



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 3 november 2022	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 21A1871/2			

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:

- **Ingeborg JACKSON**, met rijksregisternummer 63101521846, die woont te 8200 Brugge, Oudekerkstraat 16

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Jeroen BORREZEE**, met rijksregisternummer 91052726793, die woont te 8200 Brugge, Molenwiekstraat-Oost 7 0101

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Jens BORREZEE**, met rijksregisternummer 93041928955, die woont te 8500 Kortrijk, Koning Leopold I-straat(Kor) 28

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Robert DEVEUSTER**, met rijksregisternummer 36102433364, die woont te 3040 Huldenberg, Koxberg 62

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Pieterrella PRIKKER**, met rijksregisternummer 46080931252, die woont te 3040 Huldenberg, Koxberg 62

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Anne LEENAERTS**, met rijksregisternummer 59072248645, die woont te 5310 Eghezée, Route de Gembloux 94

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Marc DE CLERCQ**, met rijksregisternummer 58112229747, die woont te 9270 Laarne, Groenemeersen 2

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Ria BAERT**, met rijksregisternummer 61010736237, die woont te 9270 Laarne, Groenemeersen 2

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Rudy SAERENS**, met rijksregisternummer 58111620726, die woont te 9320 Aalst, Rietstraat 50

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Danielle BREMS**, met rijksregisternummer 59012138240, die woont te 9320 Aalst, Rietstraat 50

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Rik SLOSSE**, met rijksregisternummer 72071401163, die woont te 8200 Brugge, 18-Oktoberstraat

76

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Griet VANDOOREN**, met rijksregisternummer 74092403091, die woont te 8200 Brugge, 18-Oktoberstraat 76

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Frank VAN ISACKER**, met rijksregisternummer 63061052753, die woont te 9820 Merelbeke, Lamstraat 23

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Wim Noel WINDELS**, met rijksregisternummer 65110933957, die woont te 8570 Anzegem, Roterijstraat 7

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Martine VERCAEMST**, met rijksregisternummer 61033030005, die woont te 8570 Anzegem, Roterijstraat 7

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Besloten Vennootschap DEVAGO**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0479110714, die haar maatschappelijke zetel heeft te 8630 Veurne, Haenestraat 7

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Naamloze vennootschap D'HAENZE**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0438134251, die haar maatschappelijke zetel heeft te 9890 Gavere, Markt 21

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

- **Besloten Vennootschap KATIA & VONNY**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0866171792, die haar maatschappelijke zetel heeft te 1060 Sint-Gillis, Fonsnylaan 46/19

met als advocaat meester Geert Lambert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303

eisende partij op hoofdeis

- **Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE CARLTON**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0822130923, die haar maatschappelijke zetel heeft te 8434 Middelkerke, Distellaan 43

met als advocaat meester Geert Ampe, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Kerkstraat 38

**verwerende partij op hoofdeis
verwerende partij op tusseneis**

- **Johan DUBELLOY**, met rijksregisternummer 73112714573, die woont te 2820 Bonheiden, Esdoornlaan 1

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Leen POTLOOT**, met rijksregisternummer 76120734261, die woont te 2820 Bonheiden, Esdoornlaan 1

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Jacques VANHALLE**, met rijksregisternummer 50010922775, die woont te 2800 Mechelen, Belgradestraat 10

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Maria HUYBRECHTS**, met rijksregisternummer 52050514061, die woont te 2800 Mechelen, Belgradestraat 10

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Bart Jan Valeer SIJNAVE**, met rijksregisternummer 73061616359, die woont te 9800 Deinze, Bulkenhof 12

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Eva BOSSCHAERT**, met rijksregisternummer 77120708449, die woont te 9800 Deinze, Bulkenhof 12

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Eddy VELDEMAN**, met rijksregisternummer 54012620955, die woont te 9290 Berlare, Salvialaan(B) 5

