



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 20 oktober 2022	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 22A489/2			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het tweede kanton Oostende

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- **Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE ALASSIO**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0651908888, die haar maatschappelijke zetel heeft te 8434 Middelkerke, Koning Ridderdijk 26, en die keuze van woonst doet te 8434 Middelkerke, Gerststraat 14

met als advocaat meester Jan Ferlin, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Leon Spilliaertstraat 63

eisende partij

- **Johnny HENS**, met rijksregisternummer 64021244766, die woont te 9150 Kruibeke, Kardinaal Cardijnlaan 23

met als advocaat meester Dennis Tavernier, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 94-96

- **Lauretta VERBRUGGEN**, met rijksregisternummer 56092941452, die woont te 9150 Kruibeke, Kardinaal Cardijnlaan 23

met als advocaat meester Dennis Tavernier, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 94-96

verwerende partij

I. PROCEDURE :

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 18 februari 2022.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord.

De vrederechter heeft rekening gehouden met de procedurestukken en de neergelegde bewijsstukken.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

II. AANSPRAKEN VAN PARTIJEN :

1.

Met haar laatste besluiten neergelegd ter griffie op 13 mei 2022 heeft eiseres gevorderd :

'...

Rechtdoende op tegenspraak,

Verklaart de vordering van eiseres ontvankelijk en gegrond.

Zegt voor recht dat de beslissing (punt 10) van de Algemene Vergadering van de Residentie Alassio dd. 23.10.2021 betreffende de afbraak en heropbouw van de mede-eigendom wettig

genomen is en derhalve rechtsgeldig is en zonder meer tegenstelbaar en afdwingbaar is jegens verweerders.

Beveelt de inschrijving van het tussen te komen vonnis in het register van de beslissingen van de algemene vergaderingen van de residentie Alassio en zegt hierbij voor recht dat het tussen te komen vonnis samen met de notulen van de Algemene Vergadering van 23 oktober 2021 als één en ondeelbaar dient te worden beschouwd, te worden bewaard en te worden geïnventariseerd.

...'

2.

Met hun laatste besluiten neergelegd ter griffie op 2 juni 2022 hebben verweerders besloten tot (cit. dispositief):

'...

De vorderingen van eiseres ontoelaatbaar, onontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De beslissing (punt 10) tot afbraak en heropbouw van de A.V. van de VME Residentie ALASSIO in elk geval niet in te willigen.

Ondergeschikt: minstens, vooraleer ten gronde te oordelen, een plaatsbezoek van de Vrederechter te bevelen met bijstand van een deskundige teneinde de toestand van het appartementsgebouw te inspecteren én ook de actuele marktwaarde van het appartement nr. 0302 (app 5) van concluanten gelegen op de 36 verdieping in Residentie ALASSIO, 8434 WESTENDE, Koning Ridderdijk 26 te bepalen.

Eiseres in elk geval te veroordelen tot betaling van de kosten, inclusief de rechtsplegingsvergoeding van 1.680,00 EUR.

Minstens te zeggen voor recht dat concluanten vrijgesteld zijn van de bijdrage in alle gerechts- en buitengerechtelijke kosten (dewelke ten laste blijven van eiseres).

Vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenenis.

...'

III. GESCHIL :

1.

Eiseres is de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Alassio, een appartementsgebouw gelegen te 8434 WESTENDE, gelegen aan de Koning Ridderdijk 26.

De residentie Alassio werd opgetrokken in de tweede helft van de jaren 60. Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen. Een handelsgelijkvloers, met daarboven 6 verdiepingen met telkens 2 appartementen en daarboven nog een teruggetrokken dakverdieping met 2 appartementen.

Verweerders zijn exclusief eigenaar van het appartement nummer 5 gelegen op de derde verdieping van de residentie Alassio, en van de daarmee meegaande 645 aandelen op een totaal van 10.000 in de gemene delen in mede-eigendom.

2.

Het appartementsgebouw vertoont ouderdomsverschijnselen. Eiseres heeft betonrot, erosie en verweerd schrijnwerk vastgesteld. Het gebouw zou ook niet meer volledig beantwoorden aan de huidige isolatie- en veiligheidsnormen.

