

Repertoriumnummer 2023/10.678
Datum van uitspraak 15/11/2023
Rolnummer 22/3008/A

**Uitgifte**

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op Vrij – art. 280 Wb.Reg.	op Vrij – art. 280 Wb.Reg.	op Vrij – art. 280 Wb.Reg.

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg  
West-Vlaanderen,  
afdeling Brugge,  
sectie burgerlijke rechtbank  
vonnis

Vierde Kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, Vierde Kamer, heeft het volgend vonnis verleend:

In de zaak : 22/3008/A

---

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. [REDACTED]

eisende partij,

voor wie optreedt meester BURSENS FRANK, advocaat te 9052 ZWIJNAARDE, Bollebergen 2a bus 20 (ref: 22.0941).

tegen :

[REDACTED]

verwerende partij,

voor wie optreedt meester OCKIER LUDO, advocaat te 8500 KORTRIJK, Beneluxpark 24 (ref: [REDACTED])

20140034484LP).

MEDE INZAKE :

[REDACTED] met zetel [REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partij,

voor wie optreedt meester VANHOORNE PETER, advocaat te 8400 OOSTENDE, Zilverlaan 305 (ref.: K560).

MEDE INZAKE :

[REDACTED] met zetel [REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partij,

voor wie optreedt meester STALLAERT KATELIJNE, advocaat te 8300 KNOKKE, Koningslaan 36 (ref.: 22/8634/KS).

MEDE INZAKE :

[REDACTED] met zetel [REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partij,

voor wie optreedt meester BELEYN JAN, advocaat te 8500 KORTRIJK, Beneluxpark 27B (ref.: PUB511150).

MEDE INZAKE :

[REDACTED] met zetel te [REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partij,

voor wie optreedt meester LEROY THOMAS, advocaat te 8500 KORTRIJK, President Kennedypark 26a (ref.: 33052/23/1).

voor wie optreedt meester VANDAELE ANN, advocaat te 8900 IEPER, Maarschalk Frenchlaan 8 (ref.: 33052/23/1).

EN IN DE ZAAK :

[REDACTED] met zetel te [REDACTED]  
[REDACTED]

eisende partij in gedwongen tussenkomst,

voor wie optreedt meester LEROY THOMAS, advocaat te 8500 KORTRIJK, President Kennedypark  
26a (ref.: 33052/23/1).

voor wie optreedt meester VANDAELE ANN, advocaat te 8900 IEPER, Maarschalk Frenchlaan 8 (ref.:  
33052/23/1).

tegen :

[REDACTED] geboren te Brugge op  
[REDACTED] wonende te [REDACTED]

verwerende partij in gedwongen tussenkomst,

voor wie optreedt meester VAN BRABANT ALEXANDER, advocaat te 8000 BRUGGE, Gulden  
Vlieslaan 16 (ref.: 2805/W2).

1. PROCEDURE:

De zaak werd ingeleid per dagvaarding die rechtsgeldig betekend werd op 17.10.2022;

Gelet op het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED]  
[REDACTED] (hierna afgekort [REDACTED]) dd. 25.10.2022;

Gelet op het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED] (hierna afgekort [REDACTED])  
[REDACTED] dd. 02.11.2022;

Gelet op het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED] en [REDACTED] (hierna  
afgekort [REDACTED]) dd. 02.11.2022;

Gelet op het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED] (hierna  
afgekort [REDACTED]) dd. 03.11.2022;

Gelet op de dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring door [REDACTED]  
regelmatig betekend op 01.12.2022;

Gelet op de beschikking van de afdelingsvoorzitter in toepassing van art. 88§2 Ger.W. dd. 07.12.2022.

Partijen verschenen ter terechtzitting van 04.10.2023 en werden gehoord in de uiteenzetting van hun middelen.

Er werd kennis genomen van de stukkenbundels van partijen.

De rechtspleging gebeurde in het Nederlands, overeenkomstig de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

## 2. VOORWERP VAN DE VORDERING:

Eisers, zijnde de VME (Vereniging van Mede-Eigenaars) en de particuliere eigenaars van de 4 appartementen in het gebouw van de residentie, stellen dat de VME gecreëerd werd op 24.04.2018 en dat de appartementen aan de particuliere eigenaars werden verkocht anno 2018-2019 (waarvan zij bewijsstukken neerleggen).

De voorlopige oplevering van de gemene delen vond plaats op 23.07.2019 en van de particulieren enkele maanden later (ook in de tweede helft van 2019). De definitieve opleveringen werden geweigerd door eisers omwille van een akoestisch probleem dat zich voordeed in het gebouw (waarover infra).

Het gebouw werd opgericht door de [REDACTED] die bouwheer/promotor was. De diverse aannemers waarop [REDACTED] beroep deed kwamen vrijwillig tussen in de procedure. De onderaannemer van [REDACTED], nl. de heer [REDACTED] werd door de [REDACTED] in tussenkomst gedagvaard.

Op 15.01.2020 werd voor het eerst gemeld dat zich in het gebouw problemen van akoestiek voordoen. Dit werd gemeld door de heer [REDACTED] die optrad als syndicus van de VME. Hij stelde onder meer: "zo was ik enkele keren overdag (ook vandaag) op het appartement van mijn broer, en het geluid van een pratende/ bellende buur van de tweede verdieping dringt abnormaal luis en storend door tot beneden" (stuk 13 eisers).

