



Uitgifte

Datum van uitspraak 24 april 2025	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:
Rolnummer 24A707/2			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het tweede kanton Oostende

VONNIS

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

– **Frank Dinnecourt**, met rijksregisternummer

met als advocaat meester Leen Verstraete, die kantoor houdt te :

**eisende partij op hoofdeis
verweerder op tegeneis**

- **Vereniging van mede-eigenaars Residentie Acapulco** vertegenwoordigd door haar syndicus BVBA IMASBO, met zetel gevestigd te 8434 Westende, Gerststraat 14, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0843638296, die haar zetel heeft te 8434 Middelkerke, Meeuwenlaan 5, en die keuze van woonst doet te 8434 Middelkerke, Distellaan 34

met als advocaat meester Dirk Dawyndt, die kantoor houdt te 8670 Koksijde, Zeelaan 195

**verwerende partij op hoofdeis
eiseres op tegeneis**

I. PROCEDURE :

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 19 maart 2024.

De vrederechter van het tweede kanton Oostende heeft alle partijen gehoord.

De vrederechter van het tweede kanton Oostende heeft rekening gehouden met de procedur stukken en de neergelegde bewijsstukken.

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

II. AANSPRAKEN VAN PARTIJEN :

1.

Met zijn laatste besluiten neergelegd ter griffie op 17 januari 2025 heeft eiser gevorderd:

‘...

De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te horen verklaren.

Dienvolgens overeenkomstig artikel 577-9§ 2 oud B.W juncto artikel 3.92 § 3 nieuw B.W. de beslissing onder punt 11 van de algemene vergadering dd. 19.11.2023 van de VME Residentie Acapulco, meer bepaald waarbij concluant dient in te staan conform zijn respectievelijke aandelen bij de herstellkost van de renovatie van 1.750.000 euro (meer specifiek de betongeraamtes van de terrassen) te vernietigen gezien deze minstens onrechtmatig is genomen wegens misbruik van de meerderheid.

Overeenkomstig artikel 577-9 § 6, 2° Oud B.W. juncto artikel 3.92. §7 2° Nieuw B.W. te zeggen voor recht dat de berekening aldus incorrect is gebeurd en concluant aldus niet gehouden is tot betaling in de totale herstellkost van de renovatie, minstens ondergeschikt niet in het onderdeel

nopens de betongeraamtes van de terrassen aan de achtergevel en dat artikel 35 van de basisakte inzake de verdeling van de lasten van de gemeenschappelijk gedeelten wordt gewijzigd als volgt:

'Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavig basisakte, te weten:

Liften

Alle kosten betreffende de liften zijn ten laste van de privatieven op de verdiepingen en de privatieve bergingen in de kelderverdieping. Voormelde kosten zullen verdeeld worden in verhouding van de aandelen in mede-eigendom tussen de privatieven die er door bediend worden. Onder kosten betreffende liften dient verstaan te worden niet alleen de kosten van verbruik en de huur der desbetreffende meters, maar ook alle andere kosten zoals onderhoud, herstelling, hervorming, vernieuwing van de installaties of van hun bijhorigheden alsook de verzekeringspolissen daaromtrent.

Gevels:

Kosten van onderhoud en werken aan de gevels (voor en achtergevel) vanaf het tussenverdiep tot aan het hoogste verdiep alsook de uitgaven van de werken aan privatieve gedeelten ten laste van de collectiviteit zijn ten laste van de privatieven op de verdiepingen.

Anderzijds zullen deze kosten ten laste zijn van de privatieven op het gelijkvloers voor zover het gaat om deze uitgaven gedaan aan deze privatieve gedeelten op het gelijkvloers of aan de gemene delen tot aan het tussenverdiep.

Beperkte collectiviteit

Wanneer het gaat om kosten die enkel door sommige mede-eigenaars moeten gedragen worden vormen alleen deze mede-eigenaars de algemene vergadering die bevoegd is om zich uit te spreken over deze kosten.'

Te zeggen voor recht dat verweerster, vertegenwoordigd door haar syndicus, voor deze wijziging van de basisakte veroordeeld wordt te verschijnen bij de notaris ter ondertekening van deze wijzigende akte, dan wel minstens te horen zeggen voor recht dat het vonnis zal gelden als titel indien verweerster, en dus haar vertegenwoordigende syndicus, verzuimt te tekenen.

De tegenvordering af te wijzen als minstens ongegrond.