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

- **Ingrid VANDER STRAETEN**, met rijksregisternummer 57052217608, die woont te 9290 Berlare, Salvialaan(B) 5

met als advocaat meester Johan Kemps, die kantoor houdt te 2812 Mechelen, Leuvensesteenweg 574

vrijwillig tussenkomende partijen
eisende partij op tusseneis
eisende partij in gedwongen tussenkomst

- **Naamloze vennootschap AGENCE SISSAU**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0459089914, die haar maatschappelijke zetel heeft te 8430 Middelkerke, Zeedijk 127-128

met als advocaat meester Jan Blanckaert, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Kroonlaan 1/glv

**verwerende partij in gedwongen tussenkomst
verwerende partij op tusseneis**

I. PROCEDURE :

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 1 september 2021.

Gezien de dagvaarding van 24 december 2021.

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 hun laatste besluiten neergelegd ter griffie op 11 juli 2022 hebben eisende partijen gevorderd (*cit. dispositief*):

'...

1. Akte te nemen van het feit dat geen Algemene Vergadering werd gehouden op 11 september 2021 en te zeggen voor recht dat noch een nieuwe algemene vergadering op basis van art. 3.87 § 5, lid 4 B.W. (art. 577-6 § 5 lid 4 Oud B.W.) mogelijk is in de huidige stand van de Algemene Vergaderingen en/of bijeenroeping van Algemene Vergaderingen;

2. Te zeggen voor recht dat de (bijzondere of buitengewone) Algemene Vergaderingen zoals bijeengeroepen en bijgewoond door een zeer beperkte groep van mede-eigenaars op zowel 14 mei 2021, 5 juni 2021, 7 augustus 2021 en mogelijks 11 september 2021 nietig zijn, minstens te zeggen voor recht dat de volledige besluitvorming zoals geakteerd in de verslagen van deze vermeende vergaderingen van gedaagde nietig zijn;

3. Te zeggen voor recht dat gedaagde partij gehouden wordt huidig vonnis integraal op te nemen bij het verslag van deze vermeende vergaderingen en kantmelding ervan te maken bij de aangevochten punten met verwijzing naar huidige beslissing;

4. Gedaagde en de vrijwillig tussenkomende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de kosten van de dagvaarding zoals in deze begroot door de Gerechtsdeurwaarder, de kosten van de rolstelling (conform art. 269,2de lid Reg.W. (wet van 14.10.2018) en de rechtsplegingsvergoeding op heden begroot op 1680,00 eur.

5. Gedaagden en de vrijwillig tussenkomende partijen teven te veroordelen tot een bijdrage Begrotingsfonds Juridische Tweedelijnsbijstand ten bedrage van 20,00 eur;

6. Te zeggen voor recht dat, gelet op art. 3.92 § 9 lid 3 B.W. (577-9 § 8, lid 3 Oud B.W.), concludanten niet dienen bij te dragen in de kosten en/of erelonen die volgen uit deze procedure

7. Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, ook ingeval van verstekvonnis en verzet, zonder borgstelling, noch kantonnement, dit alles mede om proceseconomische redenen aangezien in dat geval de betekening van het vonnis en het bevel tot betalen in één enkel exploit kan gebeuren;
...'

2.

Verweerster heeft laatst op 7 juli 2022 syntheseconclusies ter griffie neergelegd waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

'...

Rechtdoende nopens de vordering van eisers op hoofdvordering : te akteren dat concludante zich terzake gedraagt naar de wijsheid van de Rechtbank;

Rechtdoende nopens de vordering van de vrijwillig tussenkomende partijen/eisers op tussenkomst, in zoverre gesteld lastens concludante : deze af te wijzen als niet-ontvankelijk, minstens ongegrond;

Dienvolgens de vrijwillig tussenkomende partijen/eisers op tussenvordering zich solidair, minstens in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te zien en horen veroordelen tot de kosten uit dien hoofde gevallen aan de zijde van concludante, en te begroten op de rechtsplegingsvergoeding, groot 1.680 EUR.

...'

3.