In een schrijven (email) van 26.03.2020 verzocht de heer [REDACTED] in naam van alle mede-eigenaars, om de oorzaak van het probleem van de geluidsoverdracht definitief op te lossen (stuk .16)

Vermoed werd dat het geluid via de ventilatie werd verspreid doch bij nader onderzoek in opdracht van de bouwheer [REDACTED] door de aannemer ventilatie, [REDACTED] bleek de

ventilatie-unit niet problematisch in relatie tot de geluidsoverlast.

Dit bleek reeds in maart 2020, toen de heer [REDACTED] hreef: "Uit het onderzoek van de heer [REDACTED] blijkt dat het geluid niet via het ventilatiesysteem van de ventilatie van de kamers/wc's/doucheruimte doorgegeven wordt (cfr. stuk 16 eisers, email [REDACTED] 26.03.2020, punt 4)... Wat overigens bevestigd wordt door de firma [REDACTED] in een email van 08.04.2020 (stuk 17).

Hoe dan ook, alle mede-eigenaars klaagden over geluidshinder en maanden aan tot een oplossing te komen.

Na een plaatsbezoek van eisers en verweerster op 25.09.2020 werd een onderzoek uitgevoerd door de heer Jan De Baere van 'AVITEC Acoustics BV' die concludeerde dat wat betreft de luchtgeluid-isolatie de voorgeschreven norm NBN S 01 400.1 niet verwezenlijkt werd.

Opwerpende dat dit onderzoek eenzijdig is, gaf de bouwheer [REDACTED] opdracht aan de heer Debonne van EOS Accoustics om de problematiek te onderzoeken. Het daaropvolgend verslag (dd. 25.02.2022 – st. 58 verweerster) was min of meer gelijklopend met het verslag van AVITECH Accoustics. Het gebouw zou niet geconcipeerd zijn om te voldoen aan de vigerende akoestische normen.

Op 06.05.2022 werd een doelgerichte meetcampagne gevoerd door EVA International.

EVA international bevestigde de geluidsmeting uitgevoerd door AVICTECH en EOS.

Volgens het expertisebureau CONDEK echter bleef een belangrijk aspect van de geluidsproblematiek onbelicht nl. de contactgeluiden-isolatie (cfr. brief dd. 03.08.2022 -st. 88 verweerster).

Op de algemene vergadering van 24.09.2022 van de VME werd beslist om een gerechtelijke procedure te starten tegen verweerster omwille van de akoestische problemen (en de waterafloop van de terrassen, die momenteel volgens de raadsman van eisers niet meer het voorwerp is van het geschil).

De problematiek van de opgeworpen geluidshinder houdt de definitieve oplevering van de gemene delen en bepaalde privatieven tegen.

Eisers vorderen in essentie:

In hoofdzaak en vooraleer te oordelen, de aanstelling van een gerechtsdeskundige met opdracht zoals opgenomen in hun conclusies;

Na afloop van het deskundigenonderzoek, de veroordeling van verweerster tot betaling van een schadevergoeding en de kosten van het geding.

Verweerster vordert:

- Met betrekking tot de hoofdvordering.  
In hoofdde: de vorderingen van eisers, en/of van elk van hen, onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren;
- In ondergeschikte orde, voor zover de rechtbank van oordeel zou zijn dat een gerechtsdeskundige dient aangesteld te worden, te horen zeggen voor recht dat de gerechtsdeskundige de door eisers voorgehouden gebreken met betrekking tot de akoestische isolatie van de [REDACTED] dient te toetsen aan de normering voor normaal akoestisch comfort, en dat eisers gehouden zijn tot provisionering van de gerechtsdeskundige;
- Met betrekking tot de tégenvordering.  
Iedere vordering van conluante ontvankelijk en gegrond te verklaren;  
Te horen zeggen voor recht dat de genoteerde delen en de private delen van de [REDACTED] definitief opgeleverd zijn op datum van het tussengekomen vonnis;
- Met betrekking tot de tussenvordering van conluante.  
Iedere vordering van conluante ontvankelijk en gegrond te verklaren;  
Voor zover de rechtbank toch van oordeel zou zijn dat de vordering van eisers ontvankelijk en gegrond zou zijn, de partijen [REDACTED] solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te horen veroordelen om conluante te vrijwaren in hoofdde in natura, in ondergeschikte orde, voor alle bedragen, zowel in hoofdsom, intresten, als kosten, die op conluante verhaald zouden worden;
- De partijen [REDACTED] te horen veroordelen tot de terugbetaling van alle bedragen die conluante boven haar aandeel zou dienen te betalen;
- Voor zover de rechtbank toch van oordeel zou zijn dat de vordering van eisers ontvankelijk en gegrond zou zijn, de partijen [REDACTED] solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te horen veroordelen tot de betaling van 1 EUR provisioneel aan conluante;
- Eisers in elk geval te veroordelen tot de betaling van alle kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.800,00 EUR en gerechtelijke intresten;
- Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren niettegenstaande elk verhaal en zonder mogelijkheid tot kantonnement.

De vrijwillig tussenkomende partij, [REDACTED] vordert:

Nopens de hoofdvordering van eisers:

- In hoofdde: de vordering van eisers af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- Subsidiair: de opdracht van de gerechtsdeskundige te beperken tot het toetsen van de door eisers voorgehouden beweerde gebreken aan de normen van normaal akoestisch comfort;
- Te zeggen voor recht dat eisers de gerechtsdeskundigen dienen te provisioneren;

Nopens de vrijwaringsvordering van [REDACTED]

- In hoofdde: de vrijwaringsvordering van [REDACTED] af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- Subsidiair: de vordering tot solidaire en in solidum veroordeling van conluante samen met de andere verwerende partijen af te wijzen als ongegrond;
- Eisers en/of [REDACTED] veroordelen tot alle gedingkosten in hoofde van conluante begroot op de rechtsplegingsvergoeding van 1680,00 €;

Vrijwaringsvordering van conluante:

Voor zover de rechtbank van oordeel zou zijn dat er enige aansprakelijkheid ten laste van conluante zou kunnen worden weerhouden, quod non, en zij solidair en in solidum met andere partijen zou gehouden zijn, stelt conluante een vordering in vrijwaring in opzichts [REDACTED] om de ene bij gebreke aan de andere, te horen veroordelen om conluante te vrijwaren voor alle bedragen (zowel in hoofdsom, intresten als kosten) welke zij voor haar aandeel zou dienen te betalen.