Een betonherstel en gevelrenovatie dringt zich m.a.w. op.

Waar op de algemene vergadering van 21 oktober 2017 nog geopteerd werd voor een renovatie, werd in de navolgende vergadering van 20 oktober 2018 opdracht gegeven om de piste van afbraak en heropbouw opnieuw te onderzoeken nu gebleken was dat er toch 2 bruikbare appartementen per verdieping vergund zouden kunnen worden, en er 'dieper en hoger' (stuk 6 c eiseres) gebouwd zou kunnen worden.

De algemene vergadering van mede-eigenaars van 23 oktober 2021 besliste onder agendapunt 10 dat de geraamde renovatie- en herstelkost niet opweegt tegen de afbraak en een hogere heropbouw van het gebouw met creatie van bijkomende privatieven. De beslissing werd in 3 onderdelen gestemd :

'...

De vergadering stemt nominatief (bij naamafroeping waarbij de keuze op de aanwezigheidslijst wordt genoteerd) over de volgende drie beslissingsvoorstellen :

- a. De vergadering neemt aan dat de kosten om het gebouw te laten voldoen aan actuele en toekomstige normen en wettelijke vereisten buitensporig zijn.
- b. De vergadering beslist om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw.
- c. Indien b. niet eenparig is genomen, dan gelast de vergadering de eigenaars die tegen stemden te dagvaarden voor de vrederechter.

Resultaat van de stemming :

- a.
stemmen ja : 12 eigenaars met 8.710 aandelen gevend 93%
stemmen neen : 1 eigenaar met 645 aandelen (Hens) gevend 7%
onthouden zich : 1 eigenaar met 645 aandelen (Sciamender)

- b.
stemmen ja : 13 eigenaars met 9.355 aandelen zijnde 94%
stemmen neen : 1 eigenaar met 645 aandelen (Hens) zijnde 6%
Niemand onthoudt zich

- c.
stemmen ja : 13 eigenaars met 9.355 aandelen zijnde 94%
stemmen neen : 1 eigenaar met 645 aandelen (Hens) zijnde 6%
Niemand onthoudt zich

Besluit :

93% van de aandelen is van mening dat de kosten om het gebouw aan te passen buitensporig zijn en bijgevolg geen optie zijn.

Het enige waardige alternatief is bijgevolg nieuwbouw waarmee 94% van de aandelen instemt. Om deze bij wet voorziene beslissing uitvoerbaar te maken geeft zij met 94% van de aandelen volmacht aan de syndicus om de ene eigenaar die tegen heeft gestemd te dagvaarden voor de vrederechter.

Verweerders stemden tegen en eiseres ging in toepassing van art. 3.92 §1 *in fine* oud B.W. tot dagvaarding van verweerders over middels gerechtsdeurwaardersexploot aan hen betekend op 18 februari 2022.

Verweerders betwisten de ontvankelijkheid van de vordering, en aan de grond van de zaak stellen zij dat niet voldaan is aan de voorwaarden van art. 3.88 §2 h) om met 4/5 meerderheid een beslissing te kunnen nemen omtrent de afbraak en heropbouw van het gebouw.

IV. BEOORDELING :

A. DE HOOFDEIS :

I. DE ONTVANKELIJKHEID :

1.

Verweerders menen dat ook mede-eigenaar Sclamender door eiseres in het geding betrokken moest worden, nu deze zich op de beslissing onder agendapunt 10.a) onthouden heeft.

In toepassing van art. 3.92 §1 *in fine* B.W. dient de V.M.E. alle mede-eigenaars die de beslissing als bedoeld in art. 3.88 §1, 2° h) B.W. niet hebben goedgekeurd voor de rechter te dagen teneinde de wettigheid van de betreffende beslissing te laten beoordelen.

Art. 3.88 §1, 2° h) B.W. is een uitzondering op de (in beginsel) vereiste unanimiteit van alle mede-eigenaars voor een volledig afbraak en heropbouw van het gebouw. (zie art. 3.88 §3 *in fine* B.W.)

