



KATHOLIEKE UNIVERSITEIT LEUVEN

FACULTEIT RECHTSGELEERDHEID

Academiejaar 2012-2013

Is het recht aangepast aan de economische en
maatschappelijke realiteit van het
appartementenrecht met drie snelheden?

-

Heeft het recht het bij het rechte eind?

Promotor: Prof. Dr. Vincent SAGAERT

Masterscriptie ingediend door

Elise HENNEUSE

Bij het eindexamen voor de graad van

MASTER IN DE RECHTEN

Samenvatting

Appartementsgebouwen vallen in principe allemaal onder dezelfde wet. Is die ene wet, met andere woorden het recht, aangepast aan de economische en maatschappelijke realiteit van het appartementsrecht met drie snelheden? Uit de praktijk blijkt namelijk dat er zowel grote, middelgrote als kleine appartementsgebouwen zijn en dat de wet vaak als een te zware last ervaren wordt. We onderzoeken in welke mate de wet theoretisch rekening houdt met deze verschillende snelheden. Hieruit blijkt dat er één tegemoetkoming is voor de grote verenigingen en drie voor de kleine verenigingen. Tegelijkertijd voeren we hetzelfde onderzoek uit in Frankrijk en in Nederland. Er zijn een aantal verschilpunten die zouden kunnen overgenomen worden.

Naast deze vier tegemoetkomingen die betrekking hebben op een deelaspect van de wet, is er de mogelijkheid tot het uitsluiten van de wet. Het uitsluiten kan op basis van twee criteria: de ‘aard van de goederen’ en het unaniem akkoord van alle mede-eigenaars. De uitsluiting heeft vooral betrekking op de kleine appartementsgebouwen. De notaris heeft echter een grote appreciatiemarge. Een duidelijker criterium zou misschien tot meer rechtszekerheid leiden.

Deze tegemoetkomingen worden getoetst aan de praktijk. Via een enquête vragen we de mening van notarissen en syndici. De bestaande tegemoetkomingen worden positief onthaald. Toch vindt de meerderheid dat de wet nog meer moet aangepast worden aan de verschillende snelheden. De wet wordt vandaag te zwaar ervaren door de kleine verenigingen.

In afwachting van deze aanpassing, kan de lastige wet vermeden worden door beroep te doen op andere rechtsvormen. Veel rechtsvormen zijn hiervoor niet bruikbaar. Opstal en splitsing in volumepercelen zouden perfect werken maar hebben in België de beperking van hun maximumduur. Enkel erfdiensbaarheden blijven over als een goed alternatief.

Dit alles doen we om te trachten een betere aangepaste wet of een ideaal juridisch regime te verkrijgen per snelheid, zodanig dat de uitvoering van de wet en het beheer van elk appartementsgebouw het niet laat afweten.

Dankwoord

Eerst en vooral wil ik mijn promotor professor Vincent Sagaert en mijn assistent Koen Swinnen bedanken voor alle nuttige tips en goede raad om tot dit resultaat te komen.

Merci aussi au notaire Bernard Dogot, d'une part pour le stage d'été que j'ai pu suivre et d'autre part pour la mise à disposition des quatre actes de bases de mini-copropriété.

Bedankt aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars om mijn enquête toe te voegen aan hun nieuwsbrief (BIV-Mail 12). De enquête zou ook geen succes geweest zijn zonder de respons van alle notarissen en syndici. Bedankt om hiervoor de tijd te hebben genomen.

Dank u wel mama en papa om het studeren mogelijk te hebben gemaakt. Dank u wel mama en Jonas om mijn thesis te overlezen. Dank u wel aan mijn zusjes om mij met zotte momentjes eens goed te kunnen ontspannen.

And last but not least, bedankt aan al mijn vrienden en Jonas om mij te steunen tijdens deze studies. Bedankt om het samen mee te maken en het samen te voltooien.

Inhoudstafel

Inleiding	1
Deel A. Appartementsmede-eigendom anno 2013	4
Inleiding	4
1. Appartementsmede-eigendom in rechte	4
1.1 <i>Inleiding</i>	4
1.2 <i>Vallen alle snelheden onder het toepassingsgebied van de Appartementswet?</i>	5
1.2.1 Toepassingsgebied van de Belgische wet	5
1.2.1.1 Korte historiek	5
1.2.1.2 Drie toepassingsvoorwaarden	7
Eerste toepassingsvoorwaarde	8
Tweede toepassingsvoorwaarde	10
Derde toepassingsvoorwaarde	11
Cumulatieve voorwaarden	12
1.2.1.3 Uitsluiting van het toepassingsgebied	12
Twee voorwaarden	12
Betekenis van de ‘aard van de goederen’	14
Besluit	21
1.2.2 Toepassingsgebied van de Franse wet	21
1.2.2.1 Toepassingsvoorwaarden	21
1.2.2.2 Uitsluiting van de toepassing	24
1.2.3 Toepassingsgebied van de Nederlandse wet	26
1.2.3.1 Toepassingsvoorwaarden	26
1.2.3.2 Uitsluiting van het toepassingsgebied	30
1.2.4 Besluit	30
1.3 <i>Welke snelheden moeten akten opstellen?</i>	31
1.3.1 De statuten	31
1.3.2 Het reglement van orde	35
1.3.3 Besluit	36
1.4 <i>Welke snelheden moeten welke organen creëren?</i>	37
1.4.1 Belgische organen	37
1.4.1.1 De algemene vergadering	37
1.4.1.2 De commissaris	38
1.4.1.3 De syndicus	38
1.4.1.4 De raad van mede-eigendom	42
1.4.2 Franse organen	45

1.4.3	Nederlandse organen	47
1.4.4	Besluit	49
1.5	<i>Welke snelheden mogen deelverenigingen oprichten?</i>	51
1.5.1	Belgische deelverenigingen	51
1.5.1.1	Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid	51
1.5.1.2	Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid	55
1.5.2	Franse deelverenigingen.....	56
1.5.3	Nederlandse deelverenigingen	57
1.5.4	Besluit	58
1.6	<i>Welke snelheden moeten welke boekhouding bijhouden?</i>	59
1.6.1	Belgische boekhouding	59
1.6.1.1	Dubbele boekhouding	59
1.6.1.2	Vereenvoudigde boekhouding	60
1.6.2	Franse boekhouding	61
1.6.3	Nederlandse boekhouding.....	62
1.6.4	Besluit	62
1.7	<i>Conclusie van de Belgische wetgeving</i>	63
2.	<u>Appartementsmede-eigendom in feite</u>	65
2.1	<i>Opvattingen van de rechtsleer</i>	65
2.2	<i>Opvattingen uit de praktijk</i>	66
2.3	<i>Conclusie vanuit de praktijk</i>	69
3.	<u>Heeft het recht het bij het rechte eind?</u>	70
Deel B. Alternatieven		71
<u>Inleiding</u>		71
1.	<u>Voorstellen uit de praktijk en de rechtsleer</u>	73
2.	<u>Niet voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van de Appartementswet</u>	73
3.	<u>Wel voldoen aan de wettelijke uitsluiting van de wet</u>	75
4.	<u>Snelheden in het buitenland: mogelijke oplossingen?</u>	78
4.1	<i>In het Franse recht</i>	78
4.2	<i>In het Nederlandse recht</i>	79
4.3	<i>Het buitenlandse recht</i>	80
5.	<u>Andere juridische rechtsvormen als alternatief?</u>	80
5.1	<i>Splitsing met opstal</i>	80
	Contractuele toekenning van het recht van opstal	81
	Opstal op onroerend goed	81
	Opstal op andermans grond	81
	Meerdere opstallen op andermans grond?	84

Gevolgen	87
5.2 <i>Splitsing met volumepercelen</i>	88
Eerste voorwaarde: vereiste van bouwkundige autonomie van bouwlagen.....	88
Tweede voorwaarde: vereiste van juridische scheiding van grond en opstallen.....	90
Gevolgen	91
5.3 <i>Erfdienstbaarheden</i>	92
Algemene bestaansvereisten	92
Vereiste hoedanigheid	96
Zuiver persoonlijke rechten	97
Erfdienstbaarheid gecombineerd met accessoir opstalrecht	97
Wettelijk recht van uitweg	98
Conventioneel recht van overgang	99
Oud systeem.....	101
Besluit.....	101
5.4 <i>Mandeligheid</i>	102
5.5 <i>Vruchtgebruik</i>	103
5.6 <i>Lijfrente</i>	105
5.7 <i>Recht van bewoning</i>	105
5.8 <i>Kangoeroewoning</i>	106
5.9 <i>Timesharing</i>	106
5.10 <i>Collectieve eigendom</i>	107
5.11 <i>Cohousing</i>	107
<u>Besluit</u>	108
<u>Conclusie</u>	110

Lijst van bijlagen

- Inge vulde enquêtes door notarissen
- Inge vulde enquêtes door syndici

Inleiding

1. 22 maart 2012. Via Belga.be (Eric Belsack) wordt het volgende krantenartikel verspreid: 'Steeds meer vraag naar kleinere woningen'. *'Steeds meer Vlamingen schaffen zich een kleiner en meer betaalbaar huis of appartement aan, doordat gezinnen minder kinderen hebben en door de sterk gestegen kostprijs van woningen en gronden. Zo hebben bouwgronden vandaag de dag een gemiddelde oppervlakte van 864 m², terwijl dat in 2001 nog 1.127 m² was. De gezinnen gaan hun terrein optimaal benutten of doen aan cohousing. De clusterbebouwing is een opkomend fenomeen. Daarbij staan enkele huizen heel dicht op elkaar, met gemeenschappelijke ruimtes. Momenteel staat de meerderheid van de gezinnen hier weigerachtig tegenover.'* Maar misschien is dat de toekomst?

Het is duidelijk dat de grond schaarser wordt en dat er moet worden uitgekeken naar nieuwe maatschappelijke woningsvormen. Wonen op kleinere oppervlaktes is hiervoor een mogelijkheid. Daarnaast kan er ook, met de vooruitgaande techniek, in de hoogte gebouwd worden.¹ Samen met cohousing is er zo de trend om in appartementen te gaan wonen.

2. Vanaf de jaren zeventig werd het (in Nederland) steeds gebruikelijker om ook appartementen onder te brengen in gebouwen die hiervoor oorspronkelijk niet bestemd waren², zoals eengezinswoningen.

3. In 2004 heeft het SILC-onderzoek (Statistics on Income and Living Conditions) de impact van de appartementsmede-eigendom in de praktijk in kaart gebracht. Zo waren er op dat moment 4,5 miljoen woningen, waarvan 1.180.832 appartementen in gebouwen van uiteenlopende omvang. Hun conclusie was dus dat tenminste één derde van de bevolking (3,5 miljoen mensen) in appartementen wonen en bijgevolg in aanraking komen met het wettelijke regime van de appartementsmede-eigendom.³ Het Instituut van de Accountants en Belastingconsulenten (IAB) gaf ook aan dat er een belangrijk aantal mede-eigendommen in België zijn, met daarbij voornamelijk kleine en middelgrote eigendommen.⁴

¹ V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Intersentia, Antwerpen, 2008, 2. (hierna: V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*)

² C. ASSER, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk recht. Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2002, 536. (hierna: C. ASSER, *Handleiding*)

³ Wetsvoorstel van 7 juli 2008 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St. Kamer*, 2007-08, 1334/001, 4.

⁴ Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 98.

Dat er veel personen in aanraking komen met de appartementsmede-eigendom blijkt ook uit de vele aandacht die er aan besteed wordt. Zo wijdde Radio 2 haar programma van Inspecteur Decaluwé in 2012 drie maal aan vragen omtrent de syndicus (10/01/12, 28/03/12 en 21/05/12) en één maal aan de nieuwe wet van 15 mei 2012 (20/06/12). Daarna (13/09/12) besteedde het programma Koppen op Eén aandacht aan de ‘kangoeroewoning’. Het thema is dus brandend actueel.

4. De huidige appartementswet is in principe dwingend en bevat veel complexe bepalingen die uitgevoerd moeten worden. Zo moeten statuten opgesteld worden, organen opgericht, enz. Dat is een niet te onderschatten last. Iedereen is het er vast mee eens dat dit ingewikkelde beheer noodzakelijk is voor het in goede banen leiden van het samen onder één dak wonen.

5. Men kan zich afvragen of zo'n veeleisende wet aangepast is aan de verschillende soorten appartementsgebouwen. Volstaat de wet voor de goede werking van grote appartementsgebouwen? Brengt ze voor kleinere appartementsgebouwen niet meer last meebracht dan dat er ooit voordelen zullen uit voortkomen? We onderscheiden drie belangrijke situaties volgens de omvang van het appartementsgebouw.

Eerst en vooral is er de ‘eerste snelheid’. Er kunnen hele grote appartementsgebouwen zijn van soms meer dan 200 appartementen. Een algemene vergadering en een syndicus lijken onontbeerlijk. Is de wet in dit geval voldoende uitgebreid?

Daarnaast kunnen er ook appartementsgebouwen zijn van 25 appartementen (de tweede snelheid). Lost de wet de mogelijke problemen op? Hoe wordt de wet door deze categorie ervaren?

Tot slot bestaat de derde snelheid. Een appartementsgebouw kan namelijk ook bestaan uit twee of drie appartementen, al dan niet met eigenaars die elkaar heel goed kennen. Zij zullen vermoedelijk geen nood hebben aan een algemene vergadering, een syndicus of zelfs aan statuten. We gaan na of dit effectief zo is.

6. We onderzoeken dus de gehele Appartementswet met het oog op zijn toepassing bij de drie snelheden. Hoe gaat de wetgever om met deze drie verschillende snelheden? Voorziet het recht wel het juiste wettelijke kader? De wet maakt af en toe een onderscheid tussen appartementen met minder dan of juist met meer dan twintig kavels. Waarom doet ze dat soms wel en meestal niet? Is er een ander wettelijk kader dat beter inspeelt op de noden van de praktijk? Als het recht zich beter aanpast aan deze noden, zal de wet een nuttigere rol

spelen. Een slechte wet of een te lastige wet wordt in de praktijk sowieso omzeild via allerlei mogelijke trucs.

7. Is het recht met andere woorden aangepast aan de economische en maatschappelijke realiteit van het appartementsrecht met drie snelheden?

Om deze vraag te beantwoorden, onderzoeken we eerst wat het wettelijk kader vandaag is (Deel A: Appartementsmede-eigendom anno 2013). De Appartementswet wordt bekeken vanuit het oogpunt van de praktijk en dit bij elke snelheid. Bepaalde artikelen zijn van belang hierbij, andere dan weer niet. We halen alle interessante artikelen aan die een andere invloed kunnen hebben op elke snelheid (Deel A, 1. Appartementsmede-eigendom in rechte).

Tussendoor kijken we ook naar het buitenland. Houden onze Noorderburen rekening met deze evolutie in drie snelheden? Hebben de Fransen een aangepaste wet? Indien in ons Belgische recht discrepanties met de praktijk worden ontdekt, hebben onze buurlanden deze misschien reeds opgelost. Zij kunnen mogelijks een antwoord bieden aan onze discrepanties. Een onderzoek naar het buitenlandse recht en het vergelijken ervan met het Belgische recht kan leiden tot oplossingen.