De vrijwillig tussenkomende partij, [REDACTED] ordert:

12. Concluante vordert de afwijzing van de hoofdvordering van eisers als onontvankelijk, minstens ongegrond.

Voorts vordert concluante de afwijzing van de vrijwarings -en regresvordering van verweerster als onontvankelijk, minstens ongegrond.

Bovendien vordert concluante de afwijzing van de vrijwaringsvordering van [REDACTED] lastens concluante als onontvankelijk, minstens ongegrond.

13. Subsidiair, vordert concluante dat de opdracht van de gerechtsdeskundige dient beperkt te worden tot het toetsen van de door eisers voorgehouden gebreken aan de normen voor normaal akoestisch comfort en dat eisers gehouden zijn tot het provisioneren van de gerechtsdeskundige.

14. Ten slotte vordert concluante de veroordeling van eisers, minstens verweerster, tot het betalen aan concluante van alle gedingkosten, inclusief de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ad € 1.800,00.

De vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED] ordert:

- in hoofdde: de vordering af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- ondergeschikt: de opdracht van de gerechtsdeskundige te beperken tot het toetsen van de door eisers voorgehouden gebreken aan de normen voor een normaal akoestisch comfort. Verder, voor recht te zeggen dat eisers de gerechtsdeskundige dienen te provisioneren.

*Inzake de vrijwaringsvordering van [REDACTED] lastens concluante:*

- de vordering af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- [REDACTED] te veroordelen tot alle kosten van het geding, daarin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van € 1.800.

*Inzake de vrijwaringsvordering van concluante (voor zover er enige aansprakelijkheid in hoofde van concluante zou kunnen worden weerhouden):*

- de vrijwaringsvordering van concluante ontvankelijk en gegrond te verklaren;

[REDACTED]  
[REDACTED] solidair / *in solidum* / de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen om concluante te vrijwaren voor al hetgeen waartoe zij zou aangesproken worden boven het haar weerhouden aandeel.

De vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED] vordert:



Concluante vraagt:

- Dat de vordering van [redacted] ten aanzien van concluante onontvankelijk, minstens on-gegrond wordt verklaard;
- Dat de vordering in tussenkomst en vrijwaring van concluante ten aanzien van [redacted] onontvankelijk en gegrond wordt verklaard en dat [redacted] wordt veroordeeld tot het vrijwa- ren van concluante voor alle bedragen, in hoofdsom, interesten en kosten waartoe zij zou worden veroordeeld;
- Mocht een gerechtsdeskundige worden aangesteld, zijn opdracht wordt beperkt tot het toet- sen van de door eisers voorgehouden beweerde gebreken aan de normen voor het normaal akoestisch comfort en dat anderszins worden veroordeeld tot het provisioneren van de gerechts- deskundige
- Mocht concluante solidair of in solidum worden veroordeeld, de andere solidair of in solidum veroordeelde partijen zouden worden veroordeeld tot vrijwaring van concluante voor alle bedragen in hoofdsom, interesten en kosten die op concluante zouden verhaald worden bo- ven haar aandeel;
- Mocht de vordering van [redacted] ten aanzien van concluante worden afgewezen als on- ontvankelijk en/of ongegrond, [redacted] te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van concluante begroot op de te indexerende rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van € 1.680,00;
- Mocht de vordering van concluante ten aanzien van [redacted] als onontvankelijk en gegrond worden beschouwd, [redacted] veroordelen tot het betalen aan concluante van een te indexerende rechtsplegingsvergoeding van € 1.680,00.

De gedwongen tussenkomende partij [redacted] vordert:

18. Concluante vordert de afwijzing van de hoofdvordering van eisers als onontvankelijk, minstens ongegrond.

19. De vordering in vrijwaring van [redacted] lastens concluante af te wijzen als onontvankelijk dan wel ongegrond, dan wel minstens zonder voorwerp, en in elk geval concluante buiten zake te stellen.

20. Subsidiar, vordert concluante dat de opdracht van de gerechtsdeskundige dient beperkt te worden tot het toetsen van de door eisers voorgehouden gebreken aan de normen voor normaal akoestisch comfort en dat eisers gehouden zijn tot het provisioneren van de gerechtsdeskundige.

21. Ten slotte vordert concluante de veroordeling van [redacted] tot het betalen aan concluante van alle gedingskosten, inclusief de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ad € 1.800,00.

Voor alle duidelijkheid, volgende aannemers stonden in voor volgende zaken:

- [redacted] (zoals afgekort): laminaat, plinten en profielen;
- [redacted] (zoals afgekort): chape en isolatie
- [redacted] (zoals afgekort): betegelingswerken
- [redacted] (zoals afgekort): onderaannemer [redacted] vloer- en wandtegels
- [redacted] (afgekort): architect

### 3. BEOORDELING:

#### Ontvankelijkheid van de hoofdvordering:

- Wat betreft het optreden van de vereniging van mede-eigenaars (VME) in eigen naam:

Verweerster en de tussenkomenende partijen stellen dat de hoofdvordering onontvankelijk is omdat de vereniging van mede-eigenaars (VME) niet vertegenwoordigd is door haar syndicus.