De tekst van art. 3.92 §1 *in fine* B.W. is duidelijk dat de V.M.E. niet alleen de tegenstemmende mede-eigenaars, maar alle mede-eigenaars die de beslissing niet hebben goedgekeurd voor de rechter dient te dagen, hetzij ook die mede-eigenaars die zich hebben onthouden en diegene die afwezig waren op de betreffende algemene vergadering. (zie ook BURSENS, F., DE SMIJTER, L., *Appartementsmede-eigendom*, 2022, Intersentia, p. 182, nr. 502, voetnoot 436)

De beslissing bedoeld in art. 3.88 §1, 2° h) B.W. is die van een volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In casu heeft de algemene vergadering van eiseres van 23 oktober 2021 deze beslissing opgesplitst in twee deelbeslissingen. Onder a) werd beslist of de mede-eigenaars de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig vonden. Onder b) werd beslist omtrent de vervanging van het gebouw door een nieuwbouw.

Dhr. Sclamender onthield zich op de stemming of de renovatiekost van het gebouw buitensporig was, maar verklaarde zich wel akkoord met de beslissing tot heropbouw (en dus op impliciete wijze ook met de afbraak van het bestaande gebouw).

De vraag rijst of enkel die mede-eigenaren die niet voor de afbraak hebben gestemd moeten gedagvaard worden, of ook die mede-eigenaren die wel voor de afbraak hebben gestemd, maar niet hebben geuit dat voldaan was aan de voorwaarden om met een 4/5 meerderheid deze beslissing te nemen.

De beslissing van art. 3.88 §1, 2° h) B.W. wordt genomen *onder voorbehoud van art. 3.92 §1, 6^{de} lid B.W.*. Deze laatste bepaling werd door de wetgever ingevoegd na het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof van 20 februari 2020 die een bijkomende waarborg noodzakelijk achtte voor de mede-eigenaar die zich geconfronteerd zag met een beslissing van de meerderheid tot afbraak : *'Aangezien de bestreden bepaling ertoe kan leiden dat een mede-eigenaar afstand moet doen van zijn eigendomsrecht, dient te worden bepaald dat de vereniging van mede-eigenaars haar beslissing*

op eigen initiatief aanhangig maakt bij de vrederechter, in afwijking van het voormelde art. 577-9 §2 van het Burgerlijk Wetboek, en dat de Vrederechter de wettigheid van de beslissing kan beoordelen en, in voorkomend geval aan een deskundige advies kan vragen over de geschiktheid van het bedrag van de compensatie.’ (Grondwettelijke Hof 20 februari 2020, NJW 2020, afl. 426, 587, B.4.9, noot DEGEEST, G.)

De ratio legis van de bepaling is dan ook gericht op de bescherming van het eigendomsrecht van de niet-goedkeurende mede-eigenaar, die mogelijks door de omstandigheden verplicht wordt om afstand te doen van zijn eigendomsrecht.

De vaststelling dat dhr. Sclamender uitdrukkelijk vóór de afbraak en heropbouw van het appartementsgebouw stemde, maakt dan ook dat hij niet behoort tot de door de wetgever beoogde mede-eigenaars die de beslissing niet hebben goedgekeurd. Dat hij zich onthouden heeft op de beslissing 10 a) betekent mogelijks dat zijn beslissing tot afbraak en heropbouw op andere motieven rust, maar doet niet af van de vaststelling dat hij uitdrukkelijk met de afbraak heeft ingestemd en dus niet tegen zijn wil in verplicht wordt.

De vordering is dan ook ontvankelijk.

B. DE GROND :

a. De wettigheid van de beslissing :

1.

Van het principe van éénparigheid kan dus slechts afgeweken worden indien men zich in de voorwaarden bevindt van art. 3.88 §1, 2° h) B.W..

Art. 3.88 §1, 2° h B.W. dient als beperking op het grondwettelijk beschermde eigendomsrecht (art. 16 GW) restrictief geïnterpreteerd worden.

In casu was de algemene vergadering van mede-eigenaars van 23 oktober 2021 van mening dat aan die voorwaarde was voldaan, en wel omdat de renovatiekost om het gebouw te laten voldoen aan de wettelijke bepalingen niet in verhouding zou staan tot de kost van afbraak en heropbouw.