De vrijwillig tussenkomende partijen, hetzij de eisende partijen in gedwongen tussenkomst, hebben met hun synthesebesluiten neergelegd ter griffie op 8 juli 2022 gevorderd als volgt (*cit. dispositief*):

'...

Akte te willen nemen van de vrijwillige tussenkomst van concludanten in de procedure, hangende voor Uw Zetel met als algemeen rolnummer 21A1871/2.

De vordering van concludanten ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Dienvolgens te oordelen dat de vordering van eisende partijen als onontvankelijk, minstens integraal als ongegrond dient te worden afgewezen.

Te willen bevestigen dat de Algemene Vergaderingen, van zowel 14 mei 2021, 5 juni 2021 en 7 augustus 2021 rechtsgeldig zijn bijeengeroepen en te zeggen voor recht dat de volledige besluitvorming zoals geakteerd in de verslagen van de Algemene Vergaderingen ten aanzien van de VME RESIDENTIE CARLTON TE MIDDELKERKE rechtsgeldig zijn.

Te willen oordelen dat de syndicus, minstens de VME, een schadevergoeding dient te betalen aan concludanten ten belope van € 5.000,00 EUR.

...'

4.

De verwerende partij in gedwongen tussenkomst heeft op 10 juni 2022 besluiten ter griffie neergelegd strekkende tot (*cit. dispositief*):

'...

De vordering van eisers in gedwongen tussenkomst af te wijzen als niet ontvankelijk, minstens als ongegrond;

Eiseres in gedwongen tussenkomst te zien en horen veroordelen tot de kosten van het geding, langs de zijde van conluante te begroten op € 1680 rechtsplegingsvergoeding.

...'

III. GESCHIL :

1.

Eisers zijn mede-eigenaars van de Residentie Carlton, een appartementsgebouw gelegen te 8430 MIDDELKERKE, Distellaan 43. Samen verklaren zij eigenaar te zijn van 754 aandelen op een totaal van 1000 in de gemene delen.

Verweerster is de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Carlton.

Ook de vrijwillig tussenkomende partijen zijn mede-eigenaar van voormelde residentie. Zij verklaren samen 202 aandelen in de gemene delen op een totaal van 1000 te bezitten.

De verwerende partij in gedwongen tussenkomst is de syndicus van de Residentie Carlton.

2.

Eisende partijen vorderen op grond van art. 3.92 §3 B.W. om alle beslissingen van de Algemene Vergaderingen die werden gehouden op 14 mei 2021, 5 juni 2021, 7 augustus 2021 en 11 september 2021 die door de vrijwillig tussenkomende partijen werden georganiseerd, te horen vernietigen.

Eisende partijen klagen aan dat verweerders op onregelmatige wijze zelf een algemene vergadering hebben georganiseerd op 14 mei 2021, en een hernieuwde algemene vergadering bijeen riepen op 5 juni 2021 waarop niet iedereen was uitgenodigd, enkel de vrijwillig tussenkomende partijen hierop aanwezig/vertegenwoordigd waren, waarop door hen enkele thans bestreden beslissingen werden genomen.

Op dezelfde wijze zou nogmaals een algemene vergadering georganiseerd zijn op 7 augustus 2021, en een hernieuwde algemene vergadering op 11 september 2021, waarvan evenwel geen verslag ter beschikking is.

3.

Wat betreft het dispuut of de algemene vergaderingen van 14 mei, 5 juni, 7 augustus en 11 september 2021 regelmatig werden georganiseerd, en de rechtmatigheid van de op deze vergadering genomen beslissingen, gedraagt verweerster zich naar de wijsheid van de rechtbank.

4.

De vrijwillig tussenkomende partijen zijn van mening dat de algemene vergaderingen van 14 mei 2021, 5 juni 2021 en 7 augustus 2021 wel geldig bijeen werden geroepen, en de besluiten die op deze algemene vergaderingen genomen werden, rechtsgeldig tot stand kwamen.

Zij menen verder dat de verweerster in gedwongen tussenkomst, de toenmalige syndicus, fouten heeft begaan in zijn opdracht, en vorderen vergoeding van de geleden schade die zij begroten op € 5.000,00.