Eerste eiseres trad in de dagvaarding en in latere conclusies in eigen naam op zonder vermelding van haar syndicus.

De VME -die een rechtspersoon is sedert de wet van 30 juni 1994- is bevoegd om in rechte op te treden als eiser of verweerster, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, ter vrijwaring van alle rechten die in verband staan met de gemene delen (cfr. art. 577-9 §1 oud B.W. en art. 9.92 §1 nieuw BW).

De vereniging van mede-eigenaars heeft, hoewel zij geen eigenaar is van de gemene delen, de hoedanigheid en het belang om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegen projectontwikkelaars en aannemers wegens de toestand van de gemene delen, voor zover zij het beheer ervan uitoefent en de goede staat ervan één van de specifieke doeleinden is waarvoor de VME rechtspersoonlijkheid heeft gekregen.

(cfr. o.m. Cass. 18 oktober 2013, *TBO* 2015, pag. 28 e.v.)

De VME treedt op als procespartij en op grond van art. 577-8§4, 6° oud B.W. is de syndicus als orgaan van de VME gemachtigd om de VME in rechte te vertegenwoordigen.

Waar de syndicus het wettelijk vertegenwoordigingsorgaan van de VME is, is niet vereist dat de VME de naam en hoedanigheid van haar organen vermeldt in de dagvaarding (cfr. Cass. 19 november 1974, *Arr. Cass.* 1975, 470; Cass. 8 juni 2018, AR F.17.0081.F).

De partijen tegen wie de dagvaarding is gericht hebben het recht om in elke stand van het geding te eisen dat de rechtspersoon de identiteit mededeelt van de natuurlijke persoon die haar orgaan is (cfr. art. 703 §1 Ger.W.) en dit gebeurde in voorliggend geval effectief.

Er dient aan toegevoegd te worden dat de syndicus, in casu de heer ██████████ aangesteld als syndicus op de Algemene Vergadering van 02.03.2021, het wettelijk vertegenwoordigingsorgaan van de VME is en zijn vertegenwoordigingsmacht ontleent aan de wet en daarvoor geen volmacht moet voorleggen. Zijn mandaat werd verlengd en dit blijkt uit het verslag van de algemene vergadering van 19.02.2023.

Dit houdt geen indeplaatsstelling in van de syndicus als procespartij.  
Het is de VME die in eigen naam en voor eigen rekening in het geding treedt (materiële procespartij), het daartoe aangestelde orgaan/ de syndicus is de formele procespartij.

Het volstaat dan ook om in de geding-inleidende akte de VME als procespartij aan te duiden. Krachtens art. 703 Ger.W. treden rechtspersonen automatisch in rechte op door tussenkomst van hun bevoegde organen en volstaan zij met de vermelding van hun benaming, rechtskarakter en hun maatschappelijke zetel in de dagvaarding.

B. VANLEBERGHE en F. DUPON, "Enkele procedurele aspecten inzake appartementsmede-eigendom" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II: De nieuwe appartementswet 2010 – overzicht van het eerste lustrum*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (139) 158.

(zie ook Cass. 19.12.1974, *Arr.Cass.* 1975, 470).

Het middel tot onontvankelijkheid faalt.

- Wat betreft de vorderingen van de individuele mede-eigenaars:

Verweerster en enkele tussenkomende partijen werpen op dat de mede-eigenaars betreffende hun kavels slechts vorderingen in rechte kunnen instellen nadat zij de syndicus daarover hebben ingelicht, die dan op zijn beurt de eventuele andere mede-eigenaars kan inlichten.

De bedoeling van art. 577-9 §1 al. B.W. was om het mogelijk te maken dat de andere mede-eigenaars zich bij de vordering van de mede-eigenaar die een vordering instelt, konden aansluiten.

De vraag stelt zich in deze wat het belang van het middel dat verweerster opwerpt, vaststellende dat én de VME en alle mede-eigenaars in de procedure betrokken zijn, wat niets anders betekent dan dat iedereen op de hoogte was van de rechtsvordering die tegen de bouwpromotor zou gesteld worden.

Op de Algemene Vergadering van 24.09.2022 (stuk 81 verweerster), geleid door syndicus [REDACTED] en waarop alle mede-eigenaars aanwezig waren, werd unaniem beslist om een rechtsvordering in te stellen voor het probleem van de akoestiek in het gebouw (en de waterafloop van de terrassen, waaruit blijkt dat iedere belanghebbende ingelicht was.

Overigens, voor zoveel als nodig dient gezegd dat wanneer deze (officiële) inlichting van de syndicus niet gebeurde, de vordering niet onontvankelijk is (cfr. Cass. 30 januari 2014, AR C.12.0139.N).

(zie tevens: Rb. Brugge, 04.02.2002, *T.App.* 2002/3, 43).

De sanctie van onontvankelijkheid zou te verregaand zijn. Mede-eigenaars die niet verwittigd zijn kunnen immers nog steeds tussenkomen in het geding of later een nieuwe, afzonderlijke vordering instellen.

Het middel dat verweerster inroept om de onontvankelijkheid van de vordering op te werpen, faalt.

- Wat betreft de tijdigheid van de vordering:

Diverse partijen werpen op dat de vordering van eisers onontvankelijk is wegens laattijdigheid.

Om dit verweermiddel te beoordelen dient vooreerst de context gesitueerd te worden.

