke termijn is.
- De TWEEDE-MEDE-EIGENAARS hebben hun eisen ingesteld tegen [redacted] in 2018, hetgeen laattijdig is.
- De eisen van de MEDE-EIGENAARS tegen [redacted] worden allemaal als tijdig beoordeeld, in essentie omdat die laatste zich in mei 2016 nog bereid had verklaard om aanpassingen en herstel door te voeren.
- De herstellkost wordt geraamd op 715,50 euro in totaal, hetzij 102,22 euro per appartement.<sup>5</sup> Er is ook telkens sprake van een vergoeding voor genotsderving, die enigszins verschilt per appartement (500,00 euro, 750,00 euro of 1.000,00 euro). Dit komt (vermeerderd met interest) ten laste van aannemer [redacted] en (waar tijdig gevraagd) *in solidum* met bouwheer-promotor [redacted].
- [redacted] dient vrijwaring te verlenen aan [redacted].

Met betrekking tot de problematiek van het *vuilnislokaal* wordt veroordeeld tot het betalen aan VME [redacted] van een hoofdsom van 2.120,00 euro, vermeerderd met interest.

Verder wordt [redacted] omwille van het *postinterventiedossier* - waarvan volgens de eerste rechter niet blijkt dat het werd afgegeven - veroordeeld tot het betalen aan VME [redacted] en de MEDE-EIGENAARS van een hoofdsom van 2.650,00 euro, vermeerderd met interest.

Tenslotte beoordeelt de eerste rechter de gedingkosten in eerste aanleg. De expertisekosten worden bepaald op 10.850,43 euro, waarvan 10.590,02 euro ten laste komt van [redacted]. Omwille van de problematiek van de vloerverwarming bekomt [redacted].

---

<sup>5</sup> Voor zeven appartementen, waarbij werd vastgesteld dat het (achtste) appartement van [redacted] (appartement 3.1) uitgesloten is omdat er reeds werd hersteld.



... in essentie vrijwaring door ... voor de gedingkosten tot  
beloop van één derde.

3.6. ... is het oneens en stelt op 20 november 2020 hoger beroep in  
tegen het eindvonnis met betrekking tot de vloerverwarming. Zij beoogt in essentie (alsnog)  
de afwijzing van de in dat verband tegen haar gerichte eisen.

VME ... en de MEDE-EIGENAARS vragen de afwijzing van het hoger beroep (van  
) en het incidenteel beroep (van ...) als ongegrond.

... beoogt tenslotte de afwijzing van het hoger beroep van L.  
Anderzijds stelt zij zelf incidenteel beroep in. Zij wil in essentie alsnog de tegen  
haar gerichte en door de eerste rechter ingewilligde eisen van de EERSTE MEDE-EIGENAARS<sup>6</sup>  
(vloerverwarming) en VME ... vuilnislokaal en postinterventiedossier) laten  
afwijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond. Minstens wil zij vrijwaring door  
bekomen voor wat betreft de vloerverwarming.

De partijen formuleren ook hun eisen/grieven betreffend de gedingkosten.

#### 4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de hogere beroepen

4.1. Het hoger beroep van ... is tijdig<sup>7</sup>, geldig naar vorm en ontvankelijk  
(artikelen 1051, 1056, sub 2° en 1057 van het Gerechtelijk Wetboek). Dienaangaande rijst  
overigens geen discussie.

4.2. Het incidenteel beroep van ... werd in eerste beroepsconclusie  
gesteld, zoals vereist door artikel 1054 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is ontvankelijk.  
Dienaangaande rijst evenmin discussie.

#### 5. Beoordeling van de gegrondheid van de hogere beroepen

5.0. Het hof zegt eerst en vooral dat het enkel (nader) zal ingaan op de middelen die  
afdoende en relevant zijn om tot een (eind)beslissing te kunnen komen. Indien het hof  
bepaalde middelen en argumenten van partijen thans niet nader of meer in detail mocht  
ontmoeten is dit omdat deze middelen en argumenten thans, naar het oordeel van het hof,

<sup>6</sup> Het betreft de vorderingen van ... : (appartement 1.1), ... (appartement 2.1) en  
... (appartement 3.1).

<sup>7</sup> Bij gebrek aan gebleken of voorgehouden betekening van het bestreden vonnis.





als niet (langer) relevant naar voor komen in die zin dat ze thans naar voor komen als zijnde niet van aard het hof tot een andersluidende beslissing<sup>8</sup> te (kunnen) leiden in deze.