In ondergeschikte orde vorderen zij deze vergoeding van de V.M.E..

5.

Verweerster in gedwongen tussenkomst betwist dat hij fouten zou hebben begaan, en betwist de gevorderde schadevergoeding.

IV. BEOORDELING :

A. DE HOOFDEIS :

1. DE ONTVANKELIJKHEID :

1.

De vrijwillig tussenkomende partijen menen dat de vordering van eisers als onontvankelijk afgewezen dient te worden nu er geen geschil zou bestaan tussen de VME, vertegenwoordigd door haar syndicus, en de eisende partijen. De VME, vertegenwoordigd door de syndicus, zou zich immers aansluiten bij het standpunt van eisers.

Het relaas van de vrijwillig tussenkomende partijen blijkt evenwel feitelijk incorrect. Immers blijkt de Vereniging van Mede-Eigenaars zich in deze procedure te 'gedragen naar de wijsheid van de rechtbank', hetgeen wel degelijk als een betwisting van de vordering moet aanzien worden. (zie bvb. Cass. (2e k.) AR P.18.0747.N, 12 maart 2019, RW 2019-20, afl. 34, 1329).

Dat de vordering ex. art. 3.92 §3 B.W. overigens gericht is op de vernietiging van een besluit. Eisers wensen dat de bestreden besluiten van de litigieuze algemene vergaderingen uit het rechtsverkeer verwijderd worden, zodoende dat daaraan geen rechtsgevolgen kunnen ontleend worden.

Het is dan ook niet omdat de algemene vergadering haar mening kan wijzigen, en inderdaad zou kunnen terugkomen op eerder genomen beslissingen, dat het belang van eisende partijen om de bestreden beslissingen te horen vernietigen zou verdwijnen. Immers in het eerste geval veronderstelt dit louter een gewijzigd standpunt van de Vereniging. Hierdoor verdwijnen deze beslissingen niet uit het rechtsverkeer, waar dit wel het geval is in geval van de vernietiging ervan.

2.

De vorderingen ex. art. 3.92 §3 Oud B.W. wordt ingesteld tegen de Vereniging van Mede-eigenaars. Het zijn haar beslissingen waarvan de vernietiging wordt gevorderd. Het zijn niet de vrijwillig tussenkomende partijen die een beslissing hebben genomen, het is de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars die zij op een ogenblik meenden te kunnen vormen, die de bestreden beslissing heeft genomen.

Het volstond dan ook voor eisende partijen om enkel verweerster te dagvaarden.

De rechten van de overige mede-eigenaars worden gevrijwaard door het vierde lid van artikel 3.92 §1 B.W. waardoor de mede-eigenaars ingelicht worden van de tegen de vereniging van mede-eigenaars ingestelde rechtsvorderingen, en hen zodoende de mogelijkheid biedt om in het geding vrijwillig tussen te komen ter vrijwaring van hun eigen rechten. Deze verwittigingsplicht rust op de syndicus, en raakt niet aan de ontvankelijkheid van de vordering van eisende partijen.

Of zij nu al dan niet in kennis werden gesteld door de syndicus; gelet op hun tussenkomst, kunnen de vrijwillig tussenkomende partijen in elk geval ten volle hun verdediging voeren.

De vordering van eisers werd tijdig gesteld, en is ontvankelijk.

2. DE GROND :

i. Het persoonlijk nadeel

3.

De vrijwillig tussenkommende partijen menen dat eisende partijen geen persoonlijk nadeel aantonen, zoals vereist door art. 3.92 §3 B.W.