Verweerster te veroordelen tot alle kosten van het geding, met ingebrip van de dagvaardingskost en een basisrechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 3.000,00 euro waarbij concluant niet moet tussenkomen in de betaling van de gerechtskosten.

Toepassing te willen maken van artikel 1397 Ger.W. (automatische uitvoerbaarheid bij voorraad), zonder borgstelling noch kantonnement.

Waarvan akte. Onder alle voorbehoud.

...'

2.

Met haar laatste besluiten neergelegd ter griffie op 17 februari 2025 heeft verweerster gevorderd:

'...

Op de hoofdvordering:

De vorderingen van eiser af te wijzen als ongegrond.

Op de tegenvordering:

Eiser, verweerder op tegeneis te veroordelen tot betaling van de som van 30.173,54 euro aan conluante, te vermeerderen met de moratoire rente aan de wettelijke rente vanaf de datum van de huidige conclusies tot de datum van betaling.

Eiser, verweerder op tegeneis te veroordelen tot betaling van alle gerechtskosten, aan de zijde van conluante begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 3.000,00 euro.

...'

III. FEITEN EN RETROACTEN:

1.

De Residentie Acapulco is een appartementsgebouw gelegen te 8434 Westende, Meeuwenlaan 5, en bestaat uit een 60-tal privatieve bergingen in de kelderverdieping, 5 privatieven-handelsruimtes op het gelijkvloers, 8 appartementen en een flat op het tussenverdiep, en op de hogergelegen verdiepingen nogmaals een 90tal wooneenheden. De gemene delen van het gebouw in mede-eigendom werden opgesplitst in totaal 42.703 aandelen.¹

De heer Frank Dinnecourt is mede-eigenaar van het gebouw en bezit verschillende privatieve kavels, nl. :

Eiser is dus ook eigenaar van alles samen 859 aandelen in de gemene delen.

2.

Op 19 november 2023 werd op de algemene vergadering van de VME Residentie ACAPULCO onder agendapunt 11 het volgende beslist:

'...

11.Renovatie achtergevel en daken

De werken werden toegewezen aan Van Huele uit Oostende. Het renovatiecontract werd ondertekend op 10/10/23. De contractprijs bedraagt 2.028.250 euro, 6% BTWi.

De werken worden opgevolgd door bouwexpertise Elegast Dobbelaere. Zijn ereloon bedraagt 5,77% op de aannemingssom, te vermeerderen met 21% BTW.

¹ Stuk 2 eiseres, gecoördineerde basisakte.

Aanvang van de werken is voorzien voor September 2024.

De kostenverdeling

De volledige renovatiekosten zijn gemeenschappelijk, behalve de wederopbouw van de terrassen van de appartementen type A en I. Als terras wordt aanzien : het loopvlak/betegeling, balustrades en tussenschotten/afschermingen.

De kosten voor het herleggen van de terrasbetegeling van de dakverdieping is uit de tabel gelicht omdat betrokken eigenaars mogelijks zelf voor het herleggen zullen instaan.

De aannemingssom is opgenomen in een verdelingstabel die hier voorligt.

Werken in regie

Een eigenaar merkt op dat het bestek heel wat werken in regie voorziet, begroot op 1 uur. Dit kan voor verrassingen zorgen. Aan het studiebureau Dobbelaere zal worden gevraagd om hier extra aandacht voor te hebben. Door bvb op voorhand een realistische inschatting te laten maken.

Financiering van het project

In de tabel is tevens opgenomen:

** 250.000 euro ten laste te nemen van het reservefonds.*

** 750.000 euro, te verdelen volgens de aandelen, op te vragen op 1/7/24, te betalen tegen 30/9/24*

** 750.000 euro, te verdelen volgens de aandelen, op te vragen per 1/10/24, te betalen tegen 31/12/24*

** Het saldo, ten belope van 404.000 euro, verdeeld volgens de verdeeltabel, op te vragen per 2/1/25, te betalen tegen 31/3/25.*

Na afloop van de werken wordt de eindafrekening opgemaakt en ter goedkeuring voorgelegd op de eigenaarsvergadering van November 2025.

De vergadering gaat over tot nominatieve stemming over de verdeling van de kosten (akkoord met de tabel) en de financiering (akkoord met het voorstel) :

- stemmen voor: 56 eigenaars met 29.823 aandelen

- stemmen tegen : 4 eigenaars met 2.086 aandelen (Dinnecourt, Eggers, Neuville, Werotte)

- Niemand onthoudt zich.