#### 5.1. Problematiek van de vloerverwarming

5.1.1. De eerste in hoger beroep aangehouden betwisting betreft de problematiek van de vloerverwarming in de appartementen. De MEDE-EIGENAARS hebben in dat verband eisen gericht tegen bouwheer-promotor \_\_\_\_\_ en aannemer \_\_\_\_\_.

5.1.2. De MEDE-EIGENAARS richten zich tegen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van eigenaars van appartementen in de residentie \_\_\_\_\_, die zij (rechtstreeks of onrechtstreeks) hebben verworven van \_\_\_\_\_.

In lijn met de eerste rechter is ook het hof van oordeel dat op voldoende wijze blijkt dat de MEDE-EIGENAARS wel degelijk eigenaars zijn van de appartementen. Hun belang en hoedanigheid is op afdoende wijze gestoffeerd om op te treden voor een problematiek die hun privatieven betreft. In dat verband kan worden verwezen naar de door hen bijgebrachte aanslagbiljetten van de onroerende voorheffing met aanduiding van hun gerechtigdheden (stukken 18 van VME \_\_\_\_\_ /MEDE-EIGENAARS), voor een aantal aangevuld met notariële aankoopakten (stukken 15 en 26 van VME \_\_\_\_\_ /MEDE-EIGENAARS) en de congruente vermeldingen in de voorliggende verslagen van de algemene vergaderingen (stukken 4 en 17 van VME \_\_\_\_\_ /MEDE-EIGENAARS). Het tegendeel blijkt alvast niet.

Het recht op vrijwaring voor gebreken waarover de eerste koper van een onroerend goed beschikt is een toebehoren dat in de regel mee overgaat naar de opvolgende koper (artikel 1615 van het (oud) Burgerlijk Wetboek). Er blijkt niet dat er anders werd overeengekomen. Wel integendeel, ter gelegenheid van de verwerving van appartement 1.1 door \_\_\_\_\_ werd uitdrukkelijk bevestigd dat de vorderingen mee overgaan (stuk 19 van VME \_\_\_\_\_ /MEDE-EIGENAARS).

5.1.3. Zoals hierboven aangegeven heeft de eerste rechter de eisen van de TWEEDE MEDE-EIGENAARS ten aanzien van \_\_\_\_\_ : laattijdig bevonden.

De TWEEDE MEDE-EIGENAARS tekenen geen (incidenteel) beroep aan op dit punt. Bijgevolg dient het hof zich daarover niet uit te spreken.

5.1.4. De eerste rechter heeft de eisen van de EERSTE MEDE-EIGENAARS ten aanzien van \_\_\_\_\_ : tijdig bevonden.

---

<sup>8</sup> Die het gevorderde (in meerdere mate) zou kunnen doen inwilligen dan wel in meerdere mate zou kunnen doen afwijzen.



... tekent (incidenteel) beroep aan op dit punt, zodat dit punt opnieuw ter beoordeling wordt voorgelegd aan het hof.

Anders dan de eerste rechter is het hof van oordeel dat de eisen van de EERSTE MEDE-EIGENAARS ten aanzien van ... betreffende de vloerverwarming laattijdig zijn ingesteld.

... was bouwheer-promotor en (eerste) verkoper van de appartementen. Er blijkt niet dat ... ook aannemer was en dat wordt ook niet beweerd. De EERSTE MEDE-EIGENAARS richten zich tot ... als (eerste) verkoper.

De verkoper dient de koper te vrijwaren voor verborgen gebreken, d.w.z. gebreken die pas achteraf zichtbaar worden (artikel 1641 van het (oud) Burgerlijk Wetboek). De vordering wegens verborgen gebreken moet bij koop worden ingesteld binnen een *korte tijd* (artikel 1648 van het (oud) Burgerlijk Wetboek).

Uit het verslag van de gerechtsdeskundige blijkt dat het probleem van de vloerverwarming in essentie er een van afregeling is, waardoor snel teveel warmte wordt afgegeven (zie p. 28 van het deskundigenverslag). De gerechtsdeskundige adviseert dat het geen zichtbaar gegeven is en pas ten vroegste kon worden vastgesteld tijdens het eerste stookseizoen na ingebruikname van de appartementen (zie p. 33 van het deskundigenverslag). Het hof treedt de gerechtsdeskundige bij op dit punt. Er blijken in geen geval overtuigende redenen om er anders over te oordelen.

Zoals reeds aangegeven dateert de voorlopige oplevering van 2008 en de definitieve oplevering van 12 juni 2009. De (meeste) MEDE-EIGENAARS hebben in eerste aanleg omwille van de problematiek van de vloerverwarming genotsderving gevraagd vanaf de definitieve oplevering. Daardoor geven zij aan dat de ingebruikname van de appartementen van die periode (medio 2009) dateert.