Het behoort aan de V.M.E. de wettigheid van haar beslissing te staven.

2.

Dat het appartementsgebouw herstellingen en een renovatie nodig heeft, kan niet ernstig betwist worden. Verweerders stemden zelf voor een renovatie. Het stuk 4 van eiseres kan enkel bevestigen. Op 5 oktober 2017 werd deze gevelrenovatie begroot op 204.000,00 EUR + 197.000,00 EUR incl. BTW.

De afweging of de renovatiekosten om het gebouw te laten voldoen aan de wettelijke bepalingen buitensporig zijn gebeurt t.a.v. de waarde van het gebouw. (Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, MvT, Parl. St., Kamer, 54, Doc 2919/001, 216)

Een vergelijking met de kost van afbraak en heropbouw dient daarom te gebeuren t.a.v. een heropbouw van het gebouw volgens het oorspronkelijk concept. (DEGROOTE, M., “De gerepareerde beslissing tot afbraak en heropbouw in het appartementsrecht: de onteigening nabij?”, RW 2021-22, afl. 13, 496) Dit betekent hetzelfde aantal private kavels, met dezelfde grootte en op dezelfde plaats in het nieuwe gebouw dat voldoet aan de wettelijke bepalingen. Er kan geen rekening worden gehouden met de creatie van bijkomende kavels. Afbraak en heropbouw om speculatieve motieven

kunnen niet in aanmerking worden genomen. (N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht III*, 2018, Intersentia, Mortsels, 76, 59). 'Zuivere vastgoedstrategieën die de mede-eigenaar zijn eigendom ontnemen, zijn dus uitgesloten.' (Wet van 18 juni 2018, MvT, *Parl. St.*, Kamer, 54, Doc 2919/001, 216).

Ook al kan de creatie en verkoop van bijkomende kavels mogelijks de kost voor de mede-eigenaars van een heropbouw drukken, en dus voordelig kan zijn voor diegene die deze kost kunnen dragen, deze strategie mag er niet toe leiden dat een mede-eigenaar die de uitgave niet kan dragen gedwongen zou worden te verkopen.

'Wordt het gebouw dus afgebroken, maar komen er twee verdiepingen en ondergrondse garages bij, dan is nog steeds een akkoord met alle mede-eigenaars noodzakelijk. De ontwikkelaar zal zich er dus voor moeten hoeden de spelregels te wijzigen eens het gebouw tegen de vlakke ligt, door aan- en bijbouw van verdiepingen, zonder unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.' (N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht III*, 2018, Intersentia, Mortsels, 76-77, 59).

Dat dit in casu nochtans het geval blijkt te zijn. Het voorstel dat wordt bijgebracht gaat uit van 10 bouwlagen en de creatie van 18 privé-eenheden (Per verdieping 2 éénslaapkamerappartementen met voor- en achterterras, op de 10^{de} verdieping en duplex verbonden aan één van beide negende verdiepingen, op het gelijkvloers enkel technische ruimtes en bergingen) t.a.v. de huidige 15 privé-eenheden.

Dat dergelijke beslissing dus éénparigheid van de mede-eigenaars vereiste, die er in casu niet was.

Dat de beslissing van de A.V. van 23 oktober 2021 onder agendapunt 10 niet wettig tot stand kwam.

3.

Dat ten overvloede de opmerkingen van verwerende partijen op het verslag van algemene vergadering van 23 oktober 2021 (stuk 8 eiseres) pertinent zijn.

De informatie die onder het agendapunt 10 in de convocatie werd bezorgd, haalt diverse cijfergegevens aan die de mede-eigenaars moeten toelaten een weloverwogen beslissing te nemen, maar die eerder tendentius de renovatie ten nadele van afbraak en heropbouw benadert. Weinig van de meegedeelde getallen worden geobjectiveerd of vinden steun in stukken, offertes of onderzoeken.

De begroting van de renovatiekost gaat nog enigszins terug op een geïndexeerde offerte van 2017 t.b.v. € 41.913 per appartement (bedrag dat in de dagorde onmiddellijk daaropvolgend negatief gekadreerd wordt door beweerde nakende kosten aan te halen en door aan te vullen met niet verplichte en ongestaafde renovatiekosten t.b.v. € 58.000).