Een theoretisch onderzoek is natuurlijk niet voldoende. De praktijk moet zijn ervaringen delen. Aan de hand van een enquête geven zij hun mening over hun noden en de bestaande problemen (Deel A, 2. Appartementsmede-eigendom in feite).

Vervolgens kunnen we antwoorden op de onderzoeksvraag (Deel A, 3. Heeft het recht het bij het rechte eind?).

8. Indien effectief blijkt dat ons Belgische recht niet is aangepast en we ook geen oplossingen kunnen aanbieden via de rechtsvergelijking, kunnen we denken aan andere juridische concepten binnen de Belgische wetgeving. Voor het invoeren van de eerste Appartementswet in 1924 werkte de mede-eigendom bijvoorbeeld op erfdiensbaarheden. Als het vroeger werkte met een ander juridisch concept, zou het anno 2013 dan niet kunnen werken op een andere manier dan via mede-eigendom, zoals bijvoorbeeld opstal, timesharing, multi-eigendom, ... ? Andere juridische concepten hebben andere effecten en gevolgen. Deze concepten hebben misschien dezelfde noodzakelijke of nuttige gevolgen als de Appartementswet, zonder al de nevenverplichtingen. Het is mogelijk dat zij beter aansluiten bij de wil en verwachtingen van de praktijk (Deel B: Alternatieven).

Deel A. Appartementsmede-eigendom anno 2013

Inleiding

9. We analyseren eerst de situatie zoals zij vandaag bestaat. Dit doen we door de appartementsmede-eigendom in rechte (1.) en in feite (2.) te bekijken. Pas na dit onderzoek kunnen we een antwoord bieden op de vraag of het recht aangepast is, of het recht het bij het rechte eind heeft (3.)?

1. Appartementsmede-eigendom in rechte

1.1 Inleiding

10. Anno 2013 geldt de wet van 2 juni 2010⁵ (hierna: de Appartementswet). Maar in welke mate houdt zij rekening met de evoluties in de praktijk? Had de wetgever oog voor de drie snelheden? Is de wet met andere woorden aangepast aan de noden van de praktijk?

We bekijken waar de Belgische wet een onderscheid heeft voorzien tussen de verschillende snelheden en wat de gevolgen ervan zijn voor elke categorie van appartementen. Tegelijkertijd vergelijken we elk punt zowel met de Franse als met de Nederlandse Appartementswet.

11. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende snelheden, vullen we ze in met een cijfer. De eerste snelheid zijn de grote appartementsgebouwen van minstens meer dan twintig kavels. We gebruiken hiet het onderscheid dat de wet af en toe maakt. De tweede snelheid zijn de middelgrote appartementsgebouwen van minder dan twintig tot ongeveer de grens van vijf. Appartementsgebouwen met twee, drie, vier of vijf kavels kwalificeren wij als de derde snelheid, de kleine appartementsgebouwen.

⁵ Artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek; Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010.

1.2 Vallen alle snelheden onder het toepassingsgebied van de Appartementswet?

1.2.1 Toepassingsgebied van de Belgische wet

1.2.1.1 Korte historiek

12. Het regime van de appartementsmede-eigendom werd voor het eerst ingevoerd in 1924⁶ Daarna werd het grondig aangepast in 1994⁷ en dus ook in 2010.

13. Voor het invoeren van het specifieke regime van de appartementsmede-eigendom maakte men gebruik van het oude artikel 644 Burgerlijk Wetboek⁸ (hierna: B.W.) voor de vraagstukken van horizontaal gescheiden eigendom. De onverdeeldheid bij een appartementsgebouw werd toen juridisch behandeld via een erfdiensbaarheid (*infra* randnr. 181). De erfdiensbaarheden gevestigd in verticale richting regelden de samenhang van de juridisch van mekaar losstaande eigendommen. Er waren geen gemeenschappelijk delen, enkel verplichte afspraken.⁹

Alle soorten appartementsgebouwen vielen onder dit regime van ‘servitude d’indivision’.¹⁰ Het regime was toen nog gewoon aanvullend recht.¹¹

14. Vanaf de wet van 1924 ontstond er een nieuw regime. Deze wet bepaalde via het artikel 577bis, § 9-11 B.W. dat het van aanvullend recht was.¹² De wet introduceerde de dualistische opvatting. Het tweevoudig eigendomsrecht bestaat uit een opdeling binnen één gebouw van de private individuele eigendom en de gedeelde mede-eigendom.¹³ De wetgever bepaalde zelf

⁶ Wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, BS 13 juli 1924; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome V, Les biens*, Bruxelles, Bruylant, 1975, 2^e ed., 1045. (hierna: H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité*)

⁷ Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, BS 26 juli 1994 – err. BS 20 september 1994.

⁸ C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom”, in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandse raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 3.

⁹ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, in RNPS, Mechelen, Kluwer, 2010, 1204. (hierna: R. TIMMERMANS, *Handboek*)

¹⁰ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1204.

¹¹ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, V Zakenrecht, Boek III Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 133. (hierna: H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*)

¹² D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom* in RNPS, Antwerpen, Kluwer, 1996, 3. (hierna: D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*)

¹³ R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht. De Wet van 20 juni 1994 in Recht en Praktijk*, Deurne, Kluwer, 1994, 11.

de rangorde tussen beide. De private onderdelen waren hoofdzaak en hadden de gemene delen als bijzaak.¹⁴ Dit had volgend algemeen beginsel tot gevolg: de gemeenschappelijke appartementsdelen konden enkel vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, samen met het bijhorende private deel.

Aangezien de wet van suppletief recht is, kon zij betrekking hebben op alle snelheden. Elke soort appartementsgebouw kon daarentegen ook beslissen er juist niet onder te vallen. Alle appartementsgebouwen in alle snelheden had dus de vrije keuze.

15. Als aanvulling en verbetering van het regime ingesteld door de wet van 1924, werd via de wet van 1994 een nieuw wettelijk statuut ingevoerd (artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 B.W.).¹⁵ Het dualisme dat sinds 1924 bestond, wordt behouden maar het bijkomstig karakter van de gemeenschappelijke delen wordt afgeschaft.¹⁶ Hierdoor vallen gebouwen waarin de gemeenschappelijke delen (in waarde) belangrijker zijn dan de private delen ook onder de wet van 1994.

Deze wet van 1994 is, in tegenstelling tot de wet van 1924, heel gedetailleerd. Ze verruimt ook het toepassingsgebied van de Appartementswet. Zo bepaalt artikel 577-14 B.W. sindsdien dat de bepalingen van de afdeling van de gedwongen mede-eigendom van dwingend recht zijn.¹⁷ Conventioneel afwijken van de Appartementswet is dus in principe onmogelijk¹⁸ en als het gebeurt, wordt de wet toch toegepast ten gevolge van de rechtstreekse vervanging.¹⁹ Indien een conventionele afwijking toch toegestaan wordt door de wet²⁰, moet men er zeker van zijn dat we binnen de voorwaarden voor de uitsluiting valt.

We besluiten dat het de bedoeling is van de wetgever alle appartementsgebouwen onder het nieuwe regime te incorporeren. Zowel de grote, als de kleine moeten de wet toepassen indien

¹⁴ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité*, 1045.

¹⁵ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERS WYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 4.

¹⁶ D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, 3-4.

¹⁷ Gent 17 september 2001, *RW* 2003-04, I, 266.

¹⁸ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 140; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

¹⁹ Artikel 577-14, tweede lid B.W.

²⁰ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 140.

ze onder de toepassingsvoorwaarden vallen en geen gebruik kunnen maken van de toegelaten uitsluiting.²¹

16. Zoals reeds vermeld, dateert de laatste hervorming van 2 juni 2010.²² Bij het maken van deze wet werd er al aandacht gevraagd voor de kleine appartementsgebouwen; *‘Bovendien is de ene appartementsmede-eigendom niet de andere. Een appartementsgebouw met een vijftal appartementen is niet hetzelfde als de blokken met 300 appartementen. De wet van 1994 heeft hierin echter geen onderscheid gemaakt. Misschien moet de Senaat hierover nadenken, als men wil dat de kwaliteitseisen voor alle gebouwen worden ingevuld.’*²³

Het is duidelijk nog altijd de bedoeling van de wetgever om alle snelheden onder wet te laten vallen, met uitzondering van de weinige appartementen die voldoen aan de criteria voor de uitsluiting ervan (*infra* randnr. 23). Meer en meer wordt er gedacht aan de verschillende snelheden. Af en toe lezen we in de wet: ‘voor appartementen met meer (of minder) dan twintig kavels’. Er is met andere woorden een aanzet gegeven voor een verdere opsplitsing in verschillende snelheden.

17. Inmiddels pasten kleinere wetten van 13 augustus 2011²⁴ en van 15 mei 2012²⁵ de wet opnieuw een beetje aan. Deze aanpassingen hebben geen invloed op dit onderzoek.

1.2.1.2 Drie toepassingsvoorwaarden

18. Artikel 577-3 B.W. bepaalt dat *‘de bepalingen van deze afdeling van toepassing zijn op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.’*

²¹ C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 10-11; D. MEULEMANS, “De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom”, *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 14.

²² Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010; R. TIMMERMANS, “De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat”, *T. Not.* 2010, 407.

²³ Verslag namens de commissie voor justitie uitgebracht door de Heer Vandenbergh, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/10, 7.

²⁴ Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, § 2, van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 29 augustus 2011.

²⁵ Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, § 2 van het Gerechtelijk Wetboek, *BS* 8 juni 2012.

Het dwingend karakter van de appartementseigendom betekent dat het regime toepasselijk is van zodra aan de drie toepassingsvoorwaarden is voldaan (art. 577-3, eerste lid B.W.)²⁶:

Eerste toepassingsvoorwaarde

19. De materiële voorwaarde houdt in dat het gaat om een gebouw of een groep van gebouwen.²⁷ Zo zijn tuinen en sportterreinen uitgesloten.²⁸ Dat gebouw moet horizontaal of verticaal opgesplitst zijn in verdiepingen of appartementen (die aan verschillende eigenaars toebehoren, *infra* tweede toepassingsvoorwaarde, randnr. 20). De eigendommen mogen dus zowel boven als naast elkaar geplaatst zijn.²⁹ Daarnaast moet het gebouw ook opgericht zijn op ofwel een gemeenschappelijke grond³⁰ ofwel, via een recht van opstal, op de grond van een derde.³¹

Voor een groep van gebouwen, een horizontale constructie³², is daarentegen niet vereist dat de verschillende gebouwen van de groep opgesplitst zijn in verdiepingen of appartementen. Zo vallen individuele gebouwen (bijvoorbeeld villa's of kastelen) ook onder de Appartementswet als er bepaalde onroerende goederen of bestanddelen aanwezig zijn die ten dienste staan van

²⁶ Amendementen van 23 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/8, 3; R.

TIMMERMANS en S. SNAET, "Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-06, II, 1601; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 81; R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 1.

²⁷ J. HANSENNE, *Les Biens. Précis. II*, Luik, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 892; H. CASMAN, "Le champ d'application de la loi: les immeubles concernés", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 3 en 10; A.-L. VERBEKE, "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, 175.

²⁸ Niet gebouwde onroerende goederen zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van de appartementswet, maar vallen wel onder het gemeen recht inzake gedwongen mede-eigendom; Vred. Nieuwpoort 30 maart 2004, *T. App.* 2005/3, 16; P. DE VROEDE, "Inleiding", in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1996, VII; R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 66.

²⁹ R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 66.

³⁰ V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, 6.

³¹ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 11.

³² S. VAN DEN HOVE, "Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *Not. Fisc. M.* 2008, 325.

de individuele gebouwen en dus in mede-eigendom zijn.³³ Voorbeelden van bestanddelen zijn de grond, de tuin, een zwembad of parkeerplaatsen.³⁴ Het doet er niet toe waar zij gelegen zijn. Ze mogen zowel op de grond van één van gebouwen gelegen zijn als in één bepaald gebouw van de groep gevestigd zijn (bijvoorbeeld bergruimtes of lokalen voor huisvuil). De gemeenschappelijke delen moeten ten dienste staan van alle of enkele gebouwen van de groep en zich in een staat van onverdeeldheid bevinden.³⁵ Zo is een weekendverblijfspark een groep van gebouwen dat onder de wet valt.³⁶

De grond werd genoemd als gemeenschappelijk bestanddeel bij de individuele gebouwen.³⁷ De grond staat ten dienste van de individuele gebouwen en hoort onverdeeld te zijn. De wet is namelijk vooral van toepassing op gesplitste gebouwen op een gemeenschappelijke grond.³⁸ Maar zowel H. VANDENBERGHE als C. MOSTIN zeggen dat het mogelijk, echter niet vereist is, dat de grond in onverdeeldheid toebehoort aan de groep van gebouwen.³⁹ R. TIMMERMANS besluit dat wanneer een exclusief gebruiksrecht wordt toegekend tot voordeel van een bepaald privégedeelte, het eigendomsrecht op de grond gemeenschappelijk blijft. Volgens hem wordt enkel het gebruik geprivatiseerd en niet het eigendomsrecht. Zijn aangehaald voorbeeld is dat van de toekenning van een deel van de tuin aan een op het gelijkvloers gelegen appartement.⁴⁰ Ook bouwkundig essentiële delen moeten steeds gemeenschappelijk zijn.⁴¹

³³ S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 81, verwijzend naar R. TIMMERMANS, "De splitsing van kastelen in appartementsmede-eigendom", *T. App.* 2005/4, 5-10; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 141.

³⁴ Memorie van Toelichting van het wetsontwerp tot wijziging van aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St.* Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 9.

³⁵ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 142.

³⁶ Vred. Leuven 19 juli 2005, *RW* 2005-06, II, 1673.

³⁷ V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, 8.

³⁸ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 11.

³⁹ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 142; C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 26.

⁴⁰ R. TIMMERMANS, "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars", in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 18.

⁴¹ Rb. Leuven 28 september 2005, *T. App.* 2006/2, 15; Rb. Leuven 2 november 2005, *T. App.* 2006/2, 44.

De bestemming van het gebouw of de groep van gebouwen is irrelevant.⁴² De gebouwen kunnen zowel voor bewoning of voor beroepsdoeleinden (winkel, kantoor, werkplaats) bestemd zijn.⁴³ De term ‘gebouw’ moet onderscheiden worden van de term ‘woning’.⁴⁴

Het is duidelijk dat het begrip gebouw ‘zeer elastisch’ is.⁴⁵ Het begrip is ruim, waardoor het toepassingsgebied ook ruim wordt. De appartementsgebouwen in alle snelheden zijn gebouwen. De eerste voorwaarde is dus altijd voldaan.

Tweede toepassingsvoorwaarde

20. De pluraliteitsvereiste⁴⁶ houdt in dat het eigendomsrecht tussen verschillende personen opgesplitst moet zijn, dat er een onverdeeldheid moet zijn.⁴⁷ De wet is niet toepasselijk indien één persoon eigenaar is van het gehele appartementsgebouw.⁴⁸ Er is dan geen sprake van splitsing van het eigendomsrecht. Daarvan is ook geen sprake als één rechtspersoon (met meerdere aandeelhouders) eigenaar is.⁴⁹ In principe is de wet van toepassing van zodra het appartementsgebouw twee eigenaars telt⁵⁰, zelfs al zijn zij maar eigenaar van één appartement. Bij strikte interpretatie van de wet, is deze wet imperatief van toepassing vanaf twee mede-eigenaars.⁵¹

⁴² R. TIMMERMANS, “Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht”, *RW* 1995-96, 66.