De EERSTE MEDE-EIGENAARS hebben hun vordering tegen ... gesteld in maart/april 2013. Dat is bijna vier jaar na de eerste ingebruikname. Tussen de eerste ingebruikname en het instellen van de vordering zijn er (minstens) meerdere stookseizoenen verstreken. Dat de problematiek van de vloerverwarming ruim voorafgaand aan het instellen van de vordering in maart/april 2013 moet zijn vastgesteld, wordt mede gestoffeerd doordat dit reeds ter sprake is gekomen tijdens de algemene vergadering van de residentie van 17 maart 2012 (stuk 4 van VME ... /MEDE-EIGENAARS).

Anders dan de eerste rechter is het hof van oordeel dat niet (afdoende) blijkt dat er in tussentijd constructieve onderhandelingen of gesprekken met de bouwheer zijn geweest. Er ligt weliswaar enige briefwisseling voor van 2011/2012, maar daarin is geen sprake van een probleem van de vloerverwarming, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de problematiek van de kelderverdieping (stukken 2, 3 en 6 van VME ... /MEDE-EIGENAARS). De eerste brief



waarin sprake is van de vloerverwarming dateert van 3 oktober 2012, en dan nog slechts zonder detail en met een voorbehoud (stuk 5 van VME 'MEDE-EIGENAARS). Er blijkt evenmin dat er daarop constructieve gesprekken zijn gevolgd.

In die concrete omstandigheden, waar meerdere jaren/stookseizoenen zijn verstreken en het probleem sinds ruime tijd vast te stellen was zonder enige aangetoonde actie en/of onderhandeling, oordeelt het hof dat de vordering tegen niet is ingesteld binnen een korte termijn.

5.1.5. De eerste rechter heeft de eisen van alle MEDE-EIGENAARS ten aanzien van tijdig bevonden.

tekent hoger beroep aan op dit punt, zodat dit punt opnieuw ter beoordeling wordt voorgelegd aan het hof.

In lijn met de eerste rechter kan ook het hof aanvaarden, gelet op de hierna beschreven specifieke omstandigheden, dat de vordering ten aanzien van tijdig is ingesteld.

Aannemer had een contractuele band met bouwheer-promotor Als opvolgende kopers kunnen de MEDE-EIGENAARS de contractuele rechten uitoefenen waarover de bouwheer tegen beschikte (zie ook hierboven onder randnummer 5.1.2). Ten onrechte beweert dat zij niet rechtstreeks kan worden aangesproken bij gebrek aan contractuele band. Om dezelfde reden beweert ook onterecht dat de vijfjarige verjaringstermijn voor buitencontractuele vorderingen van toepassing is.<sup>9</sup>

Aangezien ten aanzien van de bouwheer verbonden was door een aannemingsovereenkomst en de MEDE-EIGENAARS de (overgenomen) rechten van de bouwheer uitoefenen, zijn de regels inzake aanneming van toepassing.

Het staat niet ter discussie dat de problematiek van de vloerverwarming geen zwaar (stabiliteitsbedreigend) gebrek betreft. Het betreft een licht verborgen gebrek, namelijk een gebrek dat pas na ingebruikname vast te stellen is (zie hierboven onder randnummer 5.1.4). De vordering op grond van lichte verborgen gebreken moet bij aanneming worden ingesteld binnen een *redelijke termijn*. Die termijn vangt principieel aan op het ogenblik dat men kennis had of kennis kon hebben van die gebreken, nadat ze zich veruitwendigden.

De bouwheer mag na het zich voor hem manifesteren van het gebrek geen dermate passieve houding aannemen tegenover de betrokken aannemer dat hieruit redelijkerwijze moet

---

<sup>9</sup> De gewone tienjarige verjaringstermijn voor persoonlijke rechtsvorderingen van artikel 2262bis §1, eerste lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek is van toepassing. Er blijkt in dat verband geen verjaring, en dat wordt ook niet overtuigend beweed.



worden afgeleid dat hij het gebrek (althans tegenover deze aannemer) heeft aanvaard. Dit impliceert mede dat wanneer de bouwheer na het ontdekken van het gebrek de aannemer hierop binnen nuttige tijd aanspreekt, hij ook vervolgens geen dermate passieve houding tegenover hem mag aannemen dat hieruit gezegde aanvaarding moet worden afgeleid.

Het is niet (louter) de ingebrekestelling die binnen redelijke termijn dient te worden geformuleerd, maar wel de vordering die binnen gezegde redelijke termijn dient te worden ingesteld. Bij de beoordeling van de redelijke termijn kan rekening worden gehouden met pogingen om tot een minnelijke oplossing te komen en de houding van de aannemer.