Deze voorwaarde keert terug op het belang ex. art. 17 Ger. Wb. dat de eisende partijen dienen aan te tonen bij hun vordering, en dat door de wetgever nogmaals - thans als gegrondheidsvoorwaarde - werd ingeschreven. (zie Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het gerechtelijk wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Mvt, Parl. St.*, 54, doc. 2919/001, 222, 3°)

Het belang van art. 17 Ger. Wb. is elk materieel of moreel voordeel dat wie een eis instelt of verweer voert op het ogenblik van de rechtsingang mag verwachten en waardoor zijn huidige rechtstoestand gewijzigd en verbeterd kan worden. In beginsel moet het belang reeds verkregen en dadelijk, persoonlijk en rechtstreeks, rechtmatig en beschermenswaardig zijn. Het geringste belang volstaat. (J. LAENENS, K. BROECKX, D. SCHEERS, *Handboek Gerechtelijk Recht*, Antwerpen, Intersentia, 2004, 84, 131).

Het is de stelling van eisende partijen dat de vrijwillig tussenkommende partijen op onrechtmatige wijze toepassing hebben gemaakt van artikel 54 van de wet van 20 december 2020 om een algemene vergadering te organiseren ondanks het verzet van de meerderheid van de mede-eigenaars, waardoor uiteindelijk (minstens op de A.V. van 5 juni 2021) beslissingen door een minderheid van de mede-eigenaars werden genomen.

Eisende partijen namen geen deel aan de betwistte vergaderingen, en hebben niet met de toen vastgestelde meerderheid gestemd. Eisende partijen vertonen dus een belang om de beslissingen genomen door een algemene vergadering uit het rechtsverkeer te laten verwijderen (cfr. supra randnr. 1), zij vertonen derhalve ook een persoonlijk moreel nadeel bij elke beslissing die werd genomen door de algemene vergadering die in strijd met hun standpunt omtrent de regelmatigheid ervan, werd genomen. Dat er overigens ook sprake is van een persoonlijk materieel nadeel wanneer de vergaderingen uiteindelijk leiden tot enkele beslissingen genomen op 5 juni 2021 die de door eerdere algemene vergaderingen genomen beslissingen opschorten.

ii. De Algemene Vergadering van 14 mei 2021

4.

Op 14 mei 2021 was het niet toegelaten een fysieke algemene vergadering met meer dan 10 personen te organiseren ingevolge de toen geldende maatregelen van de overheid ter bestrijding van de corona-epidemie. (MB 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, zoals gewijzigd bij MB van 07/05/2021);

De vrijwillige tussenkommende partijen wezen de syndicus evenwel op artikel 54 van de wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19, en meenden dat de syndicus alsnog het nodige diende te doen teneinde een algemene vergadering te laten doorgaan. (stukken 4 en 5 vrijwillig tussenkommende partijen)

5.

Art. 54 van voormelde wet van 20 december 2020 luidt :

Onder voorbehoud van het tweede lid, kunnen alle algemene vergaderingen van mede-eigenaars, zoals bedoeld in artikel 577-6 van het oud Burgerlijk Wetboek, waarvan de jaarlijkse periode van vijftien dagen vastgelegd in het reglement van interne orde valt in de in artikel 56 bedoelde periode, of die met toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit nr. 4 van 9 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie waren uitgesteld en op datum van 1 oktober 2020 nog niet waren gehouden, door de syndicus worden uitgesteld naar de eerstvolgende in het reglement van interne orde vastgelegde periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars dient plaats te vinden.

De syndicus houdt niettemin een algemene vergadering wanneer een beslissing aangewezen is of op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen bezitten, overeenkomstig de in artikel 577-6, § 2, vastgestelde procedures. Indien die algemene vergadering omwille van omstandigheden redelijkerwijze niet fysiek of op afstand kan gehouden worden, kan toepassing gemaakt worden van artikel 55.

In het geval van uitstel van de algemene vergadering, wordt de duur van de mandaten van de bij besluit van de algemene vergadering benoemde syndici, leden van de raden van mede-eigendom, en commissarissen van de rekeningen die aflopen in de in artikel 56 bedoelde periode, van rechtswege verlengd tot de eerstvolgende algemene vergadering die na deze periode wordt gehouden.