Verder wordt bepaald dat

- de bijdrages ten belope van 25.000 euro aan het reservefonds in de kostenafrekeningen bevroren zullen worden in de afrekening van 30/9/24 en 31/3/25.

-een technisch comité onder de eigenaars zal worden opgericht met als opdracht: de werken van nabij opvolgen en zo mogelijk ook maximaal op de werfvergaderingen aanwezig te zijn.

- zo veel als mogelijk naar premies dient te worden uitgekeken. Individuele eigenaars kijken best even op premiezoeker.be

3.

Eiser kan zich niet verzoenen met dit besluit, en meent dat dit onrechtmatig tot stand kwam. Eiser stelt dat de terrassen/balkons privaat zijn en de werken aan de terrassen/balkons niet door de gemeenschap gedragen mogen worden. Volgens eiser zou de schade aan de betonstructuur overigens te wijten zijn aan het gebrekkig onderhoud door de eigenaars van een balkon/terras.

Eiser vraagt de nietigverklaring wegens onrechtmatigheid van de beslissing van de algemene vergadering voor zover deze hem verplicht om financieel bij te dragen in de kostprijs van de betreffende werken.

Ook vordert eiser dat de statutaire lastenverdeling gewijzigd zou worden in die zin dat

onderhoudskosten en andere werken aan voor- en achtergevels ten laste vallen van de verdiepingen met uitsluiting van het gelijkvloers.

4.

Verweerster betwist. Zij wijst er op dat de herstellingen dienen te gebeuren aan de betonnen draagstructuur van de terrassen en balkons, wat wel degelijk een gemeenschappelijk deel zou vormen, en de kost van de werken conform de basisakte verdeeld werd.

Verweerster stelt een tegeneis in teneinde verweerder te veroordelen tot betaling van de opeisbare provisies ter financiering van deze werken.

IV. BEOORDELING :

A. DE HOOFDEIS:

i. De ontvankelijkheid:

1.

De ontvankelijkheid wordt niet betwist.

Eiser is mede-eigenaar van de Residentie Acapulco. Hij heeft op de bestreden beslissing van de Algemene Vergadering van 19 november 2023 tegengestemd. Waar de beslissing een financiële bijdrage veronderstelt van de mede-eigenaars, vertoont eiser dus hoedanigheid en belang. De vordering werd ingesteld middels dagvaarding van 19 maart 2024, en is tijdig.

De vordering om de statutaire lastenverdeling te horen wijzigen werd gekantmeld onder formaliteit 62-M-25/03/2024-04867 in het kantoor Rechtszekerheid Oostende.

De vordering is ontvankelijk.

ii. De vordering tot vernietiging van de beslissing van de A.V. van 19/11/2023:

2.

De beslissing tot een gevelrenovatie werd al op een eerdere vergadering genomen.

Op de algemene vergadering van 21 november 2021 werd toelichting gegeven door de ingeschakelde ingenieur DOBBELAERE om de bouwkundige staat van de daken en gevels te onderzoeken. De betonnen geveldelen werden onderworpen aan een diepgaande analyse door Chemie in Bouw.¹

Op de AV van 20 november 2022 werd onder agendapunt 9 het renovatieproject verder besproken, en bleek reeds opdracht gegeven tot het opstellen van een lastenboek aan Ir. DOBBELAERE.²

En op de AV van 25 juni 2023 werden vijf offertes voorgesteld, waarbij aannemer VAN HUELE als voordeligste werd weerhouden. De 5 prijzen werden meegedeeld met de dagorde en liggen allen tussen € 2.173.999,72 en € 2.375.033,94.³

3.

De bevindingen van Ir. DOBBELAERE en het verslag van het onderzoeksbureau CIBO (Chemie in Bouw)

¹ Stuk 10 verweerster

² Stuk 8 verweerster

³ Stuk 7 verweerster

zijn helder dat de betonstructuur van het gebouw zich aan de achtergevel, het dak en de terrassen en balkons aldaar, ernstig is aangetast. De betonstructuren van de terrassen vertonen ernstige carbonatatie en corrosie van de onderwapening, als gevolg van veroudering en materiaalkeuze (o.m. gebruik van kalksteen en hoogovencement).