⁴³ H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, 141; S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2008, 326.

⁴⁴ S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2008, 326.

⁴⁵ R. TIMMERMANS, “Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 3.

⁴⁶ D. MEULEMANS, “De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom”, *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

⁴⁷ Rb. Brugge 26 mei 2010, *T. App.* 2010/3, 28; C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 5.

⁴⁸ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 11; C. MOSTIN, “Le champ d’application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004”, in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 30; H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, 142.

⁴⁹ R. TIMMERMANS, “Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 9.

⁵⁰ H. CASMAN, “Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht”, in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 93; C. ENGELS, “De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen”, in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat UGent deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, 125.

⁵¹ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 11.

De derde snelheid van kleine appartementsgebouwen met twee eigenaars vallen dus ook onder de appartementsmede-eigendom, net zoals de tweede en de eerste snelheid.

Derde toepassingsvoorwaarde

21. De intellectuele voorwaarde⁵² verwijst naar het dualistische systeem (*supra* randnr. 14). Het eigendomsrecht wordt verdeeld in kavels⁵³, waarbij het aantal kavels geen enkele rol speelt.⁵⁴ Elke eigenaar krijgt een kavel die een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende delen bevat.⁵⁵ De concrete bestemming van de privaatieve ruimten moet niet noodzakelijk bewoning zijn.⁵⁶ Op het privaat gedeelte heeft de eigenaar een exclusief eigendomsrecht, op de gemeenschappelijke delen niet meer dan een aandeel in de mede-eigendom. Het criterium ter bepaling van wat privé of gemeenschappelijk is⁵⁷, is het exclusief gebruik, dan wel het collectief gebruik. Aangezien artikel 577-3, derde lid B.W. bepaalt dat *'bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of grond die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn'*, moet de splitsingsakte of basisakte duidelijk vermelden welke delen een privaat karakter hebben⁵⁸ (*infra* randnr. 147).

De wetgever beoogde een gedwongen mede-eigendom van onroerende goederen die ten dienste staan van meerdere private gebouwde hoofderven.⁵⁹ De gemeenschappelijke delen moeten niet bijkomstig zijn, zij mogen belangrijker zijn.⁶⁰ De gedwongen mede-eigendom is van toepassing vanaf de verdeling van het eigendomsrecht in kavels.⁶¹

⁵² R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 66; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

⁵³ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 139.

⁵⁴ C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 10-11.

⁵⁵ C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 30.

⁵⁶ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 138.

⁵⁷ R. TIMMERMANS, "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars", in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 11.

⁵⁸ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 74.

⁵⁹ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 142-143.

⁶⁰ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 143.

⁶¹ C. ENGELS, "Krachlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERS WYN, *De gedwongen mede-eigendom van*

In principe zal men elk appartementsgebouw opsplitsen in kavels. Alle snelheden voldoen dus aan deze voorwaarde. Het is echter een voorwaarde waar men zou kunnen proberen aan te ontkomen (*infra* randnr. 147).

Cumulatieve voorwaarden

22. Deze voorwaarden zijn cumulatieve voorwaarden. Als aan één van hen niet is voldaan, valt men buiten het toepassingsgebied van de wet (*infra* randnr. 147).⁶² Zo kan het zijn dat er gemeenschappelijke delen ontbreken.

Alle drie de categorieën vallen dus in beginsel onder de dwingende Appartementswet.⁶³ Dat is waarop de heer Jan Jassogne, vertegenwoordiger van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen, tijdens de parlementaire voorbereidingen op wees. De wetgever mag, volgens hem, niet uit het oog verliezen dat de wet geschikt moet zijn voor mede-eigendommen van zowel drie als vijfhonderd kavels.⁶⁴

1.2.1.3 Uitsluiting van het toepassingsgebied

Twee voorwaarden

23. De enige mogelijkheid om niet onder de dwingende Appartementswet te vallen, is de wet buiten toepassing verklaren. Artikel 577-3, eerste lid, laatste zin B.W. zegt: *‘Voornoemde beginselen en bepalingen zijn niet van toepassing indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.’* Deze uitsluiting is dus enkel toegelaten, als voldaan wordt aan de twee voorwaarden. Zij zijn echter niet strikt omschreven. Er is dus ruimte voor interpretatie.

24. Ten eerste moet de ‘aard van het goed’ de toepassing van de wet overbodig maken (*infra* randnr. 27).⁶⁵

gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen, Gent, Mys&Breesch, 1995, 12.

⁶² R. TIMMERMANS, *Handboek*, 59.

⁶³ S. SNAET, “Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom”, in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 82.

⁶⁴ Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/011, 71.

⁶⁵ M. WAHL, *Droit notarial. La réforme de la copropriété – la loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 11.

Ten tweede moeten alle mede-eigenaars akkoord gaan⁶⁶ en met eenparigheid van de stemmen.⁶⁷ Deze unanimiteit moet expliciet zijn, aangezien de wil afwijkt van een imperatieve wettelijke bepaling.⁶⁸ Merk op dat de toepassing van de wet hangt niet louter af van de wil van de mede-eigenaars, de wil alleen volstaat niet.⁶⁹ De uitsluiting is geen facultatief systeem.⁷⁰ Dit akkoord kan ook te allen tijde door de partijen herroepen worden.⁷¹

25. De vrederechter heeft de bevoegdheid te oordelen over het voldoen aan de voorwaarden⁷² en kan gevat worden door zowel de mede-eigenaars als belanghebbende derden (huurders⁷³, schuldeisers, ...).⁷⁴ Indien één van de voorwaarden niet voldaan is, kan de vrederechter het bijzonder regime van de appartementseigendom toch van toepassing verklaren.⁷⁵ Er is helaas

⁶⁶ H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 94.

⁶⁷ P. LECOCQ en A. SALVÉ, "Une loi nouvelle à appliquer; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires", in P. LECOCQ, *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 90.

⁶⁸ H. SIMON, "Les conditions nécessaires à l'exclusion d'une copropriété du champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 74.

⁶⁹ Memorie van Toelichting van het wetsontwerp tot wijziging van aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St. Kamer*, 1990-91, nr. 1756/1, 9-10; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 144.

⁷⁰ J. HANSENNE, *Les Biens. Précis. II*, Luik, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 893; M. BURTON, "Du champ d'application de la loi et de l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée des copropriétaires", in J. HANSENNE, *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 1995, 33; J. SIMONS, *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 15.

⁷¹ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 13.

⁷² Memorie van Toelichting van het wetsontwerp tot wijziging van aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St. Kamer*, 1990-91, nr. 1756/1, 9-10; J. HANSENNE, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.1-1.

⁷³ C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 36.

⁷⁴ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 145; C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandsstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 15.

⁷⁵ Dat is de toepassing van het beginsel 'fraus omnia corrumpit': J. SIMONS, *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 15; J. HANSENNE, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.1-2; C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 34; D.

geen rechtspraak te vinden in verband met de uitsluiting van de wet. Als de wetgever in 1991 effectief de bedoeling had van een automatische gerechtelijke controle *a posteriori* in te voeren, is dit zeker en vast dode letter gebleven.⁷⁶

26. Het feit dat de mede-eigenaars de Appartementswet niet zomaar kunnen uitsluiten⁷⁷, is de bedoeling van de wetgever. De wetgever dacht hierbij juist aan die mogelijke derden. Bij uitsluiting van de wet zou de bescherming van de derden namelijk volledig overgelaten worden aan de mede-eigenaars.

Daarom wordt de beslissing ook best vastgesteld in een authentieke akte en overgeschreven op het hypotheekkantoor voor de tegenwerpelijheid aan derden.⁷⁸ Dit ook om te voorkomen dat de derden zich gaan beroepen op het vermoeden van wetstoepassing.⁷⁹

Men mag ook voor een reeds bestaande vereniging beslissen deze niet meer onder de wet te laten vallen. Hiervoor moet eerst overgegaan worden tot de ontbinding.⁸⁰

Betekenis van de ‘aard van de goederen’

27. Wat is nu de inhoud van de voorwaarde in verband met de ‘aard van de goederen’?

28. De wet zelf geeft geen enkele aanwijzing⁸¹ en niets specifiek blijkt uit de voorbereidende werken.⁸² De aard van de goederen moet de toepassing van de Appartementswet overbodig

MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy&Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

⁷⁶ S. VAN DEN HOVE, "Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *Not. Fisc. M.* 2008, 327.

⁷⁷ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 145.

⁷⁸ S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 82.

⁷⁹ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 146.

⁸⁰ Artikelen 577-12 en 577-13 B.W.; P. LECOCQ, "La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010, in X., *Répertoire notarial, Tome VI La copropriété, Livre I*, Brussel, Larcier, 2011, *losbl*.

⁸¹ D. STOOP, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: een opzet tot doorlichting van de wet betreffende de medeëigendom", *T. Not.* 1995, 62; C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 31.

⁸² R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 1.

maken of het zou onnuttig zijn.⁸³ Dit is bijvoorbeeld het geval als enkel een parkeer- of binnenplaats⁸⁴ of een zwembad zich in staat van mede-eigendom bevindt.⁸⁵ Ook zou het absurd zijn de Appartementswet te moeten toepassen als enkel een leidingnet⁸⁶ of een gemeenschappelijk muur⁸⁷ zich in mede-eigendom bevindt. Met ‘aard van de goederen’ bedoelt men vooral de goederen die weinig onderhoud vergen⁸⁸ en waarvan het beheer eenvoudig georganiseerd kan worden, zoals bijvoorbeeld een gemene muur of een gemeenschappelijke parking voor afzonderlijke gebouwen.⁸⁹ Nog een mogelijkheid is een beperkte samenhang tussen de gemeenschappelijke delen waarbij de privégedeelten een relatieve zelfstandigheid hebben.⁹⁰ Enkel gebouwen waarvan de aard van de goederen niet verantwoordt dat de dwingende wet toepassing vindt, mogen uitgesloten worden van het toepassingsgebied van de wet.⁹¹

29. Hoe interpreteert de rechtsleer deze voorwaarde?

J. SIMONS en J. HANSENNE zeggen dat *‘het niet logisch zou zijn dat twee burenmeeëigenaars die een gemene leiding hebben aangelegd, een algemene vergadering zouden moeten oprichten, een syndicus aanstellen, enz. De regeling vervat in afdeling II zou evenzo niet passend zijn in het geval waarin twee medeëigenaars van een gebouw bestaande uit een*

⁸³ H. SIMON, “Les conditions nécessaires à l’exclusion d’une copropriété du champ d’application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 76.

⁸⁴ Memorie van Toelichting van het wetsontwerp tot wijziging van de aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St. Kamer*, 1990-91, nr. 1756/1, 9.

⁸⁵ H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, 145; C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom”, in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 11.

⁸⁶ H. SIMON, “Les conditions nécessaires à l’exclusion d’une copropriété du champ d’application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 76.

⁸⁷ C. MOSTIN, “Le champ d’application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004”, in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 31.

⁸⁸ C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom”, in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 13.

⁸⁹ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 12; H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, 146.

⁹⁰ R. TIMMERMANS, “Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars”, *T. App.* 2002/2, 2.

⁹¹ H. CASMAN, “Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht”, in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 93.

*benedenverdieping en eerste verdieping beslissen twee privatieve appartementen in te richten, waarbij de grond, de buitenmuur, het dak, enz. in staat van medeëigendom blijven.*⁹²

H. CASMAN treedt de door J. SIMONS verdedigde zienswijze bij. Volgens haar zijn kleine gebouwen, waar maar enkele appartementen zijn, het meest voorkomende voorbeeld van ‘aard van de goederen’.⁹³ Ook J. HANSENNE is deze mening toegedaan.⁹⁴

C. MOSTIN deelt eveneens dezelfde mening voor appartementsgebouwen met twee appartementen. Eens we te maken hebben met een appartementsgebouw met meerdere kavels (hij spreekt van vijf kavels), blijft het toepassen van de wet waarschijnlijk toch interessanter.⁹⁵

H. SIMON vindt een kleine vereniging een vereniging met maximum tien tot twaalf appartementen.⁹⁶

R. TIMMERMANS heeft het eveneens over een gebouw met twee appartementen, maar ook een gebouw met een boven- en een benedenwoning, een etagegebouw met misschien drie, vier of vijf appartementen en dergelijke.⁹⁷

Maar de wetgever volgde hun opinie niet. Het is duidelijk dat de wetgever geen aantallen in de wet schreef, noch voor het aantal private kavels of appartementen, noch voor het aantal mede-eigenaars. Dat deed hij ook bewust.⁹⁸ Talrijke amendementen die beoogden dat de

⁹² J. SIMONS, *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 14-15; J. HANSENNE, *Les Biens. Précis. II*, Luik, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 893.

⁹³ H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe Wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 93; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

⁹⁴ J. HANSENNE, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.1-1.

⁹⁵ C. MOSTIN, "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 32-33.

⁹⁶ H. SIMON, "Les conditions nécessaires à l'exclusion d'une copropriété du champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 76.

⁹⁷ R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 2.

⁹⁸ Een amendement van de heer HATRY om in art. 577-3, eerste zin B.W. de term "verschillende" te vervangen door een cijfermatig criterium, nl. de woorden "ten minste vijftien", werd in de Senaat verworpen, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 145; H. VANDENBERGHE, "De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom. Algemene krachtlijnen.", in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 15-16.

Appartementswet slechts van toepassing zou zijn indien de mede-eigendom onder een minimum aantal mede-eigenaars verdeeld was, werden namelijk verworpen.⁹⁹

De wetgever wou zelfs geen numeriek criterium invoegen om het begrip ‘enkele’ te specificeren.¹⁰⁰ De invulling van het criterium werd aan de praktijk overgelaten.¹⁰¹ Een numeriek criterium van het aantal mede-eigenaars zou te willekeurig en fluctuerend zijn.¹⁰² Dat criterium komt ook meestal niet overeen met het aantal kavels.¹⁰³ Blijkbaar rekent de wetgever op het rechterlijk toezicht, zonder echter de rechterlijke tussenkomst te structureren.¹⁰⁴

A. CLABOTS is het eens met de wetgever dat de uitsluiting van de toepassing niet zomaar toelaat dat kleine appartementsgebouwen buiten het toepassingsgebied van de wet vallen.¹⁰⁵

H. VANDENBERGHE trekt er volgende conclusie uit: *‘In beginsel geldt de wettelijke regeling dus ook voor alle appartementsgebouwen in mede-eigendom ongeacht het aantal appartementen, ongeacht het aantal mede-eigenaars.’*¹⁰⁶ Maar hij gaat verder wel akkoord dat een gebouw ingericht in twee privatieve appartementen en dus in handen is van twee mede-eigenaars, uitgesloten mag worden.¹⁰⁷

⁹⁹ J. SIMONS, *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 15; R. TIMMERMANS, “Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars”, *T. App.* 2002/2, 2.