In het geval van uitstel van de algemene vergadering, wordt, tijdens de in artikel 56 bedoelde periode, en tot de eerstvolgende algemene vergadering die na deze periode wordt gehouden, het contract tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars van rechtswege verlengd. De syndicus oefent zijn bevoegdheden uit overeenkomstig de beslissingen van de laatste algemene vergadering en in overeenstemming met de laatst goedgekeurde begroting.

In het geval van uitstel van de algemene vergadering, wordt de geldigheidsduur van de door de algemene vergadering aan de raad van mede-eigendom verleende opdrachten en bevoegheidsdelegaties verlengd tot de eerstvolgende algemene vergadering van mede-eigenaars.

Het staat vast dat de vrijwillig tussenkomende partijen meer dan één vijfde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen bezitten, en de syndicus dus overeenkomstig art. 577-6 §2 Oud B.W. (thans art. 3.87 §2 B.W.) principieel gehouden was een algemene vergadering te houden op hun verzoek. De syndicus dient evenwel pas te ageren indien hij daartoe door één vijfde van de Mede-eigenaars per aangetekende post werd uitgenodigd; en de mede-eigenaars kunnen pas zelf over gaan tot convocatie indien de syndicus daartoe in gebreke blijft gedurende 30 dagen na het verzoek (art. 577-6 §2, 2^{de} lid Oud B.W., art. 3.87 §2, 2^{de} lid B.W.)

Dergelijk aangetekend schrijven ligt niet voor. Er liggen enkele e-mails voor, en deze zijn bovendien enkel onderschreven door dhr. Hans Dubelloy. Het sturen van deze e-mail in copie (cc) aan voldoende mede-eigenaars kan niet beschouwd worden als een verzoek uitgaande van deze mede-eigenaars.

Daarmee staat voldoende vast dat de vrijwillig tussenkomende partijen zich niet in de voorwaarden bevonden om een geldige algemene vergadering te organiseren.

6.

Dat ten overvloede toegevoegd wordt dat de vrijwillig tussenkomende partijen ook nog andere vormen niet hadden nageleefd. Zo tonen zij evenmin aan dat iedereen werd uitgenodigd naar de door hen georganiseerde algemene vergadering, noch dat elke mede-eigenaar in de mogelijkheid was om hieraan vanop afstand deel te nemen. Een lijst van mede-eigenaars ligt niet voor, maar op het stuk 14 van de vrijwillig tussenkomende partijen tellen wij 17 namen van mede-eigenaars, terwijl in huidige procedure reeds 22 mede-eigenaars betrokken zijn.

iii. M.b.t. de navolgende Algemene Vergaderingen :

7.

Terecht merken eisende partijen op dat er bezwaarlijk sprake kan zijn van een geldige hernieuwde algemene vergadering ex. art. 3.87 § 5 *in fine* B.W. die voortbouwt op een onregelmatige geconvoceerde algemene vergadering.

Uit een onregelmatig bijeengeroepen vergadering kan geen regelmatige hernieuwde vergadering voortvloeien. Aangezien bij een hernieuwde vergadering niet langer voldaan dient te worden aan de dubbele quorumvereiste, en het alsdan mogelijk is voor een minderheid van de mede-eigenaars om beslissingen door te drukken, is de correcte toepassing van de totstandkoming ervan onderhevig aan een strikt toezicht.

De algemene vergadering van 5 juni 2022 kwam dus niet regelmatig tot stand, en alle besluiten die door deze vergadering werden genomen dienen vernietigd te worden.

8.

Voor de vergadering van 7 augustus 2021 werd zelfs helemaal niet meer uitgenodigd. Dit wordt in elk geval niet aangetoond. Geen brief, noch e-mail wordt door de vrijwillig tussenkomende partijen voorgelegd.

Er wordt overigens niet uiteengezet waarom voor deze nieuwe bijzondere algemene vergadering de procedure van art. 3.87 §2, 2^{de} lid B.W. niet gevolgd moest worden, en dus initieel eerst de syndicus daartoe aangezocht moest worden.