De schade aan de terrassen is structureel van aard. Ook aan de dubbele scheidingsmuur met het naburig gebouw werden barsten vastgesteld.

'De waterdichte dakopbouw van de platte daken zijn in verweerde toestand, bevatten geen thermische isolatie en onder de dakhuid wordt een niet geringe hoeveelheid opgestapelde en/of verzadigde hemelwater vastgesteld bij uitvoering van destructief onderzoek.

Alsook met betrekking tot de achtergeveldelen en aanhorigheden, en in het bijzonder de betonnen uitkragende balkonelementen, zijn deze in een slechte staat en na uitvoering van destructief onderzoek met bijhorende labo-analyses, resulteerde dit in technisch advies de volledige structurele elementen te vernieuwen in kader van duurzame aanpak renovatie.¹

De diagnose van CIBO luidde² :

Het onderzoek doet een duidelijke diagnose stellen.

Het beton van de balkonvloerplaten, specifiek via de balkonleuningen en de balkonhemels, is dieper aangetast door carbonatatie met als gevolg een de-passivering van een groter gedeelte van de onderwapening van de balkonvloeren. De oorzaak van deze diepere aantasting moet gezocht worden in een lagere kwaliteit van het beton.

Het betekent dat preventieve ingrepen niet langer aan de orde zijn en een eerder uitgebreide curatieve ingreep vereist is om de balkonvloerplaten te saneren. Een afbraak en volledig nieuwe heropbouw van de balkonvloeren is hierbij een te overwegen optie.

Kortom, de betonstructuur is aangetast, en een doorgedreven herstelling drong zich op. Dit gegeven op zich staat ook niet ter discussie.

Het klopt dat in het verslag van CIBO vermeld staat dat 'onderhoud helpt' met verwijzing naar de balkonvloer van het appartement 21 waar vermoed wordt dat de balkonvloer werd gesaneerd³. Lezing van het ganse verslag kan evenwel niet verhullen dat de werkelijk oorzaak gelegen is een verouderd beton van lage kwaliteit. Dat ook de terrasvloeren verouderd waren en hier en daar barsten vertonen die waterinfiltratie toelaten klopt, doch de schadeveroorzakende waterinfiltratie bewerkstelligde zich voornamelijk op de neus van het balkon⁴, hetgeen ook niet onlogisch is gelet op de regenwaterafdruiplang de betonrand. De vermelding 'onderhoud helpt' van CIBO is dan ook te begrijpen als 'onderhoud kan het proces vertragen maar niet voorkomen'. Bovendien wordt in strijd met de argumentatie van eiser vastgesteld dat de hoofdwapening (bovenste helft) van de vloerplaten (hetzij dus het beton onder te betegeling) zich in gezond beton bevindt.⁵

De conclusie van CIBO was helemaal niet dat een gebrek aan onderhoud aan de oorzaak lag van het betonrot en carbonatatie, maar⁶:

¹ Stuk 6 eiser, eigen onderlijning

² Stuk 5 eiser, eigen onderlijning

³ Stuk 5 eiser, p. 5/22

⁴ Zie stuk 5 eiser, p. 5/22 : 'We noteren een systematische aanwezigheid van betonrot ter plaatse van de betonranden aangevuld met lokale delaminaties van betondekking over de rest van de balkonhemels'

⁵ Stuk 5 eiser, p. 9/22

⁶ Stuk 5 eiser, p. 10/22, eigen onderlijning

Een cumul van diverse tekortkomingen in de betonsamenstelling hebben uiteindelijk geleid tot een beton dat vatbaarder was voor aantasting en/of minder goed "gewapend" was om zich te verdedigen tegen de invloeden van zijn omgeving.

50 jaar blootstelling aan de kustomgeving bleef niet zonder gevolgen.

Een diepere aantasting van de betonsteen in combinatie met een beperkte dekking van de onderwapening resulteerde in de-passivering van de onderwapening wat deze vatbaarder maakte voor corrosie. Deze corrosie is reeds een feit. De balkonneuzen vertonen een ernstig schadebeeld onder de vorm van delaminatie van de betondekking. De schade is ruimer dan enkel de balkonneuzones en moet quasi volledig worden doorgetrokken over de onderzijde van de vloerplaten. Het schadebeeld is hier momenteel kleiner, strikt lokale delaminatie. maar dat is een bedrieglijk gunstig beeld.