In voorliggend geval hebben de MEDE-EIGENAARS hun eisen tegen [redacted] pas ingesteld op 29 mei 2018. Evenwel, er was sinds ruime tijd daaraan voorafgaand (meer precies op 8 mei 2013) een expertise bevolen door de eerste rechter op vraag van de VME [redacted]. Ook al waren verschillende MEDE-EIGENAARS op dat ogenblik nog niet formeel betrokken in de procedure (hun tussenkomst in de procedure dateert van veel later), toch blijkt uit het deskundigenonderzoek op afdoende wijze dat zij de expertise mee volgden en zich ook manifesteerden. Bijvoorbeeld, op pagina 50 van zijn verslag heeft de gerechtsdeskundige het over opmerkingen van eigenaar L [redacted] van 22 januari 2018, terwijl zijn tussenkomst in de procedure zoals reeds aangegeven dateert van 29 mei 2018.

Van bijzonder belang is dat de door de gerechtsdeskundige aangezochte sapiteur (firma [redacted]) in de loop van het deskundigenonderzoek een proefopstelling heeft gedaan in het appartement van [redacted] (appartement 3.1) om na te gaan of de problematiek daarmee kon worden opgelost/verbeterd. De gerechtsdeskundige rapporteert op pagina 21 van zijn verslag dat dat de syndicus hem op 16 april 2015 te kennen geeft "*na consultatie van de mede-eigenaars [dat] zij het inderdaad wenselijk achten dat men ( [redacted] dezelfde instellingen als bij [redacted] overneemt bij alle appartementen.*"<sup>10</sup> De gerechtsdeskundige informeert naar het akkoord van [redacted] tegen eind april 2015, waarbij hij aangeeft dat hij in voorkomend geval opdracht in die zin zal geven aan de firma [redacted]. Op 6 mei 2015 meldt de gerechtsdeskundige dat hij geen antwoord heeft bekommen van [redacted], waarop die laatste dezelfde dag meteen reageert bij monde van zijn advocaat "*dat zij de gevraagde aanpassingen zelf wil uitvoeren*" met vraag om "*vooralsnog geen opdracht te geven aan de firma [redacted]*" (stuk 11 van VME [redacted] /MEDE-EIGENAARS). Enig voorbehoud wordt niet gemaakt, noch blijkt dat dit een loutere commerciële tegemoetkoming zou zijn. De gerechtsdeskundige antwoordt dat de aanpassing binnen een aanvaardbare termijn moet kunnen plaatsvinden, waarna [redacted] op 26 mei 2015 antwoordt bij monde van haar advocaat "*dat dit enkel kan gebeuren als de verwarming aanligt, met name in de winter*" (zie pagina 22 van het deskundigenverslag). Na enige briefwisseling besluit de gerechtsdeskundige dat er "*niets anders op [zit] dan te wachten met de afregeling van de verwarming tot volgende winter.*" Er volgt enige uitwisseling van briefwisseling over bijkomende provisionering van de gerechtsdeskundige,

<sup>10</sup> Eigen onderlijning door het hof. Zie ook stuk 12 van VME : [redacted] /MEDE-EIGENAARS.



waarna de gerechtsdeskundige op 19 oktober 2016 informeert: *“zijn er aanpassingen gebeurd in alle appartementen die hierom vragen en zo ja, is het resultaat bevredigend?”*<sup>11</sup> Daarop wordt namens de MEDE-EIGENAARS geantwoord *“dat niets heeft gedaan met de overige appartementen m.b.t. de vloerverwarming”*. Op 16 november 2016 geeft de gerechtsdeskundige nog een kans aan om de beloofde aanpassingen zelf uit te voeren. In zijn voorverslag van 11 oktober 2017 rapporteert de gerechtsdeskundige: *“NV heeft vervolgens gemeld dat zij zelf zou instaan voor de aanpassingen van de vloerverwarming voor de overige probleemappartementen, maar heeft dit engagement kennelijk niet uitgevoerd.”* (pagina 28 van het deskundigenverslag). De MEDE-EIGENAARS hebben daarop hun eisen ten aanzien van geformuleerd enkele maanden later, namelijk op 29 mei 2018.