Deze bijeenkomst werd door de vrijwillig tussenkomende partijen op 5 juni 2021 reeds vastgelegd, en er werd op 7 augustus vlot terug beslist tot een hernieuwde algemene vergadering op 11 september 2021. Deze vergadering van 11 september 2021 ging schijnbaar niet door. In elk geval worden hiervan geen notulen voorgelegd. Omdat de vrijwillig tussenkomende partijen daaromtrent vaag blijven wordt niettemin voor recht vastgesteld dat op 11 september 2021 geen geldige algemene vergadering werd gehouden.

9.

Dat de vernietiging van de besluiten van de onregelmatig georganiseerde vergaderingen, en de opname hiervan in het register van de beslissingen zoals bedoeld in art. 3.93 §4 B.W. opgenomen dient te worden.

B. DE TUSSENEIS :

i. In hoofdorde :

10.

De eisende partijen in gedwongen tussenkomst hebben t.a.v. de syndicus een vordering ingesteld tot betaling van € 5.000,00 als vergoeding voor de door diens fouten veroorzaakte schade.

De eisende partijen in gedwongen tussenkomst halen aan dat de fouten en nalatigheden van de syndicus *velerlei zijn*, doch laten na te bewijzen.

Zo wordt er verwezen naar een vermeende chaotische verlopen vergadering van 15 februari 2020. Notulen van deze algemene vergadering worden evenwel niet voorgelegd.

Er wordt nogmaals aangehaald dat de syndicus geen algemene vergadering op afstand wou organiseren op verzoek van 1/5 van de mede-eigenaars, doch hoger werd geoordeeld dat hij daartoe niet correct aangezocht was, en gelet op de toen van kracht zijnde corona-maatregelen ook geen fysieke vergadering mogelijk was. Blijkens de stukken 10 en 11 van de vrijwillig tussenkomende

partijen lijkt de syndicus nochtans de mede-eigenaars daaromtrent wel bevroegd te hebben, en zou een meerderheid tegen gestemd hebben.

Er wordt ook verwezen naar de algemene vergadering van 18 juni 2022 waarop partij NV AGENCE SISSAU zijn ontslag als syndicus zou hebben ingediend, en waarop de mede-eigenaars besloten om geen kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn beheer.

De notulen van deze algemene vergadering worden niet bijgebracht, terwijl het ontslag van de syndicus, noch het niet verlenen van kwijting, nog geen bewijs van fout is.

Ook cijfermatig wordt geen enkel bewijs geleverd van de schade.

11.

Voor zoveel als nodig wordt opgemerkt dat de tusseneis om de V.M.E. te horen bevelen een algemene vergadering te organiseren op straffe van een dwangsom, niet langer door de vrijwillig tussenkomende partijen gesteld wordt.

ii. In ondergeschikte orde :

12.

Eisende partijen in gedwongen tussenkomst hebben subsidiair, *‘voor zover Uw Rechtbank zou oordelen dat verweerster in gedwongen tussenkomst niet dient te worden veroordeeld tot een schadevergoeding, dat minstens de VME wordt veroordeeld tot een schadevergoeding’*.

Enige fout van de V.M.E. wordt andermaal niet aangetoond. Waarom de VME subsidiair veroordeeld zou moeten worden indien niet de Syndicus veroordeeld wordt, wordt op geen enkele wijze verduidelijkt, behalve een vage beschrijving dat *‘er belangrijke fouten en nalatigheden zijn gebeurd dewelke schade aan concluanten hebben toegebracht.’*

Op basis van beweringen kan niet veroordeeld worden. De vrijwillig tussenkomende partijen dienen te bewijzen.

C. DE GEDINGSKOSTEN :

13.

In de procesverhouding tussen eisers op hoofdeis en verweerster op hoofdeis, is laatste de in het ongelijk gestelde partij. Zij wordt in deze gerechtelijke band veroordeeld tot de kosten. Er wordt slechts 1 rechtsplegingsvergoeding gevorderd gelet op de gelijklopende belangen.

14.