De overeenkomsten van eisers met verweerster vallen onder het toepassingsgebied van de Woningbouwwet, en worden aldus volgens art. 3 van deze wet beheerst door de bepalingen inzake koop of aanneming. Deze kwalificatie van de overeenkomst is van dwingend recht.

In casu kochten de diverse mede-eigenaars hun appartementen in opbouw, en gelet op de inhoud van deze overeenkomsten duidelijk in het kader van de Woningbouwwet, en hun overeenkomsten met verweerster kwalificeren zich als koop.

- Vordering eisers t.a.v. verweerster [REDACTED]

Verweerster werpt op dat vordering van eisers op grond van verborgen gebreken laattijdig en derhalve onontvankelijk is.

De tijdigheid van de vordering betreft inderdaad de ontvankelijkheidsvraag.

Zoveel is duidelijk dat de gebreken die opgeworpen worden -volgens de syntheseconclusies van eisers betreffen deze enkel de akoestiek van het gebouw- als verborgen gebreken te aanzien zijn. Dergelijk beweerd gebrek is immers niet zichtbaar bij oplevering doch uit zich geleidelijk aan bij bewoning tijdens dewelke de koper het wooncomfort ervaart.

Weliswaar situeren de vorderingen van eerste eiseres en de mede-eigenaars ten aanzien van de bouwpromotor zich binnen de context van het verkoopcontract dat zich onderscheidt van het aannemingscontract.

De bouwpromotor dient in voorliggend geval in te staan voor de gebreken van de verkochte zaak. Op grond van art. 1648 B.W. dient de rechtsvordering op grond van gebreken door de koper worden ingesteld binnen "korte tijd".

De geluidsproblematiek werd voor het eerst aan verweester [REDACTED] gemeld op 15.01.2020 (stuk 13 eisers) en er werd overgegaan tot dagvaarding op 17.10.2022. Er is aldus twee jaar en 9 maanden verlopen sinds de ontdekking van het gebrek.

Het verloop van deze termijn is echter het gevolg van het langdurig onderhandelen van partijen en werd herhaaldelijk gestuit.

Eisers kozen er voor om in eerste instantie een poging te doen om het geschil minnelijk op te lossen en ook verweester deed dit : er werden plaatsbezoeken gedaan, er werd een geluidsonderzoek gedaan, Avitech Accoustics, Eos Accoustics en Eva International werden geraadpleegd, de rapporten van dit onderzoek werden besproken, er werden teamvergaderingen gehouden..

Er werd aldus voortdurend over en weer gecommuniceerd, onderhandeld en onderzocht om een oplossing te vinden voor de problematiek. Enkel de Corona-pandemie zorgde er voor dat tijdens bepaalde periodes geen acties konden worden ondernomen omwille van de dwingende *social distancing* die vaak niet kon gehonoreerd worden.

Met andere woorden, eisers hebben helemaal niet stilgezeten, wel in tegendeel, zij deden al het mogelijke om de zaak minnelijk op te lossen. Op geen enkel ogenblik hebben zij de gebrekkige akoestiek van het gebouw aanvaard, dit blijkt duidelijk uit de neergelegde stukken van eisers en verweester.

De vordering komt tijdig voor en is derhalve ontvankelijk.

- Vordering van verweester [REDACTED] a.v. de vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED]

De verhouding tussen [REDACTED] en [REDACTED] situeert zich binnen een aannemingsovereenkomst, idem wat betreft de verhouding van [REDACTED] ten aanzien van al zijn aannemers. In deze context dient een vordering gebaseerd op verborgen gebreken binnen 'redelijke termijn' te worden ingesteld.

De werken die de [REDACTED] uitvoerde betreffen het plaatsen van laminaat en plinten. De facturen van [REDACTED] gericht aan [REDACTED] dateren van 21.05.2019 en 05.06.2019 zodat mag aangenomen worden dat [REDACTED] de werken uitvoerde in of rond april-mei 2019.

Pas op 21.09.2022 -ruim 3 jaar later- werd [REDACTED] op de hoogte gebracht dat er problemen waren van akoestiek (stuk 7 partij [REDACTED]). Er werd haar gemeld dat de overschrijding van het contactgeluid-drukniveau, zoals beschreven in het verslag CONDEK, het gevolg zou zijn van een uitvoeringsfout bij het plaatsen van de akoestische mat, de dekvloeren dan wel vloerbekleding.

Vervolgens werd voor het eerst bij conclusie van 01.02.2023 een vrijwaringsvordering ingesteld tegen [REDACTED].

Zoals hierboven gesteld werd de geluidsproblematiek door de VME aan [REDACTED] gemeld per schrijven van 15.01.2020. Op dat ogenblik wist verweerster aldus dat er een probleem was. Kort na het plaatsbezoek van verweerster met de loodgieter [REDACTED] op 21.01.2020 wist verweerster dat het probleem van de akoestiek niet van het ventilatiesysteem afkomstig was, wat men aanvankelijk dacht. In een schrijven van 19.03.2020 aan de syndicus stelde verweerster dat het ventilatie C-systeem volledig werd gerealiseerd volgens het lastenboek met uiterst kwalitatieve materialen.

Twee jaar en 8 maand later werd [REDACTED] op de hoogte gebracht.

Het is pas 3 jaar na de kennisname van het gebrek door verweerster [REDACTED] (periode tussen 15.01.2020 en 01.02.2023) dat verweerster [REDACTED] een vrijwaringsvordering instelde tegen [REDACTED].