¹⁰⁰ H. VANDENBERGHE, “De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom. Algemene krachtlijnen.”, in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 16.

¹⁰¹ C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom”, in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 14.

¹⁰² R. TIMMERMANS, “Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht”, *RW* 1995-96, 68.

¹⁰³ H. SIMON, “Les conditions nécessaires à l’exclusion d’une copropriété du champ d’application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larquier, 2011, 77.

¹⁰⁴ R. TIMMERMANS, “Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht”, *RW* 1995-96, 68.

¹⁰⁵ A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 13.

¹⁰⁶ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 145.

¹⁰⁷ C. LAMBERMONT, D. MERCKEN en Th. MERCKEN, *L’assemblée générale des copropriétaires*, Luik, Edi.pro, 2011, 11; H. VANDENBERGHE, “De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom. Algemene krachtlijnen.”, in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 16.

30. Het weinige aantal kavels is niet het enige criterium. Ook andere criteria kunnen gelden.

Normaal is de aanstelling van een syndicus een positieve zaak. Maar in sommige gevallen kan, volgens H. CASMAN, de aanstelling van een syndicus eerder een aanleiding zijn tot wantrouwen in plaats van een positieve factor te zijn voor het beheer. Dat is volgens haar bijvoorbeeld het geval als geen enkel appartement verhuurd wordt zodat alle mede-eigenaars er zelf wonen.

H. CASMAN gaat verder en zegt dat ook appartementsgebouwen met een zodanig klein aantal kavels uitgesloten mogen worden, aangezien de meerderheid bij stemmingen (drie vierden of vier vijfden) niet nuttig is. In de meeste gevallen zal namelijk altijd hetzelfde aantal stemmen nodig zijn of zal de unanimité noodzakelijk zijn om aan het quorum te voldoen.¹⁰⁸

H. SIMON vindt dat appartementen waarvan de verdeling van de lasten op een gelijke manier verdeeld worden (omdat de gemeenschappelijke delen voor elke mede-eigenaar evenveel nut hebben), ook niet onder de wet zouden moeten vallen. Daarnaast is de wet ook overbodig ingeval van berekening van meerderheden eigenlijk toch leidt tot quasi-unanimité.¹⁰⁹

D. MEULEMANS vindt de toepassing van de wet ook overbodig indien er slechts weinig gemeenschappelijke delen zijn in het gebouw.¹¹⁰

D. STOOP geeft drie categorieën aan die aanleiding geven tot de uitsluiting van de wet. Ten eerste mogen *'de goederen van kleine materieel belang of van kleine omvang'* uitgesloten worden. De tweede categorie tot uitsluiting zijn *'goederen waarbij het toepassen van de appartementsrecht zich niet opdringt ingevolge hun ligging of hun gebruik'* en de derde categorie zijn *'goederen waarvoor ingevolge de toepassing van één of meerdere andere rechtsfiguren de toestand zonder gebruik van appartementsrecht kan geregeld worden (conventionele of wettelijke erfdiensbaarheden, enz.)'*.¹¹¹

¹⁰⁸ H. CASMAN, "Le champ d'application de la loi: les immeubles concernés", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 14-15.

¹⁰⁹ H. SIMON, "Les conditions nécessaires à l'exclusion d'une copropriété du champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 77.

¹¹⁰ D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

¹¹¹ D. STOOP, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: een opzet tot doorlichting van de wet betreffende de medeëigendom", *T. Not.* 1995, 62.

We kunnen vermoeden dat de kleine appartementsgebouwen met enkele kavels onder alle drie de categorieën kunnen vallen. In die zin sluit D. STOOP zich aan bij bovenvermelde auteurs. In het geval van de kleinere appartementsgebouwen van minder dan twintig kavels is de mening van D. STOOP minder duidelijk. Het zal vooral afhangen van de concrete omstandigheden van het appartementsgebouw.

De uitsluiting betreft met andere woorden vooral de kleine appartementsgebouwen.¹¹²

31. Als de mede-eigenaars geldig oordelen dat de Appartementswet niet op hen van toepassing is, verzaken zij aan de rechtspersoonlijkheid en aan de dwingende bepalingen van de wet (bijvoorbeeld geen statuten opstellen of organen oprichten, *infra* randnr. 53 en 67).¹¹³

Bij uitsluiting van de wet, bevinden de mede-eigenaars zich in een gewone onverdeeldheid.¹¹⁴ Artikel 577-2, § 1 B.W. begint met de woorden; ‘*Bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen*’. De mede-eigenaars vormen dan een feitelijke vereniging en kunnen het beheer conventioneel regelen. De meerderheid mag dus de wijze van samenwerken vrij bepalen. Ingeval van aangelegenheden die het eigendomsrecht raken, moet er echter met unanimité beslist worden.¹¹⁵ Er zal sowieso eens een bijeenkomst moeten plaatsvinden, die dan stemt omtrent beslissingen die ook uitgevoerd en gefinancierd moeten worden via een overeengekomen verdeelsleutel.¹¹⁶

Er moet echter altijd rekening gehouden worden met de artikelen 577-2, § 9 en 10 B.W. want zij zijn van dwingend recht¹¹⁷ en blijven van toepassing.¹¹⁸ Het enige dat de partijen daar

¹¹² R. TIMMERMANS, “Het nieuwe Belgische appartementsrecht in rechtsvergelijkend perspectief”, *WPNR* 1995, 163.

¹¹³ R. TIMMERMANS en S. SNAET, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)”, *RW* 2005-06, II, 1604; H. SIMON, “Les conditions nécessaires à l’exclusion d’une copropriété du champ d’application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 73.

¹¹⁴ Artikel 577-2 B.W.; J. SIMONS, *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 4.

¹¹⁵ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 712 en 1197.

¹¹⁶ R. TIMMERMANS, “Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars”, *T. App.* 2002/2, 6.

¹¹⁷ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 1006 (hierna: R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*).

H. VANDENBERGHE, “De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom. Algemene krachtlijnen.”, in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 18; J. SIMONS, *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 4.

¹¹⁸ S. SNAET, “Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom”, in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 82.

mogen doen, is afwijken volgens de voorwaarden bepaald in het artikel zelf.¹¹⁹ Ze behouden het recht om de door hen gewenste regeling conventioneel uit te werken (zoals dit gebruikelijk gebeurde onder de wet van 1924). De verdeling van de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke delen gebeurt dan zoals bepaald in de splitsingsakte.¹²⁰ Zij kunnen ook een basisakte en een reglement van mede-eigendom opstellen die samen als een toetredingscontract wordt beschouwd.¹²¹

32. De wet heeft echter niet voorgeschreven hoe en/of in welke vorm de uitsluiting moet worden voltrokken.¹²² Om concreet over te gaan tot de uitsluiting, moet er eerst een splitsingsakte worden opgesteld. Om te kunnen beslissen dat de aard van de goederen de toepassing van de wet niet vereisen, moet men eerst bepalen waaruit die goederen bestaan.¹²³

In principe volstaat een onderhandse akte. De beslissing van de niet-toepasselijkheid van de Appartementswet wordt echter best aan derden kenbaar worden gemaakt. De enige efficiënte bekendmaking is via de overschrijving op het hypotheekkantoor van de notariële akte. Dit is zeker noodzakelijk indien er een ‘conventionele’ basisakte wordt opgemaakt. Er geldt dan namelijk een vermoeden van wetstoepassing en toekenning van de rechtspersoonlijkheid. Dat vermoeden kan slecht worden omgekeerd door het bewijs te leveren van de unanieme beslissing van de mede-eigenaars.¹²⁴ Er wordt dus aangeraden de uitsluiting van de wet op te nemen in dezelfde notariële akte en te akteren dat er geen statuten worden opgesteld.¹²⁵ Dit is dan een ‘eenvoudige basisakte’¹²⁶ of ‘un acte de mini-copropriété’. (*infra* randnr. 149)

¹¹⁹ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 146.

¹²⁰ Vred. Aarschot 8 november 2007, *T. App.* 2008/1, 27.

¹²¹ H. CASMAN, “Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht”, in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 93.

¹²² R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 1005; C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom”, in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandsstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 14.

¹²³ R. TIMMERMANS, “Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars”, *T. App.* 2002/2, 6.

¹²⁴ H. CASMAN, “Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht”, in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 94.

¹²⁵ R. TIMMERMANS, “Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars”, *T. App.* 2002/2, 6.

¹²⁶ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 1005.

Besluit

33. In principe vallen alle snelheden onder de drie toepassingsvoorwaarden waardoor zij onder het regime van de appartementsmede-eigendom vallen.

Het uitsluiten van de toepassing van de Appartementswet is volgens de meerderheid in de rechtsleer mogelijk voor kleine appartementsgebouwen. Voor kleinere (minder dan twintig kavels - tweede snelheid) zou de uitsluiting ook aanvaardbaar kunnen zijn, al wordt het moeilijker. Men kan echter niet aanvaarden dat grote appartementsgebouwen de Appartementswet zouden kunnen uitsluiten, aangezien de aard van de goederen hier duidelijk wel de toepassing van de wet vereist. Voor de noodzakelijke unanimiteit tot uitsluiting zal het aantal mede-eigenaars daarentegen zeker wel een rol spelen.

1.2.2 Toepassingsgebied van de Franse wet

1.2.2.1 Toepassingsvoorwaarden

34. In Frankrijk had men dezelfde 'Code Civil' als in België. Zo is de appartementsmede-eigendom in Frankrijk eveneens vertrokken vanuit het artikel 644 van de Code Civil.¹²⁷ Dit artikel was ook suppletief.¹²⁸ Toch evolueerde het Franse recht anders dan het Belgische recht. Er kwam een eerste wet van 28 juni 1938¹²⁹ met daarna tal van andere wetten en bijhorende decreten. Zo is men tot het resultaat van vandaag gekomen; de wet n° 65-557 van 10 juli 1965 '*fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*' met zijn Décret n° 67-223 van 17 maart 1967.¹³⁰ De gemeenschappelijke basis zorgde er evenwel voor dat er gelijkenissen blijven tussen Frankrijk en België. Franse systemen kunnen zo gemakkelijker een alternatief zijn voor het Belgische recht.

35. De Franse Appartementswet is van toepassing op '*tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis* (1^e materiële voorwaarde), *dont la propriété est répartie, entre plusieurs*

¹²⁷ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, Parijs, Dalloz, 2012, 4. (hierna: F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*)

¹²⁸ C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 723.

¹²⁹ J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil – Les biens*, Parijs, LGDJ, 2000, 528 (hierna: J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*); C. LARROUMET, *Droit civil, Les Biens, Tome II*, Parijs, Economica, 2004, 420. (hierna: C. LARROUMET, *Droit civil*).

¹³⁰ Wet n° 65-557 van 10 juli 1965, *JORF* 11 juli 1965; Décret n°67-223 du 17 mars 1967.

*personnes*¹³¹ (2^e pluraliteitsvereiste), *par lots*¹³² *comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes*¹³³ (3^e intellectuele voorwaarde).¹³⁴ De bedoeling van de wet is het voorzien van een manier van beheer.¹³⁵ Onder ‘groupe d’immeuble’ moet de horizontale mede-eigendom worden verstaan van verschillende gebouwen die op de onverdeelde grond (homogénéité) gebouwd zijn. Daarnaast is de wet ook van toepassing op de verticale mede-eigendom. Een huis dat in kavels of in verdiepingen onderverdeeld is valt dus ook onder het toepassingsgebied van de wet.¹³⁶ De gronden moeten ook bebouwd zijn. Zo vallen de onbebouwde doorgangen, opritten¹³⁷, de binnenplaats¹³⁸, ... onder de gedwongen mede-eigendom en niet onder de appartementsmede-eigendom.

36. Deze drie voorwaarden zijn dezelfde voorwaarden als in het Belgisch recht. Zij moeten ook cumulatief voldaan zijn. Het toepassingsgebied is limitatief en restrictief te interpreteren¹³⁹ en is van dwingend recht.¹⁴⁰ Zowel het Belgische als het Franse rechtssysteem werken dus met dit mede-eigendomsconcept (dualisme). In beide gevallen is de wet verplicht/dwingend¹⁴¹ van rechtswege¹⁴² van toepassing¹⁴³, hier ongeacht de wil van de mede-

¹³¹ Cass. fr. 3^e civ. 4 juli 2007, *Bull. civ.* III, n° 121; Cass. fr. 3^e civ. 31 januari 1990, *Bull. civ.* III, n° 34.

¹³² F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 31; J. GHESTIN, *Traité de droit civil – Les biens*, Parijs, LGDJ, 2010, 605. (hierna: J. GHESTIN, *Traité de droit civil*).

¹³³ Cass. fr. 3^e civ. 19 januari 1977, *D.* 1977 IR 154, *RTD civ.* 1977, 346; Cass. fr. 3^e civ. 29 november 1972, *JCP* 1973, 17338, *RTD civ.* 1973, 589; Cass. fr. 3^e civ. 6 november 2002, *Bull. civ.* III, n° 215, *JCP G* 2003.I.172, randnr. 11; M. PICARD, *Traité pratique de droit civil Français – Planiol & Ripert, Tome III Les biens*, Parijs, LGDJ, 1952, 315; P. ESMEIN, *Droit civil Français – Aubry & RAU, Tome II, Partie II*, Parijs, Litec, 1961 (7e ed.), 546; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 723; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 615.

¹³⁴ Artikel 1 van de wet van 10 juli 1965, n° 65-557; Décret n°67-223 du 17 mars 1967; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 4; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 536.

¹³⁵ P. CAPOULADE en C. GIVERDON, "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 161.

¹³⁶ Cass. fr. 3^e civ. 29 mei 2002, *Bull. civ.* III, n° 113, *JCP G* 2003.I.172, randnr. 8; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 513.

¹³⁷ Cass. fr. 3^e civ. 17 december 2003, n° 02-17.783, www.lexisnexis.com; Parijs 2 juli 1997, *Loyers et copr.* december 1997, n° comm. 320.

¹³⁸ Cass. fr. 3^e civ. 8 januari 1997, n° 95 – 10.258, www.lexisnexis.com.

¹³⁹ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Litec, 1978, 51. (hierna: E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*).

¹⁴⁰ Cass. fr. 3^e civ. 30 juni 1998, *JCP G* 1998, IV, 2961; *RDI* 1998, 677; *Bull. civ.* III, n° 142; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 20; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 603.

¹⁴¹ P. JOURDAIN, *Droit civil Marty – Raynaud, Les biens*, Parijs, Dalloz, 1995, 302. (hierna: P. JOURDAIN, *Droit civil*).

¹⁴² Cass. fr. 3^e civ. 15 november 1989, *Bull. civ.* III, n° 214, *Gaz. Pal.* 1990.2. Somm. p. 481, noot Soleau; P. CAPOULADE en C. GIVERDON, "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 162.

¹⁴³ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 54.

eigenaars.¹⁴⁴ Het zijn namelijk de noodzakelijke maar ook voldoende voorwaarden voor de toepassing van de wet en het van rechtswege ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars ('le syndicat de copropriété'¹⁴⁵).¹⁴⁶ Zowel het ontbreken van het reglement van mede-eigendom¹⁴⁷, als het niet of verkeerdelijk werken van de vereniging van mede-eigenaars¹⁴⁸ sluiten de toepassing van de wet niet uit.