Nergens is echter terug te vinden hoe men tot een grondwaarde van 2.326.000 euro (232,60 euro per aandeel) is gekomen.

Nergens wordt verduidelijkt hoe de AV van 15 juni 2019 tot een prijs is gekomen van 270.000,00 à 275.000,00 euro voor een appartement van ca. 45m² in het nieuw te bouwen project; en op de algemene vergadering van 5 oktober 2021 zelfs aangepast tot 339.482 euro.

Geen schattingsverslagen, noch berekeningen dienaangaande worden door eiseres bijgebracht.

En ook de waarde t.b.v. € 180.000,00 van een appartement in de residentie zoals dit thans bestaat is schijnbaar op niets gebaseerd.

Het enige wat gestaafd wordt is de raming van de bouwprijs van het nieuwe project t.b.v. € 2.211.528 excl. BTW.

Een bestudeerde vergelijking tussen de kost om het gebouw te laten voldoen aan de wettelijke bepalingen en de waarde ervan, en de kost om het gebouw af te breken (die overigens niet vervat

zit in de begroting) en her op te bouwen, rekening houdende met het resultaat en waarde in beide gevallen, ontbreekt totaal. Op basis van de beschikbare gegevens was het door de mede-eigenaars in het algemeen en verweerders in het bijzonder, onmogelijk een geïnformeerde beslissing te maken.

Dat de problematiek over verschillende algemene vergaderingen heen besproken werd, kan het gebrek aan onderbouwing van het dossier niet verhullen.

4.

Alle kosten en erelonen die de V.M.E. dient te dragen als gevolg van deze vordering blijven definitief ten laste van haar, zonder bijdrage daarin vanwege verweerders (art. 3.92 §9, 5^{de} lid B.W.)

De V.M.E. wordt steeds in de gedingskosten verwezen.

Verweerders tonen met hun stuk 7 aan dat er t.b.v. 1.177,28 EUR erelonen voor onderhavige procedure werden opgenomen in de afrekening van 01/10/2021 tot 31/03/2022 en verdeeld werd over alle mede-eigenaars.

Eiseres heeft dit niet betwist.

Dat eiseres verweerders dan ook ten onrechte liet bijdragen in deze kost.

OM DEZE REDENEN,

Verklaart de vordering van eiseres ontvankelijk, doch wijzen deze af als ongegrond;

Zegt voor recht dat de beslissing genomen door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Alassio van 23 oktober 2021 onder agendapunt 10 en strekkende tot de afbraak en heropbouw van de residentie, onwettig tot stand kwam en er geen rechtsgevolgen aan gekoppeld kunnen worden;

Veroordeelt eiseres tot de kosten van het geding, in hoofde van verweerders te begroten op de basisrechtsplegingsvergoeding t.b.v. 1.680,00 EUR, en in hoofde van eiseres niet nuttig te begroten nu deze kosten ten hare laste blijven;

De vrederechter veroordeelt VME Residentie Alassio, met KBO-nummer 0651908888, tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Zegt voor recht dat verweerders overeenkomstig art. 3.92 §9, 5^{de} al. vrijgesteld zijn van elke bijdrage in alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen gemaakt voor en als gevolg van deze vordering;

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 20 oktober 2022 van het vrederecht van het tweede kanton Oostende, door vrederechter Paul Vansteelandt, bijgestaan door griffier Thierry Debruyne.

Digitaal ondertekend door
De vrederechter
Paul Vansteelandt
Op 20-10-2022 om 09:30:52
vrederecht van het
tweede kanton Oostende

Digitaal ondertekend door
De griffier
Thierry Debruyne
Op 20-10-2022 om 13:26:09
vrederecht van het
tweede kanton Oostende

Vredegerecht van het tweede kanton Oostende

rolnummer 22A489/2

rep. nr. 5645/2022

Voor eensluidend afschrift

Digitaal ondertekend door
De griffier
Thierry Debruyne
Op 20-10-2022 om 13:26:44
vredegerecht van het
tweede kanton Oostende