Kortom, er blijkt dat:

- de diverse eigenaars van de appartement op duidelijke wijze de hen aanbelangende expertise mee hebben opgevolgd,
- waarbij zij te kennen hebben gegeven dat zij een aanpassing van de afregeling voor alle appartementen wilden,
- waarop zonder enig voorbehoud het engagement heeft aangegaan om zelf de nodige aanpassingen door te voeren,
- waarbij zelf om meer tijd verzocht zodat dit in de koudere wintermaanden kon worden uitgevoerd, waarmee de gerechtsdeskundige heeft ingestemd,
- waarna aan meerdere kansen werd geboden om dat engagement ook daadwerkelijk uit te voeren,
- nadat de gerechtsdeskundige heeft vastgesteld dat dit engagement kennelijk niet was nagekomen, hebben de MEDE-EIGENAARS hun eis enkele maanden nadien (en kort na het eindverslag van 15 maart 2018) geformuleerd ten aanzien van

In de gegeven concrete omstandigheden is het hof van oordeel dat de vordering ten aanzien van tijdig is gesteld. kan niet ernstig voorhouden dat uit het (tijds)verloop blijkt dat hij ervan mocht uitgaan dat de eigenaars geacht moesten worden om het gebrek aan de vloerverwarming te hebben aanvaard.

Bij de beoordeling houdt het hof in het bijzonder rekening met het duidelijke engagement dat ! in mei 2015 – tijdens de gerechtsexpertise – op herhaalde wijze heeft opgenomen (en uiteindelijk niet heeft uitgevoerd). Dat een aantal mede-eigenaars op dat ogenblik nog geen formele procespartij waren in de lopende procedure, doet eraan geen afbreuk. Ten onrechte poogt thans de waarde ervan in twijfel te trekken door het mandaat van haar (toenmalige) advocaat in vraag te stellen. Met haar briefwisseling heeft bij de diverse eigenaars (en trouwens ook bij de

---

<sup>11</sup> Eigen onderlijning door het hof.



gerechtsdeskundige) minstens gerechtvaardigde en haar toerekenbare verwachtingen gecreëerd dat zij de problematiek zou oplossen.

In dat verband merkt het hof louter ten overvloede op dat de door de eerste rechter toegekende (relatief beperkte) bedragen overeenstemmen met de totale kost voor afstelling voor het gehele gebouw, gedeeld door het aantal betrokken eigenaars. Er werd dus in essentie één kost voor het gehele gebouw toegekend. De MEDE-EIGENAARS berusten daarin.

is slecht gekomen met haar opmerking dat een aantal mede-eigenaars slechts in de procedure zijn gestapt nadat zij de door de gerechtsdeskundige geadviseerde genotsderving hebben gezien. Punt is dat zelf heeft aangekondigd om aanpassingen te doen, daarvoor alle kansen heeft gekregen en die kansen niet heeft benut. Trouwens, de eerste rechter heeft de genotsderving ook significant naar beneden bijgesteld (zie hierover ook verder).

5.1.6. Na grondige lezing en analyse van het deskundig eindverslag van de gerechtsdeskundige treedt het hof - in lijn met de eerste rechter - het advies van de gerechtsdeskundige bij dat de vloerverwarming gebrekkig was afgeregeld, hetgeen tot de verantwoordelijkheid van behoorde.

De gerechtsdeskundige is naar oordeel van het hof op technisch gedegen, afdoend gemotiveerde en voor het hof overtuigende wijze tot zijn eindadvies is gekomen, na grondig en zorgvuldig onderzoek, uitgevoerd conform de gegeven opdracht en de op de gerechtsexpertise van toepassing zijnde wettelijke bepalingen. Hetgeen thans voor het hof nog herhaalt of stelt ter betwisting van dit advies, werd door hem reeds voldoende ontmoet en waar nodig afdoende weerlegd en/of is niet van aard hieromtrent thans anders te doen oordelen.

Ten onrechte poogt voor te houden dat er onvoldoende vaststellingen zijn door de gerechtsdeskundige (en zijn sapiteur) en dat de temperatuur van de voerverwarming een louter persoonlijk aanvoelen zou zijn. De bewering van dat een aantal eigenaars mogelijks hebben gekozen voor een vloerbedekking die niet geschikt is voor vloerverwarming, overtuigt niet. De problematiek betrof een sturingsfout, waardoor er een te grote warmteafgifte was op momenten dat dit niet vereist/gevraagd werd.

5.1.7. De eerste rechter heeft de herstelkost per appartement bepaald op 102,22 euro<sup>12</sup> en de genotserving rekening houdende met de specifieke situatie van elk appartement vastgesteld tussen 500,00 euro en 1.000,00 euro.

De MEDE-EIGENAARS berusten hierin. Er is voor het hof ook geen reden om lagere bedragen toe te kennen. Daartoe worden geen overtuigende elementen aangebracht door

---

<sup>12</sup> Met uitzondering van het reeds herstelde appartement 3.1 van : :N.