37. Het is niet uitzonderlijk dat kleine mede-eigendommen eerst werken zonder algemene vergadering, syndicus, budget en dergelijke. Ook zo ontsnappen ze niet aan de toepassing van de wet. De wet is namelijk van toepassing op alle goederen in onverdeeldheid ongeacht het aantal mede-eigenaars, ook al zijn het er maar twee.¹⁴⁹ De wetgever voorzag niets specifiek voor de kleine mede-eigendommen.¹⁵⁰ Een huis onverdeeld in verdiepingen valt onder de wet van zodra er minstens twee autonome kavels zijn en er gemeenschappelijke elementen zijn.¹⁵¹ Er is geen vastgelegd minimum aantal mede-eigenaars en ook geen maximum.¹⁵² Zelfs al toont de praktijk dat er veel kleine mede-eigendommen zijn, toch genieten zij niet van een uitsluiting van de toepassing van de wet.¹⁵³ Zo mag een akkoord tussen de verschillende mede-eigenaars niet beschouwd worden als een beslissing van de algemene vergadering.¹⁵⁴

¹⁴⁴ P. MALAURIE en L. AYNÈS, *Droit civil - Les Biens*, Parijs, Defrénois, 2010, 226.

¹⁴⁵ Artikel 14 van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965.

¹⁴⁶ Cass. fr. 3^e civ. 19 februari 1992, *Loyers et copr.* 1992, 220; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 22; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 728.

¹⁴⁷ Cass. fr. 3^e civ. 15 november 1989, *Bull. civ.* III, n° 214; *Gaz. Pal.* 1990.2. Somm. p. 481, noot Soleau; P. JOURDAIN, *Droit civil*, 308.

¹⁴⁸ Cass. fr. 3^e civ. 13 april 1988, n° 86 – 19171, *Loyers et copr.* 1988, n° 290, www.lexisnexis.com.

¹⁴⁹ Cass. fr. 3^e civ. 13 november 1974, *Bull. civ.* III, n° 413, *RTD civ.* 1975, 339; Trib. Gr. Inst. Brest 8 april 1970, *Gaz. Pal.* 1972, Copropriété n° 35, p. 579; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 537; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 5.

¹⁵⁰ F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil - Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 514.

¹⁵¹ Cass. fr. 3^e civ. 13 november 1974, *Bull. civ.* III, n° 413, *RTD civ.* 1975, 339; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil - Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 514; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 51.

¹⁵² P. BAUDOIN en J.-R. BOUYEURE, "Les syndicats secondaires de copropriété", *AJPI* 1981, 717; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 537; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil - Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 514.

¹⁵³ C. ATIAS, « Copropriété de immeubles bâtis », in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 729; C.

ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence*, Parijs, Librairies Techniques, 1979, 22 en 31.

¹⁵⁴ Cass. fr. 3^e civ. 13 april 1988, n° 86 – 19171, www.lextenso.fr Gazette du Palais.

1.2.2.2 Uitsluiting van de toepassing

38. De tweede alinea van dat artikel¹⁵⁵ bepaalt dat de wet eveneens van toepassing is 'aux ensembles immobiliers'¹⁵⁶ qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.¹⁵⁷ Men valt onder deze alinea als de eigendom van het gebouw niet volledig in onverdeelde kavels is opgedeeld (hétérogénéité).¹⁵⁸ De aanwezigheid van gemeenschappelijke terreinen of inrichtingen volstaan niet om tot het bestaan van een gehele mede-eigendom te komen.¹⁵⁹ Alle gronden of percelen dienen in de onverdeeltheid te zitten om in het toepassingsgebied van de wet (eerste alinea) te vallen.¹⁶⁰ Dit is dus niet het geval als er nog private gronden (al dan niet bebouwd) horen bij het appartementscomplex.¹⁶¹ De Franse voorbereidende werken spreken van eigenaars met zakelijke exclusieve¹⁶² rechten op bepaalde stukken van het terrein.¹⁶³ Deze private gronden zijn met andere woorden niet onderverdeeld in de verschillende kavels. Het meest voorkomende geval is dat twee of meerdere private huizen een gemeenschappelijke oprit, doorgang, binnenplaats of andere gemeenschappelijke inrichtingen hebben.¹⁶⁴ Dan is de tweede alinea van artikel 1 van toepassing. Dit is niet echt een uitsluitingsregime. Van zodra er private gronden horen bij het appartementscomplex en dus niet alles in kavels is onderverdeeld, heeft men de keuze van de wet wel of juist niet toe te passen.¹⁶⁵ Deze keuzemogelijkheid is met andere woorden enkel mogelijk bij een horizontale mede-

¹⁵⁵ Artikel 2 van de Wet van 10 juli 1965.

¹⁵⁶ Cass. fr. 3^e civ. 17 februari 1999, *Loyers et copr.* 1999, n° 104; Parijs 24 juni 1981, *D.* 1982 IR 435; Parijs 26 oktober 1983, *D.* 1984 IR 379, *RDI* 1984, 91; Versailles 17 mei 1990, *RDI* 1990, 405; CA Aix-en-Provence 16 april 1992, *RDI* 1993, 115.

¹⁵⁷ C. ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence*, Parijs, Librairies Techniques, 1979, 47.

¹⁵⁸ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 71.

¹⁵⁹ C. ATIAS, « Copropriété de immeubles bâtis », in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 734.

¹⁶⁰ J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 607; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 519; P. JOURDAIN, *Droit civil*, 303.

¹⁶¹ Cass. fr. 3^e civ. 28 november 2001, *Bull. civ.* III, n° 138; CA Parijs 28 juni 2001, *Loyers et copr.* februari 2002, n° 49; CA Parijs 30 juni 1999, *RDI* 1999, 675, noot Capoulade, *Loyers et copr.* januari 2000, n° 23; Cass. fr. 3^e civ. 27 maart 1996, *Loyers et copr.* juli 1996, n° 322, *RDI* 1996, 261; CA Parijs 29 oktober 1997, *Loyers et copr.* januari 1998, n° 20, noot; C. ATIAS, *Manuel Droit Civil – Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 296; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 519; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 8.

¹⁶² Cass. fr. 3^e civ. 14 februari 1990, *Bull. civ.* III, n°49; Cass. fr. 3^e civ. 18 mei 1989, *Bull. civ.* III, n°113.

¹⁶³ P. CAPOULADE en C. GIVERDON, "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 162; E.

KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 54; A. ZURFLUH en T. TRAZET FROT, *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 86.

¹⁶⁴ F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 189.

¹⁶⁵ C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 734.

eigendom.¹⁶⁶ De ‘ensemble immobilier’ is vergelijkbaar met de Belgische ‘groep van gebouwen’. In België worden zij echter eerst automatisch geacht onder de wet te vallen om misschien onder de uitsluiting via de ‘aard van de goederen’ te kunnen vallen. Etagegebouwen vallen niet onder het begrip van ‘ensemble immobilier’.¹⁶⁷ Men houdt ook geen rekening met het aantal gebouwen of bewoners.¹⁶⁸

39. Om van deze te keuze te genieten, is er ook een voorwaarde. Zo begint het artikel 1, tweede alinea met ‘à défaut de convention contraire¹⁶⁹ créant une organisation différente¹⁷⁰, la présente loi est également applicable’. Als er dus geen overeenkomst¹⁷¹ omtrent de manier van beheren¹⁷² is gemaakt, voldoet men niet aan de voorwaarde en vindt de wet wel toepassing. De wet is dan namelijk van toepassing op een suppletieve wijze¹⁷³, aangezien niet (volledig) is afgeweken van de wet.

40. De toepassing van de wet ligt dus volledig in handen van de (mede-) eigenaars. Pas als er wel is overeengekomen tot een andere manier van beheer in een schriftelijke overeenkomst¹⁷⁴, is de wet aan de kant geschoven. De wet legt er zelf geen op¹⁷⁵, maar zij moet anders zijn dan de manier bepaald via de appartementsmede-eigendom.¹⁷⁶ Als de opgestelde overeengekomen manier van beheer teveel lijkt op de manier van beheer voorzien in de Appartementswet,

¹⁶⁶ C. ATIAS, *Manuel Droit Civil – Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 296.

¹⁶⁷ C. GIVERDON, "La « structure » de l'immeuble rendant le statut de la copropriété applicable: retour sur l'ancien article 664 du Code civil", noot onder Cass. fr. 29 mei 2002, *AJDI* 2003, 124.

¹⁶⁸ Cass. fr. 3^e civ. 7 mei 1996, *RDI* 1996, 411; Parijs 19 januari 1996, *RDI* 1996, 411; P. CAPOULADE en C. GIVERDON, "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 164.

¹⁶⁹ Cass. fr. 3^e civ. 11 februari 2009, *Loyers et copr.* 2009, n^o comm. 99, noot Vigneron; A. ZURFLUH en T. TRAZET FROT, *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 88.

¹⁷⁰ C. ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence*, Parijs, Librairies Techniques, 1979, 59.

¹⁷¹ CA Reims 20 januari 2000, *Const.-Urb.* november 2000, n^o 267, www.lexisnexis.com; Cass. fr. 3^e civ. 27 maart 1996, *Loyers et copr.* juli 1996, n^o 322, *RDI* 1996, 261; Cass. fr. 3^e civ. 4 november 1993, *Bull. civ.*, Tome I, n^o 138, p. 91, *RDI* 1994, 92.

¹⁷² CA Parijs 30 juni 1999, *RDI* 1999, 675, noot Capoulade, *Loyers et copr.* januari 2000, n^o 23; Cass. fr. 3^e civ. 27 maart 1996, *Loyers et copr.* juli 1996, n^o 322, *RDI* 1996, 261.

¹⁷³ Cass. fr. 3^e civ. 15 december 1993, *Bull. civ.* III, n^o 171, *D.* 1994, Somm. 205, noot Capoulade; Trib. Gr. Inst. Parijs 6 maart 1976, *Parking Elysées*, *D.* 1976, Inf. Rap. p. 311; P. CAPOULADE en C. GIVERDON, "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 161; F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 190 en 206; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 55; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 5.

¹⁷⁴ P. CAPOULADE en C. GIVERDON, "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 165; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 74.

¹⁷⁵ F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 206.

¹⁷⁶ C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 735.

zullen de rechters de wet toch van toepassing verklaren.¹⁷⁷ De wet is namelijk van toepassing als ze niet in haar geheel is aan de kant geschoven¹⁷⁸ of niet voldoende afwijkt zodat de afwijking onnuttig is¹⁷⁹ en/of enkel de verplichtingen van de wet probeert te ontwijken.¹⁸⁰ De gehele wet vindt dan toepassing, zelfs al gaat ze op sommige punten in tegen de overeenkomst.¹⁸¹ De manier van beheren voorzien in de Appartementswet is dus subsidiair.¹⁸² Als men wel een overeenkomst heeft opgesteld, maar deze niet in praktijk heeft uitgevoerd, is de wet ook van toepassing.¹⁸³

41. Het Franse systeem voorziet in een soort uitsluitingsregime met betrekking tot horizontale mede-eigendommen. We zoeken echter naar uitsluitingregimes in verticale mede-eigendommen, aangezien de horizontale mede-eigendommen gestructureerd kunnen worden met deelverenigingen (*infra* randnr. 99).

1.2.3 Toepassingsgebied van de Nederlandse wet

1.2.3.1 Toepassingsvoorwaarden

42. In tegenstelling tot het Franse recht heeft het Nederlandse recht een andere oorsprong dan het Belgische recht. Nederland heeft het Franse systeem van de horizontale eigendom via erfdiensbaarheden (oud artikel 644 Code Civil) niet overgenomen omdat er toen geen behoefte was.¹⁸⁴ Hierdoor creëerde het Nederlandse recht zijn monistische opvatting, terwijl Frankrijk en België een duaal systeem hebben (*supra* randnr. 14). Pas op 1 december 1952 is

¹⁷⁷ J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 607; C. ATIAS, *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 296.

¹⁷⁸ C. ATIAS, *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 295.

¹⁷⁹ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 55; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 75.

¹⁸⁰ F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 521.

¹⁸¹ C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 735.

¹⁸² Cass. fr. 3^e civ. 13 november 1974, *Bull. civ. III*, n° 413, *RTD civ.* 1975, 339; Parijs 28 april 1983, *RTD civ.* 1983, 563, noot Giverdon; Parijs 26 oktober 1983, *D.* 1984 IR 379, *RDI* 1984, 91; Versailles 17 mei 1990, *RDI* 1990, 405.

¹⁸³ Cass. fr. 3^e civ. 15 december 1993, *Bull. civ. III*, n° 171, *D.* 1994, Somm. 205, noot Capoulade; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 519.

¹⁸⁴ A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, *Ars Notariatus*, Deventer, Kluwer, 2009, 401. (hierna: A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten*).

de Appartementenwet¹⁸⁵ in werking getreden.¹⁸⁶ De wet werd in het bestaande Burgerlijk Wetboek geschoven.¹⁸⁷

43. In Nederland spreekt men van ‘appartementsrechten’ in titel 9 van boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek (hierna: Ned. B.W.). Titel 9 begint met: ‘Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.’¹⁸⁸

Het moederrecht (eigendom, opstal of erfpacht) wordt gesplitst in appartementsrechten.¹⁸⁹ Een appartementsrecht is een aandeel in de gemeenschap¹⁹⁰, in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat om bepaalde gedeelten van het gebouw en/of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk gedeelte te worden gebruikt (volgens hun inrichting), met uitsluiting van anderen te gebruiken.¹⁹¹

Hieruit blijkt het hybride karakter van een appartementsrecht. Enerzijds omvat het recht de medegerechtigdheid van alle goederen¹⁹² en anderzijds het exclusieve gebruik van de privé-gedeelten.¹⁹³ Het is een ruim begrip. De toepassing ervan wordt niet beperkt tot woonruimtes, ook winkel-, kantoor-, garage- en andere ruimten, jachthavens en andere recreatieprojecten vallen onder de draagwijdte van het begrip.¹⁹⁴ Het recht bestaat dus uit een mede-eigendomsrecht op een gebouw of grond, gecombineerd met een exclusief gebruiksrecht ten

¹⁸⁵ Wet van 20 december 1951, *Stb.* 1951, 571.

¹⁸⁶ R. TIMMERMANS, “Naar een vernieuwd appartementsrecht”, *T. App.* 2003/3, 1.

¹⁸⁷ Wet van 19 februari 2005, *Stb.* 2005, 89: Titel 9 van Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten*, 403.

¹⁸⁸ Artikel 5:106, eerste lid Ned. B.W.

¹⁸⁹ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Studiereeks Burgerlijk Recht, Deventer, Kluwer, 2012, 195. (hierna: H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*).

¹⁹⁰ R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

¹⁹¹ C. ASSER, *Handleiding*, 366; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje onroerende zaken 2010*, Antwerpen, Maklu, 2010, 27 (hierna: R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*); W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo – Het Nederlands burgerlijk recht – Deel 3 Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 515 (hierna: W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*).