Een preventieve aanpak is niet langer aan de orde, een uitgebreider curatieve aanpak wordt vereist om van de balkonvloerplaten terug een duurzaam geheel te maken.

...'

Het gebouw dateert van het jaar 1966, en sedertdien blijkt dat enkel de voorgevel en de dakterrassen gerenoveerd werden.¹ De achtergevel werd nog niet aangepakt.

Eiser toont dan ook niet aan dat de schade zou voortvloeien uit nalatigheid van individuele eigenaars in het onderhoud van het terras (waar eiser eigenlijk geen onderhoud, maar een vernieuwing van de betegeling bedoelt, hetgeen een renovatie betreft en geen onderhoud).

4.

Daarmee staat ook onmiddellijk vast dat eiser zich niet kan beroepen art. 3.101 B.W., aangezien hij niet aantoonde dat een gevelrenovatie en betonherstel aan een gebouw van 60 jaar oud een overmatige hinder vormt. Laat staat dat eiser aantoonde dat dit het gevolg is van een daad die toerekenbaar zou zijn aan de eigenaars van de balkons en terrassen.

Overigens merkt verweerster terecht op dat de betreffende mede-eigenaars niet in zake zijn.

5.

Ten overvloede kan opgemerkt worden dat eiser, die reeds sedert 1995 mede-eigenaar is, zich ook nooit eerder verontruste omtrent een vermeend gebrekkig onderhoud van de balkons en terrassen, hoewel hij als mede-eigenaar dit altijd als punt op de agenda van een algemene vergadering kon plaatsen.²

6.

Eiser stelt dat de balkons en terrassen privaat zijn, en dat alle werken met betrekking tot deze privaat zaken ook privaat gedragen moeten worden, terwijl in de bestreden beslissing de privaat kosten beperkt werden tot hetgeen 'als terras wordt aanzien : het loopvlak/betegeling, balustrades en tussenschotten/afschermingen' en de overige renovatiekosten - hetzij het eigenlijke betonherstel - als gemeenschappelijk werden beschouwd.

Eiser steunt op art. 7 van het reglement van mede-eigendom dat bepaalt³:

'ARTIKEL 7 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

¹ Stuk 13 eiser

² Art. 3.87 §4 B.W.

³ Stuk 2 eiser, p. 22

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een berging, of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder:

- a. De bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort)*
- b. De binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding*
- c. de mede-eigendom van de muren welke een privaat scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve*
- d. De vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen*
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden*
- f. De binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwestieuze tellers*
- g. De sanitaire installatie, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort*
- h. De plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen*
- i. De brievenbus in de inkom*
- j. De balkons en terrassen*
- k. Eventueel de horizontale buizenleidingen van de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie en dit vanaf het ogenblik dat ze de hoofdkolon verlaten tot ze de kolon van terugloop bereikt hebben, alsook de radiatoren, de vannen, de schuiven, de circulatoren, warmtemeters, de warmteregelaars, enzovoort, dus alles wat bestaat ten uitsluitende dienste van een bepaald privaat (eigen onderlijning)*

Verweerster daarentegen verwijst naar art. 12 van het reglement van mede-eigendom dat bepaalt¹:

ARTIKEL 12 : gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van ieder gebouw:

- a. De grond zoals hierboven beschreven*
- b. De grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen*
- c. Het betongeraamte*
- d. De voetpaden*
- e. De schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen*
- f. De dakingen en hun goten*
- g. De afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaat*
- h. De versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, de rolluiken en hun bijhorigheden)*
- i. De aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers,*
- j. de inrichting tot de verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller*
- k. de trappen en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mechanisme*
- l. De luchtkokers*
- m. De deuropendoeners*
- n. De vuilnisschachten met hun bijhorigheden*
- o. Eventueel de installatie voor gemeenschappelijke verwarming en voor de gemeenschappelijke warmwaterbedeling met al hun bijhorigheden. (eigen onderlijning)*

In tegenstelling tot hetgeen verweerster betoogt is er geen sprake van een tegenstrijdigheid. Een volledige lezing van de statuten laat geen twijfel omtrent de werkelijke bedoeling van de schrijvers van

¹ Stuk 2 eiseres, p. 23

de statuten. Elke bepaling van de statuten moet uitgelegd worden in het licht van de overige bepalingen.¹

Het betongeraamte is dus gemeenschappelijk. Dat is vooreerst een duidelijke tekst.