De firma [REDACTED] moet in maart 2020 als bouwpromotor die toch vertrouwd is met bouwwerken moeten geweten hebben dat, indien het ventilatiesysteem niet de oorzaak was, andere onderdelen van het bouwproces oorzaak konden zijn, zoals vloeren, muren, isolatie enz.....

Op dat ogenblik diende zij de betrokken bouwpartners daarover minstens aan te spreken.

Met andere woorden, waar [REDACTED] de werken had uitgevoerd anno 2019, werd zij jaren ongemeoid gelaten. Verweerster legt geen enkel stuk voor waaruit zou blijken dat zij [REDACTED] vroeger aansprak.

De vordering in vrijwaring wegens verborgen gebreken komt laattijdig voor -de redelijke termijn is verstreken- en is derhalve onontvankelijk.

[REDACTED] wordt buiten zake gesteld.

- Vordering van verweerster [REDACTED] t.a.v. de vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED]

[REDACTED] stelt dat de vordering laattijdig is.

De architectenovereenkomst voorziet in art. 3 dat vorderingen op grond van verborgen gebreken binnen de termijn van één jaar dienen ingesteld te worden, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering van de gemene delen geschiedde op 23.07.2019. De voorlopige opleveringen van de appartementen enkele maanden later (juli, september en november 2019).

Dergelijke exoneratieclausules, die de procedure- en garantietermijn verkorten wat betreft verborgen gebreken, zijn geldig. De termijn van één jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering is overigens niet te kort in die zin dat de opdrachtgever toch over een redelijke termijn beschikte om te ageren op eventuele gebreken.

Waar partij [redacted] voor het eerst door [redacted] werd in gebreke gesteld op 23.12.2021 en de rechtsvordering werd ingesteld bij conclusies dd. 01.02.2023, is de vordering laattijdig, derhalve onontvankelijk.

- Vordering van verweester [redacted] t.a.v. de vrijwillig tussenkomende partij [redacted]

Ook deze partij werpt de onontvankelijkheid van de vordering van eisers op wegens laattijdigheid. Op dit verweer is reeds geantwoord.

Wat betreft de vrijwaringsvordering van verweester [redacted] stelt [redacted] dat deze vordering laattijdig, derhalve onontvankelijk is.

Daar waar [redacted] sinds 15.01.2020 op de hoogte was van het probleem van de akoestiek en [redacted] jaren ongemoeid werd gelaten en pas op de hoogte gebracht werd van het probleem bij schrijven van 13.09.2022 en vervolgens in vrijwaring werd aangesproken bij conclusie van 01.02.2023, komt de vordering laattijdig voor.

De door [redacted] gestelde vrijwaringsvorderingen zijn zonder voorwerp geworden.

- Standpunt [redacted]

Stelt eveneens dat de vordering van eisers ten aanzien van verweester [redacted] laattijdig is. Hierop werd reeds geantwoord.

[redacted] werpt tevens de onontvankelijkheid van de vrijwaringsvordering van [redacted] op omwille van de laattijdigheid.

Ook ten aanzien van deze partij werd de vordering laattijdig ingesteld.

Immers, waar de facturen van [REDACTED] uiteraard na uitvoering van de werken opgemaakt-dateren van eind 2018 en begin 2019, hoorde deze partij niets meer en bleef het stil tot 13.09.2022, datum waarop [REDACTED] door [REDACTED] werd aangeschreven in verband met de geluidsproblematiek, hoewel [REDACTED] reeds op de hoogte was van deze problematiek sinds 15.01.2020.

Dit betekent dat [REDACTED] 2 jaar en 8 maanden had gewacht (sinds de kennisname van het probleem) om [REDACTED] aan te schrijven en het duurde nog tot 01.02.2023 dat [REDACTED] een vrijwaringsvordering instelde tegen [REDACTED]. De redelijke termijn is overschreden.

De vordering is onontvankelijk.

- [REDACTED] Benjamin:

Gelet op bovenstaande, is de vrijwaringsvordering van [REDACTED] ten aanzien van de heer [REDACTED] zonder voorwerp.

Ten gronde:

Ten gronde dient enkel geoordeeld te worden binnen de rechtsverhouding tussen eisers en verweester [REDACTED].

Gelet op wat hierboven werd gesteld dienen de vrijwillig tussenkomende partijen en de heer [REDACTED] buiten zake gesteld te worden.

Gelet op de aard van het geschil en de door partijen gevoerde technische discussie enerzijds, en anderzijds gelet op de door partijen ingenomen standpunten, is de rechtbank van oordeel dat ex. art. 19, 3° Ger.W. een onderzoeksmaatregel, alvorens recht te doen, in deze opportuun en minstens noodzakelijk is voor de beslechting van het geschil en dan ook dient te worden bevolen.

De verslagen van de reeds aangestelde deskundigen zijn ofwel niet-tegensprekelijk, ofwel spreken ze zich niet uit over de oorzaak van de problematiek, noch worden de herstelmogelijkheden vermeld. Een gerechtelijke expertise is dan ook nodig.

De gevraagde onderzoeksmaatregel staat niet in wanverhouding tot de waarde van het geschil.



Eisers zijn als meest gerede partijen gehouden tot het provisioneren van de kosten van het deskundigenonderzoek nu hun beweringen op heden niet als bewezen kunnen worden beschouwd.

Gezien op heden de schade nog niet is bewezen terwijl de gebeurlijke discussie omtrent de aansprakelijkheid nog dient te worden gevoerd, is het voorbarig om thans reeds wie dan ook te veroordelen tot betaling van welk danig bedrag.