¹⁹² Artikel 5:106, vierde lid Ned. B.W.; Gerechtshof Amsterdam, 24 januari 2008, BO0020, 106.011.549, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Amsterdam, 9 november 2011, AZ7727, 1103/03, www.rechtspraak.nl: met de daaraan verbonden verplichtingen in de gemeenschappelijke goederen.

¹⁹³ J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER en W.L. VALK, *Burgerlijk wetboek. Tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2009, 2232; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 196; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, Monografieën Nieuw BW: B 29, Kluwer, 1999, 3 (hierna: R.F.H. MERTENS, *Appartementen*).

¹⁹⁴ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 516; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 6.

aanzien van bepaalde gedeelten van het gebouw (het monistische systeem).¹⁹⁵ Als het moederrecht eigendom is, dan gaat zij teniet door de splitsing, wat niet het geval is bij opstal, erfpacht of een appartementsrecht (bij ondersplitsing, *infra* randnr. 103).¹⁹⁶

44. De eerste voorwaarde houdt dus in dat het een splitsing moet zijn van een gebouw met toebehoren (materiële vereiste¹⁹⁷), zoals de eerste voorwaarde in het Belgische recht en het Franse recht. Sinds 1 mei 2005 kan de grond ook alleen (zonder gebouw) opgesplitst worden (bijv. parkeerplaatsen of een bungalowpark).¹⁹⁸ Onder ‘gebouw’ wordt ook een groep van gebouwen begrepen.¹⁹⁹ De wet is bijgevolg ook hierop van toepassing, zoals in België en in Frankrijk. Zo kunnen eengezinswoningen met gemeenschappelijke voorzieningen (parkeerplaatsen, tennisbanen, ...) ook onder de organisatiestructuur worden gebracht.²⁰⁰

Onder ‘toebehoren’ worden alle zaken verstaan die nuttig zijn voor het gebouw, het erf en zijn bewoners, zoals de inrichting van gemeenschappelijke ruimten of de gemeenschappelijke grasmachine.²⁰¹ Zij moeten in beginsel wel al als zelfstandige roerende zaken worden beschouwd, maar worden door hun nut verbonden aan de gemeenschap als toebehoren.²⁰²

45. Daarnaast stelt artikel 5:106, vierde lid Ned. B.W. dat een bepaald gedeelte van de gebouwen ingericht moeten zijn zodat ze bestemd zijn voor ‘uitsluitend gebruik’ of ‘als afzonderlijk geheel worden gebruikt’.²⁰³ Als garages in de splitsing willen ondergebracht worden, is het noodzakelijk dat de verschillende parkeerplaatsen bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.²⁰⁴ Deze Nederlandse voorwaarde tot exclusief gebruik, wijst aan dat er ook onderdelen gemeenschappelijk gebruikt worden. Dit is dan te vergelijken met de derde voorwaarde (privatief gedeelte en aandeel in gemeenschappelijke delen) naar Belgisch en Frans recht.

¹⁹⁵ R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 27; C.ASSER, *Handleiding*, 368.

¹⁹⁶ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 195.

¹⁹⁷ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 23.

¹⁹⁸ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 197; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 27.

¹⁹⁹ Artikel 5:106, zesde lid Ned. B.W.; R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

²⁰⁰ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 9.

²⁰¹ C. ASSER, *Handleiding*, 383; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 4.

²⁰² R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

²⁰³ R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 9.

²⁰⁴ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 10.

46. Dan rest er nog de tweede Belgische en Franse voorwaarde; de (gedwongen) onverdeeldheid van het eigendomsrecht tussen verschillende personen. In Nederland spreekt men, ten gevolge van het monistische systeem, niet van een onverdeeldheid. Aan een appartementsrecht is van rechtswege het lidmaatschap in de vereniging verbonden.²⁰⁵ Een appartementseigenaar heeft dus een aandeel in een gemeenschap.²⁰⁶

47. Daarnaast moet men ook de juiste hoedanigheid hebben om een gebouw te mogen opsplitsen in appartementsrechten (bevoegdheidsvereiste).²⁰⁷ Enkel ‘*een eigenaar, erfpachter of opstaller*’²⁰⁸ is bevoegd over te gaan tot de splitsing. Een erfpachter of een opstaller hebben wel de voorafgaandelijke toestemming van de grondeigenaar nodig om bevoegd te zijn.²⁰⁹ Zo mag de grondeigenaar de splitsing weigeren op basis van een redelijke grond. De rechter heeft enkel een marginaal toetsingsrecht.²¹⁰

Gebeurt de splitsing door een beschikkingsonbevoegde, dan is de splitsing toch geldig indien zij ‘*is gevolgd door een geldige overdracht van een appartementsrecht of vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht*’.²¹¹

48. Als laatste vereiste, geldt de formele vereiste van een notariële akte (*infra* randnr. 60).

49. Dit zijn de vereisten voor een geldige splitsing. Indien aan deze vereisten niet voldaan is, is er geen geldige splitsing. Toch worden veel ongeldige splitsingen geldig bevonden.²¹² Zo bepaalt artikel 5:110, tweede lid Ned. B.W. al dat ‘*een ongeldige splitsing als geldig wordt aangemerkt, wanneer een appartementsrecht is verkregen door verjaring*’.

Van zodra er een geldige splitsing is, zijn de artikelen van de Appartementswet van toepassing. De Nederlandse wet is eveneens van toepassing op etagegebouwen.²¹³

²⁰⁵ C. ASSER, *Handleiding*, 369; P.H.M. GERVER, ‘De vereniging van eigenaars’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 1993, *losbl.*

²⁰⁶ R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

²⁰⁷ J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER en W.L. VALK, *Burgerlijk wetboek. Tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2009, 2232.

²⁰⁸ Artikel 5:106, eerste lid Ned. B.W.

²⁰⁹ Artikel 5:106, zevende lid Ned. B.W.

²¹⁰ HR 23 december 1976, *NJ* 1977, n° 409; Ktr. Amsterdam 15 oktober 1974, *NJ* 1976, n° 22.

²¹¹ Artikel 5:110, eerste lid Ned. B.W.; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 198.

²¹² R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 11 en 23-26.

²¹³ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 196.

1.2.3.2 Uitsluiting van het toepassingsgebied

50. De Nederlandse wet voorziet geen mogelijkheid tot uitsluiting.

1.2.4 Besluit

51. In de drie rechtstelsels vinden alle Appartementswetten pas hun toepassing als er een gebouw is (eerste toepassingsvoorwaarde). In de drie landen is de wet ook van toepassing op alle appartementsgebouwen, met in begrip van de kleine etagegebouwen en groepen van gebouwen.²¹⁴ Er wordt in geen enkel toepassingsgebied aandacht geschonken aan de verschillende snelheden uit de praktijk.

52. In België voorziet men wel de uitsluiting volgens de aard van de goederen, bedoeld voor de derde snelheid en misschien de tweede snelheid. In Frankrijk heeft men gedacht aan de ‘ensembles immobiliers’. Dit is een horizontaal eigendomsconcept en dus niet het concept dat wij hier onderzoeken. In Nederland kan de wet zelfs niet uitgesloten worden.

²¹⁴ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)”, *WPNR* 2003, 503-504.

1.3 Welke snelheden moeten akten opstellen?

53. In de volgende stukken bespreken we de gevolgen voor de drie verschillende snelheden als ze wel degelijk onder het toepassingsgebied van de Appartementswet vallen. Als men voldoet aan de voorwaarden voor het uitsluiten van de toepassing van de Appartementswet, gelden deze verplichtingen namelijk niet.²¹⁵

1.3.1 De statuten

54. Van zodra men onder de Appartementswet valt, moet men de statuten op stellen.²¹⁶ De statuten bestaan uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom.²¹⁷ *'Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte en een reglement van medeëigendom.'*²¹⁸ Meer nog, de statuten moeten opgesteld worden en gewijzigd worden via een authentieke akte.²¹⁹ Dit mag gebeuren in twee afzonderlijke of in één authentieke akte.²²⁰

²¹⁵ H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 96; H. CASMAN, "Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert", in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 35; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 85.

²¹⁶ H. CASMAN, "Les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur", in J. HANSENNE, *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Charte, 1995, 49; M. KADANER en M. PLESSERS, "La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété", *JT* 1995, 399; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 152.

²¹⁷ Amendementen van 4 mei 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/9, 20; W. VAN COILLIE, *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 319 en 326; D. STOOP, "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: een opzet tot doorlichting van de wet betreffende de medeëigendom", *T. Not.* 1995, 63; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 5.

²¹⁸ Artikel 577-3, tweede lid B.W.

²¹⁹ Artikel 577-4, § 1, eerste lid B.W.; Rb. Brussel 2 oktober 2008, *T. App.* 2009/2, 44; Vred. Veurne 25 januari 2000, *T. App.* 2002/1, 29; Vred. Elsene 3 juli 1997, *T. App.* 1999/1, 23; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité*, 1056; L. ROUSSEAU en P. VAN DEN EYNDE, "La rédaction et l'adaptation des statuts: commentaire des formules", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 37; H. CASMAN, "Les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur", in J. HANSENNE, *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Charte, 1995, 51.

²²⁰ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 16.

55. Eens de onverdeeldheid ontstaan is, moet de staat van gedwongen mede-eigendom werkelijk ontstaan zijn.²²¹ Dit gebeurt door de overdracht of de toekenning van tenminste een kavel.²²² De statuten moeten daarna overgeschreven worden zodat de vereniging van mede-eigenaars de rechtspersoonlijkheid kan verkrijgen.²²³ De rechtspersoonlijkheid wordt van rechtswege²²⁴ toegekend.²²⁵

56. Het is onmogelijk hiervan af te wijken, het is een wettelijke verplichting.²²⁶ Dit geldt voor alle appartementsgebouwen van zodra ze onder de Appartementswet vallen. Indien men toch tracht af te wijken van de dwingende wet, dan is deze conventionele afwijking vatbaar voor vernietiging. De vernietiging kan dan gevraagd worden door de mede-eigenaars, huurders en gebruikers van een appartement.²²⁷

57. Maar het artikel 577-3, eerste lid B.W. gaat verder : ‘ (...) zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elke een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.’. De voorwaarde tot het in werking treden van de Appartementswet ligt dus niet bij de statuten maar bij de vervulling van de

²²¹ P. VITS, "De vereniging van medeëigenaars: een nieuwe rechtspersoon", in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom, referatenbundel KU Leuven Rechtsfaculteit, 4 november 1994*, Jura Falconis Libri, 1995, 54; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 6.

²²² Artikel 577-5, §1 B.W.; P. VITS, "De vereniging van medeëigenaars: een nieuwe rechtspersoon", in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom, referatenbundel KU Leuven Rechtsfaculteit, 4 november 1994*, Jura Falconis Libri, 1995, 54.

²²³ P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens, Tome 1: Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 419; P. LECOCQ, "La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010", in X., *Répertoire notarial, Tome VI La copropriété, Livre I*, Brussel, Larcier, 2011, losbl.

²²⁴ R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 1; R. TIMMERMANS, "De Vereniging van mede-eigenaars in de praktijk", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.A, Mechelen, Kluwer, losbl.

²²⁵ Artikel 577-5, § 1, eerste lid B.W.; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens, Tome 1: Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 438; C. ENGELS, "De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen", in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat UGent deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, 138; R. TIMMERMANS, "Naar een vernieuwd appartementsrecht", *T. App.* 2003/3, 5.

²²⁶ Artikel 577-3, tweede lid B.W.; H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 96.

²²⁷ R. TIMMERMANS, "Het nieuwe Belgische appartementsrecht in rechtsvergelijkend perspectief", *WPNR* 1995, 165; H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 93.

opsplitsing van het gebouw, zelfs indien er (nog) geen statuten zijn opgemaakt.²²⁸ Een arrest van hof van beroep te Gent²²⁹ bevestigt dit. De bevoegdheid tot het alsnog opstellen van de statuten behoort toe aan de algemene vergadering. Indien de mede-eigenaars nog altijd niet tot een akkoord kunnen komen, kan iedere mede-eigenaar zich tot de vrederechter wenden zodat deze in plaats van de algemene vergadering een beslissing kan nemen.²³⁰ Ook elke belanghebbende derde kan de rechter vragen de mede-eigendom te kwalificeren.²³¹ Sowieso moeten alle mede-eigenaars nog in het geding worden betrokken.²³²

58. Er wordt in die wetsartikelen geen onderscheid gemaakt naargelang de grootte van de appartementsgebouwen. De statuten moeten altijd opgesteld worden als men onder wet valt. Het is dus verplicht voor alle snelheden.

59. In Frankrijk zijn er drie documenten verplicht op te stellen²³³: ‘le règlement de copropriété’,²³⁴ ‘l’état descriptif de division’²³⁵ en ‘l’état de répartition des charges’.²³⁶ Zelfs al het ‘règlement de copropriété’ niet wordt opgesteld, is de Appartementswet van rechtswege

²²⁸ H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 37.

²²⁹ Gent 25 april 2007, *T. App.* 2008/1, 16.

²³⁰ H. CASMAN, “Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 37.

²³¹ L.-PH. MARCELIS, *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 28.

²³² Vred. Borgerhout 3 oktober 1996, *T. Not.* 1997, 16, noot L. DEHOUCK.

²³³ Artikel 43 van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965; Trib. Gr. Inst. Grenoble 24 februari 1967, *D.* 1967, 352; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 548; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 272; A. ZURFLUH en T. TRAZET FROT, *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 95 en 106; C. ATIAS, *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 304.

²³⁴ Artikel 8 en volgende en artikel 22 van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965; artikel 1 van het Décret n°67-223 van 17 maart 1967; Cass. fr. 3^e civ. 15 november 1989, *Bull. civ.* III, n° 214, *Gaz. Pal.* 1990.2. Somm. p. 481, noot Soleau: De afwezigheid van het reglement sluit de toepassing van de wet niet automatisch uit.; P. ESMEIN, *Droit civil Français – Aubry & RAU, Tome II, Partie II*, Parijs, Litec, 1961 (7e ed.), 552; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 759: Het regime blijft van toepassing en voor de ongeregelde zaken baseren de rechters zich op het meest gangbare in de praktijk.; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 581; P. MALAURIE en L. AYNÈS, *Droit civil - Les Biens*, Parijs, Defrénois, 2010, 238; Y. STRICKLER, *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 482; M. WEISMANN en R. DEBLED, *Tous les problèmes juridiques de la copropriété*, Parijs, J. DELMAS et C^{ie}, 1981, F¹.

²³⁵ Artikel 8 van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965; P. JOURDAIN, *Droit civil*, 312; F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 129; Y. STRICKLER, *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 484; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 625; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 65.

²³⁶ Artikel 11 en 28 van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 762; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 26: L'état de répartition des charges is een verplichting dat opgenomen wordt in de règlement de copropriété.

van toepassing.²³⁷ Samen kunnen zij beschouwd worden als de Belgische statuten. Inhoudelijk zijn deze documenten ook vergelijkbaar.

Ook in Frankrijk houden ze op dit punt geen rekening met de grootte van de appartementen.