De betonnen draagstructuur of het betongeraamte waarop de terrassen rusten is i.c. het uitkragende deel van de ruwbouw in gewapend beton dat verankerd is in de hoofdstructuur van het gebouw (vloerplaat of draagbalk). Dit raakt aan de stabiliteit van het gebouw, en belangt derhalve alle mede-eigenaars aan, en is terecht gemeenschappelijk.

De opbouw en inrichting van de balkons (de betegeling, de balustrade, e.d.) zijn dan privaatief.

Dit vindt bevestiging in art. 7 van het reglement van mede-eigendom waarbij als privaatief wordt beschouwd *de delen die een appartement, een berging, of een ander privaatief deel samenstellen*, en bvb.

a. De bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort)

- de bekleding is privaatief, maar dus niet de betonnen draagstructuur eronder, die ook deel uitmaakt van de betonstructuur.

Dit slaat dan uiteraard ook op de uitkragende balkons.

h. De plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen

- maar dus niet de gewelven of roosteringen zelf die eveneens deel uitmaken van het structurele gedeelte.

j. De balkons en terrassen

- maar dus niet de *dakingen* die terug structureel en dus gemeenschappelijk zijn²

En anderzijds vindt dit ook bevestiging in art. 12 van het reglement van mede-eigendom:

- c. Het betongeraamte

- f. De dakingen en hun goten

Terwijl een (dak)terras uiteraard bovenop het dak wordt gelegd.

In dit verband kan ook gewezen worden op hetgeen bepaald werd m.b.t. de technisch verdiepen³:

'De privaatieven van de technische verdieping worden opgericht in achteruitbouw ten overstaan van de twee hoofdgevels, namelijk de gevel kant Zeedijk en de gevel kant Meeuwenlaan. In toepassing van de rechten voorbehouden in het reglement van mede-eigendom bekomt ieder privaatief van de technische verdieping het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht van het gedeelte der daking gelegen voor het respectievelijk privaatief en dit in de mate dat dit gedeelte dak als terras ingericht wordt. Zoals oorspronkelijk bepaald zijn de kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen ten laste van het privaatief dat het uitsluitend genot bekommt: de overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid zijn ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als het overige der dakingen behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten. (p. 15)

¹ Zie art. 5.64 en 5.65 B.W. en TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, 392-398

² Stuk 2 eiser, zie art. 12. f, Reglement van mede-eigendom

³ Stuk 2 eiser, p. 12, eigen onderlijning en benadrukking

- *h. De versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuningen, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, de rolluiken en hun bijhorigheden)*

Art. 7 en 12 van het reglement van mede-eigendom zijn dan ook volledig verstaanbaar met elkaar. En met balkons en terrassen wordt dan ook bedoeld hetgeen opgebouwd werd bovenop de structurele elementen.

Daarmee wordt ook aangesloten bij de gebruikelijke betekenis van balkons en terrassen in het kader van appartementsmede-eigendom.¹

De kosten van het betonherstel, ook aan de vloerplaten van de balkons zijn dus gemeenschappelijk.

De algemene vergadering van 19 november 2023 heeft de statuten daarmee correct geïnterpreteerd omtrent wat als gemeenschappelijk en wat als privaat van de terrassen is te beschouwen, en de daarop geënte kostenverdeling is correct.

Uit art. 35 van het reglement van mede-eigendom, die handelt over schilderwerken, en wel degelijk als doel heeft een uniform uitzicht van het gebouw te verzekeren, kan eiser geen argument puren. Dat het gelijkvloers hiervan uitgesloten wordt is niet minder dan logisch omdat de gevel van het gelijkvloers net architecturaal afwijkt en ook opgebouwd is uit andere materialen dan de hogere verdiepingen.

iii. De vordering tot wijziging van de lastenverdeling:

7.

Eiser vordert om art. 35 van het reglement van mede-eigendom te wijzigen.

In zijn huidige vorm luidt dit artikel²:

ARTIKEL 35 - deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte, te weten:

[...]

Gevels

*Kosten van onderhoud en **schilderwerken** aan de gevels (voor- en achtergevel) vanaf het tussenverdiep tot aan het hoogste verdiep alsook de uitgaven voor **schilderwerken** aan privaat gedeelten ten laste van de collectiviteit zijn ten laste van de privatieveen op de verdiepingen.*

Anderzijds zullen deze kosten ten laste zijn van de privatieveen op het gelijkvloers voor zover het gaat om deze uitgaven gedaan aan deze privaat gedeelten op het gelijkvloers of aan de gemene delen tot aan het tussenverdiep.