5.1.8. Aangezien enkel \_\_\_\_\_ (met uitsluiting van \_\_\_\_\_) gehouden blijft op dit punt, is de betwisting over het al dan niet *in solidum* gehouden zijn van beiden zonder voorwerp. Vrijwaring door \_\_\_\_\_ ten aanzien van \_\_\_\_\_ is bijgevolg evenmin aan de orde.

5.1.9. Besluit: het incidenteel beroep van \_\_\_\_\_ slaagt op dit punt, terwijl het hoger beroep van \_\_\_\_\_ faalt.

## 5.2. Problematiek van het vuilnislokaal

5.2.1. De tweede in hoger beroep aangehouden betwisting betreft de problematiek van het vuilnislokaal, meer precies een ontbrekende/onvoldoende ventilatie. VME \_\_\_\_\_ heeft zich daarvoor tot \_\_\_\_\_ gericht en de eerste rechter heeft die vordering ingewilligd. \_\_\_\_\_ tekent incidenteel beroep aan op dit punt.

5.2.2. Anders dan de eerste rechter is het hof van oordeel dat de vordering van VME \_\_\_\_\_ betreffende het vuilnislokaal niet kan slagen.

Zoals hierboven reeds aangegeven dateert de oplevering/ingebruikname van de periode 2008/2009.

In haar inleidende dagvaarding van 4 januari 2013 maakt VME \_\_\_\_\_ geen enkele verwijzing naar enige problematiek betreffende het vuilnislokaal, en al zeker niet op duidelijke wijze. De dagvaarding heeft het weliswaar over geurhinder, maar dat wordt gemeld in de context van een andere (ongerelateerde) problematiek, namelijk vocht in de kelder waarvoor de oorzaak uiteindelijk bleek te liggen bij een doorboring/lek in de vloerplaat. Ook in de eerdere briefwisseling van 2011/2012 tussen VME \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ is geen sprake van enig probleem betreffende het vuilnislokaal (stukken 2, 3 en 5 van VME \_\_\_\_\_ /MEDE-EIGENAARS).

VME \_\_\_\_\_ heeft de problematiek van het vuilnislokaal pas in de loop van de expertise in eerste aanleg ter sprake gebracht. Na afloop van de expertise heeft VME \_\_\_\_\_ een vordering betreffende het vuilnislokaal gericht tegen \_\_\_\_\_ met conclusie neergelegd ter griffie van de eerste rechter op 29 mei 2018.

Voor zover de problematiek van het vuilnislokaal (afwezigheid verluchttingsrooster) al geen zichtbaar gebrek zou betreffen, is die vordering niet ingesteld binnen de vereiste korte termijn. Indien ze al ontvankelijk zou zijn, is de vordering van de VME \_\_\_\_\_ op dat punt in alle geval ongegrond.

Ten onrechte poogt VME \_\_\_\_\_ dit voor te stellen als een probleem van niet-conformiteit van de levering, waarvoor niet vereist zou zijn dat de vordering wordt ingesteld



binnen een korte termijn. Uit het deskundigenverslag (dat op dit punt niet overtuigend wordt tegengesproken) blijkt op voldoende wijze dat er op plan een ruimte werd aangeduid als vuilnislokaal, die evenwel behept is met een gebrek, namelijk ze is niet voorzien van een correct werkende ventilatie. VME beroept zich onterecht op niet-conforme levering.

5.2.3. Besluit: het incidenteel beroep van slaagt op dit punt.

### 5.3. Postinterventiedossier

5.3.1. De derde in hoger beroep aangehouden betwisting betreft de afgifte van het postinterventiedossier. VME en de MEDE-EIGENAARS hebben een vergoeding gevraagd van omdat die laatste in gebreke zou gebleven zijn om het postinterventiedossier te overhandigen. De eerste rechter heeft die vordering ingewilligd.

tekt incidenteel beroep aan op dit punt.

5.3.2. In de mate dat de ontvankelijkheid van de eis tot afgifte van het postinterventiedossier betwist omdat het eigendomsrecht van de MEDE-EIGENAARS en daardoor ook hun belang en/of hoedanigheid niet afdoende zou blijken, volstaat het te verwijzen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet onder randnummer 5.1.2. Het hof kan om de daar aangehaalde redenen niet bijtreden op dit punt.

5.3.3. In lijn met de eerste rechter is ook het hof van oordeel dat onterecht beweert dat de eis uitgaande van VME niet-ontvankelijk zou zijn bij gebrek aan voorafgaande machtiging door de algemene vergadering.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser of verweerder (artikel 577-9, §1, eerste lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek) en heeft het recht om op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan (artikel 577-9, §1, tweede lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek). De vereniging van mede-eigenaars wordt in rechte vertegenwoordigd door de syndicus (artikel 577-8, §4, 6° van het (oud) Burgerlijk Wetboek), maar de vereniging van mede-eigenaars blijft de formele procespartij.