Eiseres verwijzen naar het verkooplastenboek (stuk 56) waarin bijzondere aandacht werd besteed aan de akoestische isolatie van het gebouw (cfr. verkooplastensboek pag. 7, punt 2.10 Thermische en Akoestische isolatie).

Het behoort tot de opdracht van de gerechtsdeskundige om na te gaan of het akoestisch comfort beantwoordt aan de bepalingen desbetreffende in het verkooplastenboek en de overeenkomsten tussen partijen.

Eisers die de meest gerede partijen zijn dienen de kosten van de expertise voor te schieten.

#### Gerechtskosten:

In de rechtsverhouding tussen verweerster en de vrijwillig tussenkomende partijen is verweerster de in het ongelijk gestelde partijen en gehouden om elke van deze partijen een rechtsplegingsvergoeding te betalen van 1.800,00 euro (niet in geld waardeerbare vordering).

\_\_\_\_\_ is in haar rechtsverhouding tot \_\_\_\_\_ in het ongelijk gestelde partij zodat zij, benevens een rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro, tevens de kost van de dagvaarding in gedwongen tussenkomst draagt; deze blijft haar ten laste.

In de rechtsverhouding eisers en verweerster \_\_\_\_\_ worden de kosten aangehouden.

**OM DEZE REDENEN**

**DE RECHTBANK**

**Rechtdoende in eerste aanleg en op tegenspraak,**

Verklaart de vorderingen van eisers tegen verweerster \_\_\_\_\_  
ontvankelijk,

Verklaart de vrijwaringsvorderingen van [REDACTED] tegen [REDACTED] en [REDACTED]

Verklaart de vrijwaringsvordering van [REDACTED] tegen [REDACTED] en [REDACTED] zonder voorwerp.

Verklaart de vrijwaringsvorderingen van [REDACTED] tegen [REDACTED] en [REDACTED] zonder voorwerp.

Verklaart de vrijwaringsvorderingen van [REDACTED] tegen [REDACTED] en [REDACTED] zonder voorwerp.

Stelt de partijen [REDACTED] buiten zake.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan:

- [REDACTED] van 1.800,00 euro;
- [REDACTED] van 1.800,00 euro
- [REDACTED] van 1.800,00 euro
- [REDACTED] van 1.800,00 euro.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling aan [REDACTED] van een rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro;  
Zegt voor recht dat de kosten van de dagvaarding in gedwongen tussenkomst ten laste blijven van [REDACTED]

Vooraleer ten gronde te oordelen over de vordering van eisders tegen [REDACTED]

BEVEELT DESKUNDIGENONDERZOEK overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 962 en volgende van het gerechtelijk wetboek.

- Stelt aan als deskundige:

De heer Ignace DECONINCK, ingénieur-architect te 8630 VEURNE, Zuidburgweg 4, tel. 058/31.1726, [Ignace.Deconinck@C3A.be](mailto:Ignace.Deconinck@C3A.be),

- Zegt voor recht dat er geen installatievergadering (onder leiding van de rechtbank) dient gehouden te worden.
- Geeft aan de deskundige de volgende opdracht:
  - binnen de vijftien dagen na de kennisgeving van huidige beslissing of, in voorkomend geval, na de kennisgeving van de consignatie van het voorschot, de partijen (per aangetekend schrijven) en hun raadslieden (per gewone brief) op te roepen, met mededeling van
    - de aanvang van zijn werkzaamheden, op een door hem te bepalen plaats, datum en uur,
    - een raming van de algemene kostprijs van het deskundig onderzoek of ten minste het aan te rekenen uurloontarief en een gedetailleerde kostprijsberekening (van hem zelf en van de eventueel te consulteren technische adviseurs voor zover dit reeds mogelijk is);
  - binnen dezelfde termijn de rechtbank van de oproepingen (en bijhorende vermeldingen) in te lichten (per gewone brief en met vermelding van het rolnummer van de zaak), met de eventuele mededeling of hij voor de uitvoering van zijn opdracht BTW-plichtig is;
    - na kennisneming van het dossier en van het door partijen vooraf overhandigde geïnventariseerd dossier met stukken;
    - na gepoogd te hebben om de partijen te verzoenen (om in geval van een overeenkomst tussen de partijen verder te handelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen);
    - ter plaatse te gaan te ~~\_\_\_\_\_~~ en aldaar, zowel in de gemene delen als in de privatieven:
      - na te gaan of er gebreken vast te stellen wat betreft de akoestische isolatie hierbij rekening houdende met de overeenkomsten tussen partijen, onder meer het verkooplastenboek onder punt 2.10 (pag. 7) waarin bijzondere aandacht werd geschonken aan de akoestische isolatie;
      - de gebeurlijke gebreken te beschrijven;