[...]

¹ Zie ook stuk 1 verweerster, Vonnis Vrederecht Kanton Veurne 02/04/2024

² Stuk 2 eiseres, eigen vetzetting

Eiser wenst de alinea m.b.t. dit gewijzigd te zien naar :

Gevels:

Kosten van onderhoud en werken aan de gevels (voor- en achtergevel) vanaf het tussenverdiep tot aan het hoogste verdiep alsook de uitgaven van de werken aan privatieve gedeelten ten laste van de collectiviteit zijn ten laste van de privatieven op de verdiepingen.

Anderzijds zullen deze kosten ten laste zijn van de privatieven op het gelijkvloers voor zover het gaat om deze uitgaven gedaan aan deze privatieve gedeelten op het gelijkvloers of aan de gemene delen tot aan het tussenverdiep.

Kortom hij wil de uitzondering voorzien voor 'schilderwerken' uitbreiden tot 'alle werken' aan de gevels.

8.

Art. 577-9 §6 bepaalt¹:

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.²

Om een wijziging van de lastenverdeling te bekomen dient de mede-eigenaar dus aan te tonen:

- Ofwel, dat de huidige lastenverdeling een persoonlijk nadeel veroorzaakt.
- Ofwel dat de berekening van de lasten onjuist is, of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

9.

Art. 577-2, §9, 3de lid Oud B.W. bepaalt :

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

De regel is dus de verdeling van de lasten naar waarde. De verdeling volgens nut is een alternatief waartoe partijen dienen te beslissen. In beginsel behoort de beslissing om het nut in rekening te brengen bij de lastenverdeling dus toe aan de (splitsende) (mede-)eigenaars.

De schrijvers van de basisakte hebben i.c. (terecht) een onderscheid willen maken tussen werken die betrekking hebben op de esthetiek, waarbij de impact beperkt blijft tot de zichtbaar afgewerkte delen enerzijds, en structurele en andere bouwkundige werken die de draagstructuur en isolerende schil betreffen, ongeacht de zichtbaarheid ervan, en die nut hebben voor het ganse gebouw, anderzijds.

¹ Art. 37 van de wet van 4 februari 2020 bepaalt dat het boek 3 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na haar inwerkingtreding die betrekking hebben op zakelijke rechten die ontstaan uit een rechtshandeling of rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden voor haar inwerkingtreding. Een wijziging van de lastenverdeling raakt aan de onverdeelde eigendomsrechten van de mede-eigenaar vastgesteld in de statuten. Het Oud Burgerlijk Wetboek blijft van toepassing.

² eigen onderlijning

Eiser toont niet aan dat de verdeling van de lasten zoals die op heden bestaat haar een persoonlijk nadeel veroorzaakt. Met uitzondering dus van onderhouds- en schilderwerken, draagt hij volgens zijn aandeel bij in de overige kosten en werken, net zoals de andere mede-eigenaars.

Dit principe geldt overigens wederzijds.

Eiser voelt zich *in concreto* benadeeld omdat hij dient bij te dragen in de kosten van werken aan de hogere verdiepingen; maar dit gaat ook op voor de mede-eigenaars van de particulieren 'vanaf het tussenverdiep tot de hoogste verdiepingen', als er ooit grotere werken noodzakelijk zouden blijken aan de gevel van het gelijkvloers. Ook dan zullen alle mede-eigenaars volgens de statuten moeten bijdragen. *In abstracto* is de lastenverdeling dus evenwichtig.

Dit kadert binnen de solidariteit die tussen de mede-eigenaars van een appartementsgebouw moet bestaan gelet op het gedeelde doel (nl. behoud en onderhoud van het gebouw). Eiser is mede-eigenaar in een residentie, en geen exclusief eigenaar. Zijn eigendomsrecht wordt net als dat van de overige mede-eigenaars beperkt door de wet en de statuten in het bijzonder, en het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars in het algemeen. Het wettelijk kader rond mede-eigendom benadrukt het collectieve karakter van de mede-eigenaars en de noodzaak om het gemeenschappelijk belang voorop te stellen. *'Wie een goed koopt in een appartementsgebouw, moet uiteraard een zekere solidariteit aanvaarden en zich schikken naar de regels van de spelers die worden aangesteld door de algemene vergadering, te weten de raad van beheer en de syndicus. Mede-eigendom zou transparanter en democratischer werken mochten de mede-eigenaars zich harder inzetten voor het beheer van hun gebouw.'* (Wet 02/06/2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl. St., MvT, Kamer, 52, doc 1334/001, p.5*). Solidariteit berust op wederkerigheid. Er moet een balans zijn tussen de bijdragen die men levert en de voordelen die men ontvangt. *In abstracto* is die balans aanwezig.