60. In Nederland bepaalt het artikel 5:109, eerste lid Ned. B.W. dat de splitsing in appartementsrechten moet plaatsvinden door een notariële akte, met inschrijving in de openbare registers.²³⁸ Die akte is de ‘akte van splitsing’.²³⁹ Zij bevat de ‘splitsingstekening’.²⁴⁰ De tekening geeft de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het (eventueel toekomstige) gebouw en grond aan die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.²⁴¹ Daarnaast bevat de ‘splitsingsakte’ alles wat wettelijk verplicht is.²⁴² Zo moet er ook een ‘reglement van splitsing’ worden opgenomen in de ‘splitsingsakte’.²⁴³ In het ‘reglement van splitsing’ worden alle, verplichte en/of facultatieve, rechten en plichten die als gevolg van de splitsing ontstaan, geregeld.²⁴⁴ Eveneens moet de oprichting van de vereniging van eigenaars worden opgenomen.²⁴⁵

De ‘akte van splitsing’ valt grosso modo samen met de Belgische basisakte, het ‘reglement van splitsing’ met het Belgische reglement van mede-eigendom. In België vormen zij samen de statuten, in Nederland zijn de statuten²⁴⁶ een onderdeel van het ‘reglement van splitsing’.²⁴⁷

²³⁷ Cass. fr. 3^e civ. 15 november 1989, *Bull. civ.* III, n° 214, *Gaz. Pal.* 1990.2. Somm. p. 481, noot Soleau; Cass.fr. 3^e civ. 2 december 2008, *Loyers et copr.* 2009, n° 47; Parijs 7 februari 2008, *Loyers et copr.* 2008, n°233; Trib. Gr. Inst. Brest 8 april 1970, *Gaz. Pal.* 1972, Copropriété n° 35, p. 579; J.GHESTIN, *Traité de droit civil*, 654.

²³⁸ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 515; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten*, 409; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 27; C.ASSER, *Handleiding*, 416.

²³⁹ HR 28-01-2011, *NJ* 2011, 58, *NJB* 2011, n° 301, www.rechtspraak.nl; HR 8 oktober 2010, BN1409, 09/03727, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Amsterdam, 31 januari 2012, BV8889, 200.092.489/01, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Leeuwarden, 12 april 2011, BQ2883, 200.020.411/01, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Amsterdam, 15 februari 2011, BP7929, 200.071.905/01, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof 's-Gravenhage, 15 juni 2007, BB0849, R06/1858, www.rechtspraak.nl.

²⁴⁰ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 199; P.H.M. GERVER, ‘De vereniging van eigenaars’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 1993, *losbl.*; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 12; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten*, 409.

²⁴¹ Artikel 5:109, tweede lid Ned. B.W.; HR 24 mei 2002, *NJ* 2004, 1, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Amsterdam, 7 juli 2005, AT9349, 1415-04 NOT, www.rechtspraak.nl.

²⁴² Artikel 5:111 Ned. B.W.

²⁴³ Artikel 5:111, d. Ned. B.W.; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 27; R. F.H. MERTENS, *Appartementen*, 13.

²⁴⁴ Artikel 5:112 Ned. B.W.; Gerechtshof 's-Gravenhage, 24 mei 2009, HB6045, 105.008.014/01, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Amsterdam, 21 oktober 2008, BG5943, 200.003.596/01, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Amsterdam, 15 maart 2011, BP8878, 200.054.790/01, www.rechtspraak.nl;

R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 13.

²⁴⁵ C. ASSER, *Handleiding*, 441.

²⁴⁶ Artikel 5:112, 2. Ned. B.W.

De Nederlandse ‘akte van splitsing’ met daarin het ‘reglement van splitsing’ en ‘de statuten’ zijn de nodige akten tot appartementsplitsing en zijn equivalent aan de Belgische akten.²⁴⁸

Ook in Nederland wordt er niet anders gehandeld bij grotere of kleinere appartementen.

1.3.2 Het reglement van orde

61. De wet haalt ook een andere akte aan. ‘Een reglement van orde bij onderhandse akte kan worden opgemaakt, indien beslist werd een reglement van orde op te stellen’.²⁴⁹ Het reglement van orde bevat huiselijke of huishoudelijke regels die het feitelijke gebruik van de privé-²⁵⁰ en van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw bepalen.²⁵¹ Het opstellen van een reglement van orde is dus, in tegenstelling tot de basisakte en het reglement van mede-eigendom, facultatief.²⁵² Het reglement mag opgesteld worden in een onderhandse akte.²⁵³ Dit geldt voor alle categorieën, ongeacht hun aantal kavels of aantal mede-eigenaars.

62. De Franse wet spreekt niet over een reglement van orde. Dit betekent echter niet dat de praktijk er geen gebruik van maakt. Er kan hier enkel niets uit afgeleid worden.

63. In Nederland bestaat het ‘huishoudelijk reglement’ wel. In het ‘reglement van splitsing’ kan men verwijzen naar het huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement bevat de

²⁴⁷ C. ASSER, *Handleiding*, 508; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 15.

²⁴⁸ R. TIMMERMANS, “Het nieuwe Belgische appartementsrecht in rechtsvergelijkend perspectief”, *WPNR* 1995, 162.

²⁴⁹ Artikel 577-4, § 2 B.W.

²⁵⁰ HR 8 oktober 1993, *NJ* 1993, n° 778; R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

²⁵¹ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 260.

²⁵² L.-PH. MARCELIS, *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 29; C. LAMBERMONT, D. MERCKEN en Th. MERCKEN, *L’assemblée générale des copropriétaires*, Luik, Edi.pro, 2011, 17; A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 22; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 153; R. TIMMERMANS, “Naar een vernieuwd appartementsrecht”, *T. App.* 2003/3, 5.

²⁵³ F. HEYVAERT, “De basisakte”, in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1996, 64; H. VANDENBERGHE, “De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom. Algemene krachtlijnen.”, in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 19; M. WAHL, *Droit notarial. La réforme de la copropriété – la loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 38; M. WAHL en S. WINNYKAMIEN, *Guide pratique de l’agent immobilier à l’usage des courtiers, syndics et régisseurs*, Waterloo, Kluwer, 2011, 209; P. LECOCQ, “La copropriété forcée d’immeubles ou groupes d’immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010”, in X., *Répertoire notarial, Tome VI La copropriété, Livre I*, Brussel, Larcier, 2011, *losbl.*

regels van orde voor het bewonen van het gebouw.²⁵⁴ Dit reglement kan gemakkelijk door de vergadering van eigenaars worden vastgesteld en gewijzigd, indien zij niet in het reglement van splitsing is opgenomen.²⁵⁵ In het reglement mag uiteraard niet worden afgeweken van de bepalingen van het reglement van splitsing.²⁵⁶ Maar zij mag wel voorzien in beperkingen ten aanzien van het gebruik.²⁵⁷ Die beperkingen zijn namelijk niet in strijd met het exclusieve gebruiksrecht van de eigenaar.²⁵⁸ Andere verdergaande bepalingen moeten evenwel reeds in het ‘reglement van splitsing’ opgenomen worden²⁵⁹, zoals bijvoorbeeld de verhuur van de privégedeelten.²⁶⁰

Het Nederlandse ‘huishoudelijk reglement’ is vergelijkbaar met het Belgische reglement van orde en eveneens facultatief.²⁶¹

1.3.3 Besluit

64. Inzake akten opstellen, wordt er in België eveneens geen onderscheid gemaakt naar de verschillende snelheden uit de praktijk. De statuten zijn verplicht op te stellen en het reglement van orde is facultatief. Dit is zo voor alle appartementsgebouwen, hoe groot of klein ook.

65. Ook in het buitenland zijn qua akten de verschillende snelheden geen aandachtspunt. Daarnaast zijn de akten vergelijkbaar met de Belgische akten waardoor geen interessante nieuwigheden gevonden werden. Zo zijn in alle landen de statuten verplicht en het reglement van orde facultatief. De Franse wet spreekt zelfs niet over een reglement van orde.

²⁵⁴ R.F.H. MERTENS, ‘Algemene bepalingen’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

²⁵⁵ Gerechtshof Leeuwarden, 23 mei 2007, BA5668, 0600497, www.rechtspraak.nl; C. ASSER, *Handleiding*, 456.

²⁵⁶ Kantongerecht Groningen 20 juli 1962, *NJ* 1963, n° 13; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 15.

²⁵⁷ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 522.

²⁵⁸ HR 8 oktober 1993, *NJ* 1993, n° 778.

²⁵⁹ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 522.

²⁶⁰ HR 10 maart 1995, *NJ* 1996, n° 594 en 595.

²⁶¹ R. TIMMERMANS, “Het nieuwe Belgische appartementsrecht in rechtsvergelijkend perspectief”, *WPNR* 1995, 163.

1.4 Welke snelheden moeten welke organen creëren?

66. Aangezien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft²⁶², moet zij organen²⁶³ hebben (zoals vennootschappen).²⁶⁴ In een appartementsgebouw zijn er vier organen terug te vinden, de algemene vergadering, de commissaris, de syndicus en de raad van mede-eigendom. Zij staan in dienst van de vereniging van mede-eigenaars.²⁶⁵ Deze organen zijn enkel bevoegd voor de gemeenschappelijke delen.²⁶⁶ De vereniging moet namelijk instaan voor het behoud en beheer van deze gemeenschappelijke delen.²⁶⁷

1.4.1 Belgische organen

1.4.1.1 De algemene vergadering

67. De algemene vergadering moet verplicht opgericht worden.²⁶⁸ Zij is namelijk het besluitvormend, beraadslagend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.²⁶⁹ Zij bestaat uit alle mede-eigenaars.²⁷⁰ Het artikel 577-6, § 1, eerste lid B.W. is namelijk van dwingend

²⁶² Brussel 10 februari 2004, *T. App.* 2004/3, 44; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 166; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 87; M. WAHL en S. WINNYKAMIEN, *Guide pratique de l'agent immobilier à l'usage des courtiers, syndics et régisseurs*, Waterloo, Kluwer, 2011, 204.

²⁶³ Amendementen van 22 juni 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/007, 1-2; L. ROUSSEAU, "Quelles modifications dans la nouvelle loi?", in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 16.

²⁶⁴ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 22; M. HANOTIAU, "La personnalité juridique et ses limites", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 52.

²⁶⁵ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, Th. VAN SINAY en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht. 2000-2008", *TPR* 2009-3, 2, 1272.

²⁶⁶ Rb. Brugge 28 juni 2007, *T. App.* 2008/3, 59.

²⁶⁷ C. ENGELS, "De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen", in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat UGent deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, 138.

²⁶⁸ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 212; R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 1.

²⁶⁹ H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 103; R. TIMMERMANS, *Handboek*, 282; J. HANSENNE, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.4-1.

²⁷⁰ L. WEYTS en A. DE BECKER, "L'administration de l'immeuble: l'assemblée générale et le syndic", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 206; R. TIMMERMANS, "De algemene

recht door het artikel 577-14 B.W. Afwijken is hier ook niet mogelijk en dit eveneens voor alle categorieën van appartementsgebouwen.

1.4.1.2 De commissaris

68. 'De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, (...)'.²⁷¹ Er is maar één 'commissaris van de rekeningen', een college van commissarissen aanstellen is niet mogelijk.²⁷² De commissaris moet, net zoals de algemene vergadering, verplicht aangesteld worden.²⁷³ De commissaris mag, maar moet geen mede-eigenaar zijn.²⁷⁴ Van deze verplichting mag blijkbaar afgeweken worden als er geen enkele mede-eigenaar commissaris wil zijn en als de algemene vergadering geen externe persoon wil aanstellen om kosten te vermijden.²⁷⁵ Hij is een onafhankelijke deskundige die de rekeningen en de boekhouding, tot stand gebracht door de syndicus en de raad van mede-eigendom moet nazien.²⁷⁶ Zoals bij de algemene vergadering, wordt er geen onderscheid gemaakt naar de verschillende snelheden en moet de commissaris aangesteld worden in alle drie de gevallen.²⁷⁷

1.4.1.3 De syndicus

69. De syndicus is het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.²⁷⁸ Hij verzorgt het dagelijks bestuur²⁷⁹ en vertegenwoordigt de rechtspersoon²⁸⁰

vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.Q, Kluwer, losbl.; J. HANSENNE, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.3-1; E. RIQUIER, *150 questions et réponses sur l'assemblée générale des copropriétaires*, Waterloo, Kluwer, 2011, 27.

²⁷¹ Artikel 577-8/2 B.W.; L. ROUSSEAU, "Quelles modifications dans la nouvelle loi?", in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 23: sinds 2010.

²⁷² R. TIMMERMANS, *Handboek*, 951.

²⁷³ Artikel 577-14 B.W.; R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet", *NjW* 2010, 448.

²⁷⁴ P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens, Tome 1: Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 462.

²⁷⁵ C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 27.

²⁷⁶ R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet", *NjW* 2010, 448.

²⁷⁷ S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 89.

²⁷⁸ Rb. Gent 14 september 2007, *TBO* 2009, 98; S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 69; J. HANSENNE, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.4-1.

(beheersbevoegdheid en vertegenwoordigingsbevoegdheid²⁸¹). De syndicus is ook een eenhoofdig²⁸² en een wettelijk verplicht orgaan.²⁸³ De vereniging van mede-eigenaars kan dus slecht door één persoon bestuurd worden (zowel fysieke als rechtspersoon).²⁸⁴ Indien geen syndicus werd aangeduid, mag iedere mede-eigenaar zich tot de vrederechter wenden.²⁸⁵

70. 'Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.'²⁸⁶ De wet bepaalt geen enkele beperking omtrent de persoon die benoemd mag worden tot syndicus.²⁸⁷ Opnieuw geeft het artikel 577-14 B.W. een dwingend karakter aan dit artikel, de functie van syndicus is verplicht.²⁸⁸ Er is ook geen enkele mogelijkheid tot afwijken voorzien,

²⁷⁹ L. DETREMMERIE, "Le syndic de copropriété et le conseil de gérance", in D. MERCKEN, Th. MERCKEN, Ph. DE PAGE en I. DE STEFANI, *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Brussel, Bruylant, 2005, 22.

²⁸⁰ Cass. 5 oktober 2000, *Rev. not. b.* 2000, 655, *JLMB* 2001, 628, noot, *Arr. Cass.* 2000, II, 1515, *T. Not.* 2001, 553, *T. Vred.* 2001, 144; Rb. Brussel 18 september 2008, *T. App.* 2008/4, 69; R. TIMMERMANS, *Handboek*, 707.

²⁸¹ Kh. Gent 23 februari 1996, *TGR* 1996, 137; R. TIMMERMANS, "Het spanningsveld tussen de medeëigenaar en de vereniging van medeëigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 77; S. SNAET, "Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer", in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 75; P. LECOCQ, "La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010, in X., *Répertoire notarial, Tome VI La copropriété, Livre I*, Brussel, Larcier, 2011, *losbl*.

²⁸² Vred. Leuven 18 juni 1996, *T. App.* 1996/2, 27; R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 8; R. TIMMERMANS en S. SNAET, "Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-06, II, 1608; S. SNAET, "Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 93.