In de gerechtelijke band tussen eisende partijen in gedwongen tussenkomst en verweerster in gedwongen tussenkomst, zijn de eerste de in het ongelijk gestelde partij, en worden zij tot de gedingskosten veroordeeld veroorzaakt in hoofde van de verwerende partij in gedwongen tussenkomst.

En ook in de verhouding tot verweerster op tusseneis (VME) zijn de vrijwillig tussenkomende partijen de in het ongelijk gestelde partij, en worden zij tot de gedingskosten veroordeeld.

Deze tusseneisen zijn evenwel in geld waardeerbaar (vordering tot betaling van schadevergoeding) zodat als rechtsplegingsvergoeding een basisbedrag van € 910,00 verschuldigd is.

OM DEZE REDENEN,

Rechtdoende op de hoofdeis :

Stellen voor recht vast dat de door de vrijwillig tussenkomende partijen georganiseerde Algemene Vergaderingen van 14 mei 2021, 5 juni 2021, 7 augustus 2021 en 11 september 2021 niet rechtsgeldig tot stand kwamen;

dienvolgens,
vernietigen alle beslissingen die op voormelde algemene vergaderingen werden genomen, en bevelen verweerster om hiervan melding te maken in het register van beslissingen van de Algemene Vergadering zoals bedoeld in art. 3.93 §4 B.W.

Wijzen het meergevorderde af als ongegrond;

Rechtdoende op de tusseneis (vanwege de vrijwillig tussenkomende partijen) :

Verklaren de tusseneisen zowel in hoofdorde als in ondergeschikte orde gesteld, ontvankelijk, doch wijzen deze af als ongegrond;

Rechtdoende op de kosten :

In de procesverhouding eisende partijen op hoofdeis (Jackson Ingeborg e.a.) t.a.v. verweerster op hoofdeis (V.M.E.) wordt de laatstgenoemde veroordeeld tot de kosten van het geding, in hoofde van eisende partijen op hoofdeis te begroten op 170,26 EUR dagvaarding (inclusief 20,00 EUR bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand) en 1680,00 EUR rechtsplegingsvergoeding; en in hoofde van verweerster op hoofdeis (V.M.E.) in deze gerechtelijke band niet nuttig te begroten gezien deze ten hare laste blijven;

In de procesverhouding vrijwillig tussenkomende partijen/eisers op tusseneis (Johan Dubelloy e.a.) t.a.v. verweerster op tusseneis (V.M.E.) worden de eisers op tusseneis veroordeeld tot de kosten van het geding veroorzaakt in hoofde van verweerster op tusseneis (V.M.E.), hetzij een rechtsplegingsvergoeding t.b.v. 910,00 EUR, en in hoofde van eisers op tusseneis in deze gerechtelijke band niet nuttig te begroten gezien deze ten hare laste blijven;

In de procesverhouding eisende partijen in gedwongen tussenkomst (Johan Dubelloy e.a.) t.a.v. verwerende partij in gedwongen tussenkomst (N.V. Agence SSSAU) worden de eisers in gedwongen tussenkomst veroordeeld tot de kosten van het geding veroorzaakt in hoofde van verweerster in gedwongen tussenkomst, hetzij een rechtsplegingsvergoeding t.b.v. 910,00 EUR, en in hoofde van eisers op tusseneis in deze gerechtelijke band niet nuttig te begroten gezien deze ten hare laste blijven;

Stellen eisende partijen op hoofdeis in toepassing van art. 3.92 §9 lid 3 B.W. vrij van alle bijdragen in de kosten en erelonen die verweerster ingevolge onderhavige procedure verschuldigd is;

Veroordelen de verwerende partij op hoofdeis tot betaling van het rolrecht;

De vrederechter veroordeelt VME Residentie Carlton, met KBO-nummer 0822130923, tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 3 november 2022 van het vredegerecht van het tweede kanton Oostende, door vrederechter Paul Vansteelandt, bijgestaan door griffier Thierry Debruyne.

Vredegerecht van het tweede kanton Oostende

rolnummer 21A1871/2

rep. nr. 5854/2022

Voor eensluidend afschrift