De vordering tot wijziging van de statutaire lastenverdeling is ongegrond.

B. DE TEGENEIS:

10.

De Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Acapulco heeft met haar besluiten alhier ontvangen op 4 december 2024, bij tegeneis de veroordeling gevorderd van de verweerder op tegeneis (dhr. DINNECOURT) tot betaling van € 30.173,54 uit hoofde van opeisbare en opgevraagde provisies aan de litigieuze herstelwerken.

Het standpunt van verweerder op tegeneis is dat hij de betaling van deze provisies heeft ingehouden omdat hij meende niet te hoeven bijdragen op grond van de bovenstaande argumentatie, die onder de behandeling van de hoofdeis als ongegrond werd afgewezen.

Andere argumenten worden door verweerder op tegeneis niet aangehaald.

Op 9 juli en 4 november 2024 werden overeenkomstig zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen aan eiser telkens een bedrag van € 15.086,77 opgevraagd, respectievelijk te betalen op uiterlijk 30/09/2024 en 31/12/2024.¹

Zoals hoger reeds aangehaald heeft de vergadering van 19 november 2023 onder agendapunt 11 beslist om de renovatie van de achtergevel en de daken te financieren door 250.000 EUR uit het reservefonds te putten, en het saldo in 3 keer op te vragen (750.000 EUR op 01/07/2024, 750.000,00 EUR op 1/10/2024 en 404.000 EUR op 02/01/2025).

¹ Stukken 4 en 5 eiseres op tegeneis.

Eiser is eigenaar van 859 aandelen op een totaal van € 42.703,00 in de gemene delen.

De berekening van de opgevraagde provisies is correct.

De tegeneis is gegrond.

C. DE GEDINGSKOSTEN:

11.

De in het ongelijk gestelde partij wordt tot de gedingskosten veroordeeld, met inbegrip van de Rechtsplegingsvergoeding bedoeld in art. 1022 Ger. Wb.

Beide partijen begroten de rechtsplegingsvergoeding klaarblijkelijk op de in geld waardeerbare tegeneis.

Evenwel dient de rechtsplegingsvergoeding begroot te worden op de hoofdeis¹, hetzij een niet in geld waardeerbare vordering, zodat het basisbedrag € 1.883,72 bedraagt.

V. BESLISSING:

Rechtdoende op te de hoofdeis,

Verklaart deze ontvankelijk, doch wijst deze af als ongegrond.

Rechtdoende op de tegeneis,

Veroordeelt verweerder op tegeneis (dhr. DINNECOURT Frank) om aan eiser op tegeneis (de VME Residentie ACAPULCO) het bedrag van 30.173,54 EUR te betalen, te vermeerderen met de moratoire rente aan de wettelijke rentevoet (vanaf 4 december 2024 gerechtelijke rente genoemd):

- op het bedrag van 15.086,77 EUR vanaf 1 oktober 2024 tot op 31 december 2024;
- op het bedrag van 30.173,54 EUR vanaf 1 januari 2025 tot op de dag van algehele vereffening;

Rechtdoende op de gedingskosten,

Veroordeelt eiser op hoofdeis (dhr. DINNECOURT Frank) tot betaling van de gedingskosten, in hoofde van verweester op hoofdeis (VME Residentie ACAPULCO) te begroten op 1.883,72 EUR rechtsplegingsvergoeding, en in hoofde van eiser op hoofdeis niet verder nuttig te begroten nu deze kosten ten zijne laste blijven;

De vrederechter van het tweede kanton Oostende veroordeelt Frank Dinnecourt, met rijksregisternummer _____ tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

¹ Cass. AR S.10.0035.N, 10 januari 2011, RW 2010-11

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 24 april 2025 van het vredegerecht van het tweede kanton Oostende, door vrederechter Paul Vansteelandt, bijgestaan door griffier Thierry Debruyne.