De machtiging die de algemene vergadering van VME op 17 maart 2012 heeft gegeven om een procedure tegen de bouwheer-promotor op te starten is voldoende ruim om ook dit onderdeel van de vordering te omvatten (stuk 4 van VME /MEDE-EIGENAARS). Uit het expertiseverslag blijkt trouwens op voldoende wijze dat de discussie over de afgifte van het postinterventiedossier een afgeleide is van andere problematieken (zie onder andere pagina's 24-25 van het expertiseverslag). Er worden in hoger beroep geen andere en overtuigende elementen aangebracht om er anders over te oordelen.





Louter ten overvloede: de vordering gaat niet alleen uit van VME maar ook van (bijna) alle individuele eigenaars samen, die samen (bijna) alle aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigen. Het illustreert mede de instemming van de MEDE-EIGENAARS.

5.3.3. Het postinterventiedossier van een appartementsgebouw betreft niet alleen privatieve gedeelten maar ook gemeenschappelijke delen. Ten onrechte beweert dat het vorderingsrecht exclusief aan de MEDE-EIGENAARS zou toekomen. Uit de vermeldingen in de authentieke aankoopakte van van 21 november 2018 blijkt op voldoende wijze dat de syndicus als vertegenwoordiger van de VME belast werd met verplichtingen ter zake betreffende de gemeenschappelijke delen (stuk 26 van VME /MEDE-EIGENAARS, in het bijzonder op pagina 15).

5.3.4. De verplichting tot afgifte van het post-interventiedossier is te kaderen binnen de leveringsplicht van de verkoper. Het betreft een wettelijke verplichting die voortvloeit uit het Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Daarop is de gewone tienjarige verjaringstermijn voor persoonlijke rechtsvorderingen van toepassing (artikel 2262*bis* §1, eerste lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek). De eis tot afgifte van het postinterventiedossier werd ingesteld met conclusie neergelegd ter griffie van de eerste rechter op 29 mei 2018. op wie dienaangaande de bewijslast rust, bewijst niet dat er verjaring is ingetreden. Als gewezen bouwheer van de residentie was zij nochtans goed geplaatst om het bewijs te leveren. Zij doet dit niet.

5.3.5. In hoger beroep brengt op dit punt geen andere duidelijke betwistingen aan. betwist eigenlijk niet dat op haar de verbintenis rustte om het postinterventiedossier aan de kopers te bezorgen. Zij beperkt zich ertoe te stellen dat het in haar opdracht werd opgemaakt door bvba (zie ook stuk I.12 van ) en dat zij ervan uitging dat dit in orde was. Dat was klaarblijkelijk niet het geval, hetgeen zij niet betwist, en al zeker niet op overtuigende wijze. Het hof ontwaart ook geen cijfermatige betwisting omtrent het gevraagde en door de eerste rechter toegekende bedrag.

5.3.6. Besluit: het incidenteel beroep van faalt op dit punt.

## 6. Gedingkosten

6.1. Alle partijen zijn (globaal genomen) op één of meerdere punten in het gelijk/ongelijk gesteld. Bijvoorbeeld, de eis betreffende de vloerverwarming van de MEDE-EIGENAARS slaagt (in de door de eerste rechter bepaalde mate en in hoger beroep bevestigde mate) ten aanzien van maar niet ten aanzien van , terwijl de eis



tot vrijwaring van [redacted] ten laste van [redacted] zonder voorwerp is. De eis betreffende het vuilnislokaal van VME [redacted] ten aanzien slaagt niet, terwijl de eis betreffende het postinterventiedossier van VME [redacted] en de MEDE-EIGENAARS ten aanzien van [redacted] wel slaagt.

Bijgevolg kan het hof de gedingkosten verdelen zoals het dit raadzaam acht (artikel 1017, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek).

6.2. Rekening houdende met de door de gerechtsdeskundige onderzochte problematieken en de mate waarin partijen daarvoor aangesproken kunnen worden/in het gelijk worden gesteld, verdeelt het hof de gedingkosten van beide aanleggen tussen die partijen als volgt.

6.2.1. De kost van de geding inleidende dagvaarding (249,63 euro) komt/blijft ten laste van [redacted].

6.2.2. De expertisekosten (tot beloop van 10.590,00 euro<sup>13</sup>) vallen voor (1) 590,00 euro ten laste van VME [redacted] en de MEDE-EIGENAARS, (2) 5.000,00 euro ten laste van [redacted] en (3) 5.000,00 euro ten laste van [redacted].