- ⇒ *na te gaan wat de oorzaak van de gebeurlijke gebreken is en de Rechtbank advies te verlenen omtrent de technische verantwoordelijkheid hiervoor;*
- ⇒ *de herstellwijze, -kosten en -duur te bepalen, alsook de gebeurlijke minwaarde en genotsderving evenals de gebeurlijke gevolgschade te begroten;*
- ⇒ *een voorstel tot minnelijke regeling te doen.*
- ⇒ *zo noodzakelijk, een beroep te doen op bevoegde derden (specialisten of technische raadgevers), met vermelding van hun identiteit;*
- ⇒ *zijn bevindingen (met de bevindingen van de door hem eventueel geconsulteerde derden) en zijn voorlopig advies aan de rechtbank, aan de partijen en aan hun raadslieden over te maken;*
- ⇒ *de tijdig ontvangen opmerkingen van partijen gemotiveerd te beantwoorden;*
- ⇒ *de minuut van zijn met redenen omkleed en gedagtekend eindverslag, met de opgave van de stukken en nota's van partijen en van de eventueel geconsulteerde derden, ondertekend en voorzien van de wettelijke eedformule, samen met zijn staat van kosten en erelonen, neer te leggen ter griffie (met gelijktijdige mededeling ervan bij afschrift, en bij aangetekend schrijven aan partijen en bij gewone brief aan hun raadslieden).*
- Bepaalt de termijn voor partijen om *opmerkingen* te formuleren op voormelde bevindingen en voorlopig advies van de deskundige op **ÉÉN MAAND** na verzending van het voorlopig advies, en bepaalt desgevraagd de bijkomende termijn voor alle partijen om *eventuele replieken* te formuleren op de opmerkingen op **ÉÉN MAAND** na het verstrijken van de vorige termijn.
- Bepaalt dat wanneer de deskundige na ontvangst van de opmerkingen en of de replieken van de partijen nieuwe verrichtingen onontbeerlijk acht, hij de rechtbank om toestemming daarvoor dient te verzoeken bij gewone brief.
  - ⇒ Bepaalt de termijn om het eindverslag ter griffie neer te leggen op **NEGEN MAANDEN** vanaf heden.

- ⇒ Bepaalt dat de deskundige zich (voor het verstrijken van de aan hem toegekende termijn) tot de rechtbank dient te wenden met een gemotiveerd verzoek tot verlenging van de termijn voor het indienen van het eindverslag (met kopie van dit verzoek aan de partijen of aan hun raadslieden), waarna de rechtbank de partijen en de deskundige kan oproepen om het verzoek tot eventuele verlenging te beoordelen.
- ⇒ Bepaalt dat de deskundige telkens om de zes maanden een tussentijds verslag over de stand van zijn werkzaamheden aan de rechtbank, aan partijen en aan hun raadslieden dient te bezorgen, indien de termijn voor het indienen van het eindverslag op meer dan zes maanden is bepaald of indien deze termijn ondertussen is verstreken, dit alles tot dat het eindverslag is neergelegd ter griffie.
- ⇒ Bepaalt dat de deskundige een gedetailleerde staat van kosten en erelonen (met deze van de eventuele geconsulteerde technische raadgevers) dient op te stellen, met afzonderlijke vermelding van het uurloon, de verplaatsingskosten, verblijfkosten, algemene kosten, de bedragen die zijn betaald aan derden en de verrekening van de ontvangen voorschotten, overeenkomstig de geldende wettelijke criteria.
- ⇒ Bepaalt dat het voorschot van de deskundige in de huidige stand van het geding en onder voorbehoud van verdere beoordeling door de rechtbank wordt vastgelegd op **3.000,00 euro** (€ inclusief BTW).
- ⇒ Bepaalt dat het voorschot van de deskundige:
  - door eisers (binnen de vijftien dagen na de inwerkingstelling van het deskundigenonderzoek maar ten laatste voor aanvang van de werkzaamheden van de deskundige) dient te worden geconsigneerd,
  - op de rekening {IBAN nummer BE91.6792.0083.6476 (BIC PCHQ BE BB)} van de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge (met opgave van het rolnummer van de zaak),
  - met mededeling van deze consignatie (met het bewijs van betaling) aan de deskundige door de tot betaling gehouden partij, de partij die heeft betaald of de meest gereede partij.
- ⇒ Bepaalt dat het voorschot ofwel door de griffie voor het geheel en onmiddellijk aan de deskundige wordt **vrijgegeven**. Bepaalt dat wanneer de deskundige voor de uitvoering van zijn opdracht **BTW**-plichtig is, het vrij te geven bedrag, de door de deskundige aan te rekenen belasting mee dekt.
- ⇒ Bepaalt dat de deskundige zijn opdracht mag uitstellen of schorsen tot wanneer hij op de hoogte werd gebracht van de consignatie van het voorschot.

Beveelt de deskundige en partijen of hun raadslieden, in toepassing van artikel 973 en 974 van het gerechtelijk wetboek, om op woensdag 16 oktober 2024 om 09.30 uur te verschijnen voor de rechtbank, zetelend in raadkamer, zaal M, te Brugge, Kazernevest, 3, teneinde de rechtbank in te lichten over het verloop van de werkzaamheden van het deskundig onderzoek, de werkzaamheden, die reeds zijn uitgevoerd en de werkzaamheden, die nog moeten worden uitgevoerd.

Houdt de vorderingen voor het overige aan.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, spijs elk verhaal en zonder kantonnement.

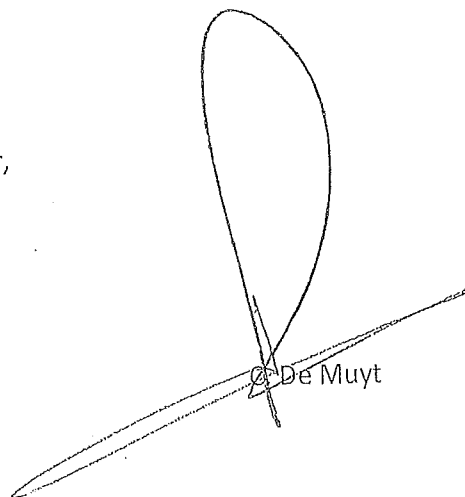
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge, op vijftien november tweeduizend drieëntwintig.

Aanwezig zijn:

Caroline DE MUYT, alleenrechtsprekend rechter,  
Katrien CANDAELE, griffier



K. Candaele



C. De Muyt