6.2.3. VME [redacted] /MEDE-EIGENAARS hebben recht op een rechtsplegingsvergoeding ten laste van [redacted] van 1.500,00 euro in eerste aanleg en 1.500,00 euro in hoger beroep.

VME [redacted] /MEDE-EIGENAARS hebben recht op een rechtsplegingsvergoeding ten laste van [redacted] van 3.000,00 euro in eerste aanleg (waarbij het hof in het bijzonder in overweging neemt dat de eerste rechter de aansprakelijkheid van [redacted] heeft vastgesteld voor wat betreft de cijfermatig belangrijke problematiek van de geluidsoverlast en dat die laatste daarin heeft berust).

Voor het overige compenseert het hof de rechtsplegingsvergoedingen, in die zin dat elke partij de eigen kost dient te dragen.

Het hof blijft daarmee binnen de grenzen van de wettelijke barema's voor de rechtsplegingsvergoeding (volgens de waarde van de vorderingen) en de begroting ervan door de partijen.

6.3. Verder dient [redacted] in te staan voor de betaling aan de Federale Overheidsdienst Financiën van de Belgische Staat van het rolrecht in hoger beroep van 400,00 euro (artikel 269<sup>2</sup> van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten).

---

<sup>13</sup> Er was ook nog een relatief beperkt "excedent", dat de eerste rechter ten laste heeft gelegd van [redacted] (omwille van hun verantwoordelijkheid voor de problematiek van het vocht in de kelder). Die laatsten zijn niet betrokken in hoger beroep.



6.4. Voor zoveel als nodig: de bijdrage voor het fonds voor de juridische tweedelijnsbijstand in hoger beroep blijft ten laste van

**OM DIE REDENEN,  
HET HOF,**

- recht doende op tegenspraak,
- gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken,
- verklaart het hoger beroep van [redacted] ontvankelijk, maar wijst het af als ongegrond,
- verklaart het incidenteel beroep van [redacted] ontvankelijk en in de hierna volgende mate gegrond,
- hervormt, gelet op voorgaande redengeving en binnen de grenzen van het hoger beroep, het bestreden eindvonnis in de mate dat het strijdig zijn met hetgeen volgt,
- zegt dat de vordering van de MEDE-EIGENAARS ten aanzien van [redacted] betreffende de vloerverwarming, indien al ontvankelijk, in ieder geval ongegrond is,
- zegt dat de vordering van VME [redacted] ten aanzien van [redacted] betreffende het vuilnislokaal, indien al ontvankelijk, in ieder geval ongegrond is,
- verstaat dat de vordering in vrijwaring van [redacted] ten aanzien van [redacted] betreffende de vloerverwarming zonder voorwerp is,
- met betrekking tot de gedingkosten:
  - zegt dat de expertisekosten ten laste vallen van (1) VME [redacted] en de MEDE-EIGENAARS tot beloop van 590,00 euro, (2) [redacted] tot beloop van 5.000,00 euro en (3) [redacted] tot beloop van 5.000,00 euro,
  - zegt dat VME [redacted] /MEDE-EIGENAARS recht hebben op een rechtsplegingsvergoeding ten laste van [redacted] van 1.500,00 euro in eerste aanleg en 1.500,00 euro in hoger beroep,



- zegt dat VME  MEDE-EIGENAARS recht hebben op een rechtsplegingsvergoeding ten laste van  van 3.000,00 euro in eerste aanleg,
- compenseert de rechtsplegingsvergoedingen voor het overige in de onderlinge verhouding tussen de in hoger beroep betrokken partijen, in die zin dat elke partij de eigen kost dient te dragen.
- veroordeelt  tot het rolrecht in hoger beroep ten bedrage van 400,00 euro, te betalen aan de Belgische Staat (FOD Financiën), na uitnodiging daartoe.

Aldus gewezen door de **negende kamer** van het hof van beroep te Gent, recht doende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:

De heer C. Crevits

Raadsheer, wn. voorzitter

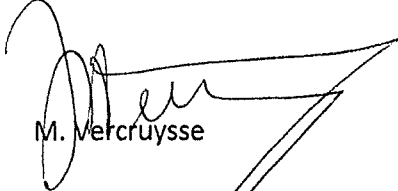
en uitgesproken door de wn. voorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **negen**

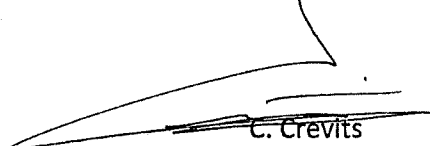
**december tweeduizend en tweeëntwintig**

bijgestaan door

Mevrouw M. Vercruysse

Griffier.

  
M. Vercruysse

  
C. Crevits