²⁸³ Cass. 5 oktober 2000, *Rev. not. b.* 2000, 655, *JLMB* 2001, 628, noot, *Arr. Cass.* 2000, II, 2000, 1515, *T. Not.* 2001, 553, *T. Vred.* 2001, 144; Kh. Gent 23 februari 1996, *TGR* 1996, 137; R. TIMMERMANS, *Praktische gids voor de syndicus. Handboek voor professioneel of voor zelfbestuur van de vereniging van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2012, 69 en 71; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 229.

²⁸⁴ Artikel 577-8, §5 B.W.: 'als enige aansprakelijk voor zijn beheer'; J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht, 1994-2000", *TPR* 2001, 966-967; R. TIMMERMANS, *Handboek*, 712; L. WYNANT, "De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw. Opdracht en aansprakelijkheid", in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 95

²⁸⁵ L.-PH. MARCELIS, *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 190.

²⁸⁶ Artikel 577-8, § 1, eerste lid B.W.

²⁸⁷ L. DETREMMERIE, "Le syndic de copropriété et le conseil de gérance", in D. MERCKEN, Th. MERCKEN, Ph. DE PAGE en I. DE STEFANI, *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Brussel, Bruylant, 2005, 27; L. WEYTS en A. DE BECKER, "L'administration de l'immeuble: l'assemblée générale et le syndic", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 239.

²⁸⁸ S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van*

welke ook de omvang van de appartementsmede-eigendom is.²⁸⁹ Een onderscheid tussen de verschillende categorieën werd ook hier niet geregeld door de wetgever. Wel werd dit blijkbaar even overwogen. Maar de heer Walter Devlies, vertegenwoordiger van het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV), gaf als opmerking dat *'het voorstel om geen syndicus te doen aanstellen voor een mede-eigendom van twintig kavels een arbitraire keuze inhoudt'*. Hij geeft het voorbeeld van een kavel met zeventien luxe appartementen zonder syndicus tegenover een garagecomplex met eenentwintig staanplaatsen met syndicus. Dat is volgens hem weinig logisch.²⁹⁰

71. Maar hier heeft de wetgever gedacht aan de verschillende noden uit de praktijk. Via het koninklijk besluit tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar²⁹¹, zijn er zowel professionele als niet-professionele²⁹² syndici toegelaten.²⁹³ In beginsel bepaalt het artikel 3 dat het beroep van syndici voorbehouden is voor vastgoedmakelaars. Maar hierop voorzag de regering een uitzondering in artikel 4: *'Vallen niet onder toepassing van dit besluit: 2° de persoon die bij de uitoefening van een van dezelfde activiteiten slechts zijn familiepatrimonium beheert of het patrimonium waarvan hij mede-eigenaar is, of het patrimonium van de vennootschap waarvan hij aandeelhouder of vennoot is.'*

Het staat dus vast dat een mede-eigenaar de syndicus mag zijn van zijn eigen appartementsgebouw.²⁹⁴ Dit mag enkel indien er geen risico is voor belangenvermenging.²⁹⁵ Elke mede-eigenaar die ook syndicus is, loopt natuurlijk het risico van belangenvermenging.

de hervorming door de Wet van 2 juni 2010, Brugge, die Keure, 2010, 69; S. SNAET, "Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer", in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 75; R. TIMMERMANS, "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 1.

²⁸⁹ R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 7.

²⁹⁰ Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 71.

²⁹¹ Koninklijk besluit van 6 juni 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, *BS* 13 oktober 1993.

²⁹² Voorz. Kh. Veurne 5 april 2000, *T. App.* 2004/2, 15; Voorz. Kh. Leuven 9 juni 1998, *T. App.* 1998/4, 31.

²⁹³ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 16; S. SNAET, "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 91.

²⁹⁴ P. LECOCQ, "Une réforme pour un meilleur fonctionnement et une plus grande transparence", in I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN, *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, 9.

²⁹⁵ Vred. Veurne 21 januari 1999, *T. App.* 1999/4, 16.

De algemene vergadering kan dit in concreto beoordelen, zo niet doet de rechter het.²⁹⁶ De syndicus mag, maar moet niet noodzakelijk, een mede-eigenaar zijn.²⁹⁷ Er kan met andere woorden zowel een niet-professionele, als een professionele syndicus aangesteld worden. De niet-professionele syndicus heeft dezelfde bevoegdheden en verplichtingen als de professionele syndicus.²⁹⁸

De mede-eigenaars hebben een volledige keuzevrijheid. Enkel en alleen het reglement van mede-eigendom zou die keuze aan banden kunnen leggen.²⁹⁹ Bij de keuze voor een niet-professionele syndicus, moet de syndicus wel persoonlijk of via een vennootschap eigenaar zijn van één of meer kavels in het gebouw. Dit was vroeger niet het geval.³⁰⁰

Vanaf het aannemen van het wetsontwerp goedgekeurd door de Ministerraad³⁰¹, zullen enkel mede-eigenaars (niet-professioneel of professioneel) en personen ingeschreven op het tableau van het BIV³⁰² of advocaten, notarissen of architecten die taak op zich mogen nemen (altijd professionelen). De niet-professionele syndicus hoeft geen eigenaar te zijn van een hoofdkavel (appartement, kantoor, winkel).³⁰³ De omvang van de kavel is van geen belang.³⁰⁴ Hij mag eigenaar zijn van bijkomstige kavel, bijvoorbeeld een garage of een kelder. Maar een persoon is geen mede-eigenaar als hij enkel een levenslang recht op bewoning heeft van een appartement toebehorende aan een vennootschap. Die persoon mag niet optreden als syndicus.³⁰⁵

²⁹⁶ J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht, 1994-2000", *TPR* 2001, 967.

²⁹⁷ L. WYNANT, "De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw. Opdracht en aansprakelijkheid", in H. VANDENBERGHE, *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, 1995, 95; H. CASMAN, "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementenrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 109.

²⁹⁸ L. DETREMMERIE, "Le syndic de copropriété et le conseil de gérance", in D. MERCKEN, Th. MERCKEN, Ph. DE PAGE en I. DE STEFANI, *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Brussel, Bruylant, 2005, 29.

²⁹⁹ R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 14.

³⁰⁰ A. DEVREUX, M. WAHL en J. WALCKIERS, *La copropriété des immeubles à appartements. Ses problèmes – ses solutions*, Brussel, Syndicat National des Propriétaires, 1988, 110.

³⁰¹ <http://www.presscenter.org/nl/pressrelease/20120525/ministerraad-van-25-mei-2012>.

³⁰² D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 9.

³⁰³ R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 16.

³⁰⁴ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 17.

³⁰⁵ Voorz. Kh. Veurne 5 april 2000, *T. App.* 2004/2, 15.

72. Enkel een mede-eigenaar mag dus een niet-professionele syndicus zijn. Dit gebeurt vooral bij kleine(re) appartementsgebouwen (de tweede en derde snelheid). Notaris Michaël Boes ondervindt echter ook dat niet-professionele syndici ontmoedigd geraken door de verplichte beroepsverzekering³⁰⁶ als ook de verplichting zelfstandige te zijn. Bij de grote appartementsgebouwen zijn het meestal professionele syndici.³⁰⁷ Door de wetwijziging wordt verwacht dat de functie van syndicus meer en meer door professionelen zal ingevuld worden³⁰⁸, wegens de complexiteit van de bevoegdheden. Dit gevoel wordt versterkt doordat het koninklijk besluit gezorgd heeft dat de mogelijkheid om een niet-professionele syndicus aan te duiden, sterk beperkt wordt.³⁰⁹ A.-L. VERBEKE pleitte reeds voor een meer pragmatische benadering voor kleine mede-eigendommen, aangezien dit mogelijk niet economisch en operationeel te verantwoorden is.³¹⁰

73. De aanstelling van een syndicus blijft wel verplicht in alle snelheden, maar voor de kleinere appartementsgebouwen is er een versoepeling voorzien.

1.4.1.4 De raad van mede-eigendom

74. Daarnaast kan of moet een raad van mede-eigendom opgericht worden. Deze raad ziet erop toe dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert³¹¹, het is een toezichtorgaan.³¹² Zij bestaat exclusief uit mede-eigenaars³¹³ (en dus natuurlijke personen³¹⁴). Vroeger was de

³⁰⁶ Artikel 577-8, § 4, 10° B.W. ; R. TIMMERMANS, " De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat", *T. Not.* 2010, 435.

³⁰⁷ L. WEYTS en A. DE BECKER, "L'administration de l'immeuble: l'assemblée générale et le syndic", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 240.

³⁰⁸ C. MOSTIN, "Les nouveaux défis de la gestion des immeubles en copropriété", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 138; A.-L. VERBEKE, "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, 176.

³⁰⁹ L.-PH. MARCELIS, *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 184.

³¹⁰ A.-L. VERBEKE, "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, 176.

³¹¹ Amendementen van 22 juni 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/007, 2-3.

³¹² Vred. Jette 12 april 2006, *T. App.* 2007/2, 44; Vred. St.-Pieters-Woluwe 31 december 1997, *T. Vred.* 2002, 189; P. LECOQ, "Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 291; R. TIMMERMANS, *Handboek*, 281 en 906; D. MEULEMANS, "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 4.

³¹³ Amendementen van 27 januari 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/4, 17; C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 27; M. WAHL, "La nouvelle loi sur la copropriété

oprichting van ‘de raad van beheer’³¹⁵ facultatief³¹⁶, tenzij het in de basisakte werd opgenomen (dan wordt de oprichting verplicht).³¹⁷ Andersom mag de basisakte de beslissing tot oprichting van de raad van mede-eigendom niet verbieden.³¹⁸ De oprichting mag gebeuren via de statuten of via een beslissing van de algemene vergadering.³¹⁹ Nu is de oprichting voor de ene een verplichting en voor de ander een mogelijkheid.³²⁰ De wetgever zelf houdt hier, naast het uitsluiten van het toepassingsgebied, voor het eerst rekening met de verschillende snelheden in de praktijk.³²¹

75. Als we te maken hebben met de eerste snelheid (grote verenigingen) is artikel 577-8/1, eerste zin B.W. van toepassing: ‘*In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende tenminste twintig kavels met uitzondering van de kelders³²², garages en parkeerplaatsen, door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht wordt*’. Dit is een

du 2 juin 2010 (II)”, in *Immobilier*, 16-30 septembre 2010, n° 16, 12; L. ROUSSEAU, “Quelles modifications dans la nouvelle loi?”, in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 23.

³¹⁴ Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 141.

³¹⁵ Amendementen van 13 maart 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/004, 9, 15, 19 en 24 bepaalt dat de benaming ‘raad van mede-eigendom’ tenminste geen enkele connotatie inhoudt over zijn eventuele rol; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, I, 189.

³¹⁶ De heer Guillaume Tefengang, medewerker van de juridische dienst van het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars (NICM) pleit voor de verplichting van de oprichting van de raad van mede-eigendom (net zoals in Frankrijk of het Groothertogdom Luxemburg), bijvoorbeeld voor alle verenigingen van mede-eigenaars die een bepaald aantal appartementen bundelen. Elke afwijking zou maar mogen worden toegestaan onder zeer strikte voorwaarden en volgens objectieve criteria (zoals de grootte van de vereniging van mede-eigenaars). Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 140-141; L.-PH. MARCELIS, *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 197.

³¹⁷ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 108.

³¹⁸ G. DE PALMENAER en H. DE LOOSE, “De organen van de vereniging der mede-eigenaars, hun bevoegdheden en aansprakelijkheden”, in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1996, 36.

³¹⁹ S. SNAET, “Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 121.

³²⁰ E. RIQUIER, *150 questions et réponses sur l’assemblée générale des copropriétaires*, Waterloo, Kluwer, 2011, 25.

³²¹ M. WAHL, “La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010 (II)”, in *Immobilier*, 16-30 septembre 2010, n° 16, 11.

³²² De kelders werden toegevoegd door amendementen van de heer Delpérée (nr. 18) en mevrouw Defraigne (nr. 28) in de Senaat. Amendementen van 27 januari 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/4, 10-11 en 16.

verplichting.³²³ Kelders en garages worden hier enkel niet meegeteld indien zij afzonderlijke kavels zijn.³²⁴

76. Voor de tweede snelheid (kleinere verenigingen) geldt daarentegen een ander artikel. Artikel 577-7, § 1 B.W. bepaalt dat ‘*de algemene vergadering beslist: 1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen: c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, (...)*’. De algemene vergadering mag beslissen over het al dan niet oprichten van de raad van mede-eigendom. Het is dus facultatief.³²⁵ Dit laatste artikel is *a fortiori* ook van toepassing op de derde snelheid van appartementen met enkele kavels.

77. Dit is de eerste keer dat de wetgever een versoepeling voorziet voor kleinere appartementsgebouwen. De bedoeling van de wetgever is een grotere transparantie³²⁶ en een daadwerkelijke deelname van de mede-eigenaars in het beheer van de mede-eigendom.³²⁷ De eerste snelheid moet de raad van mede-eigendom oprichten, de tweede en de derde snelheid van minder dan twintig kavels mogen maar moet de raad niet oprichten. Het is facultatief.

³²³ Artikel 577-14 B.W.; De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) was echter tijdens de parlementaire voorbereidingen geen voorstander van de ‘raad van beheer’ wettelijk verplicht te stellen. Zij zijn van oordeel dat dit geregeld kan worden in de statuten. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 93; I. DURANT, “La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009”, in P. LECOCQ, *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 154; S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 86; R. TIMMERMANS, “Vernieuwde appartementswet”, *NjW* 2010, 448; L. ROUSSEAU, “Quelles modifications dans la nouvelle loi?”, in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 22.

³²⁴ Amendementen van 7 mei 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/006, 3-4; M. WAHL, *Droit notarial. La réforme de la copropriété – la loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 83; C. MOSTIN, “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, 27.

³²⁵ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 86; L. ROUSSEAU, “Quelles modifications dans la nouvelle loi?”, in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 22; V. SAGAERT, “Kroniek privaat vastgoedrecht, met inbegrip van het nieuwe appartementsrecht”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Goederenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2011, 18.

³²⁶ Dit is heel duidelijk te lezen in alle parlementaire stukken. Het wordt zelfs vermeld in de titel van de wet.

³²⁷ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 87.

1.4.2 Franse organen

78. De vereniging van mede-eigenaars is in het Franse recht; 'le syndicat de copropriétaires'³²⁸ en heeft rechtspersoonlijkheid³²⁹. Alle mede-eigenaars maken er deel van.³³⁰ De vereniging ('le syndicat ordinaire') bestaat van rechtswege³³¹ aangezien geen enkele administratieve plicht moet vervuld worden³³², zelfs zonder opgestelde 'règlement de copropriété'.³³³ Zij ontstaat van zodra er twee mede-eigenaars zijn.³³⁴

79. Die Franse 'syndicats' hebben eveneens een algemene vergadering ('l'assemblée générale des copropriétaires' / 'les assemblées de copropriété'³³⁵), een syndicus ('le syndic'³³⁶) en een raad van mede-eigendom ('le conseil syndical'³³⁷).³³⁸ Bij geen enkel orgaan wordt er gewerkt met een onderscheid volgens het aantal kavels.

80. De 'assemblée générale de copropriétaires' is, zoals in België, het hoogste orgaan en de beslissende macht.³³⁹ Alle mede-eigenaars behoren tot dit orgaan³⁴⁰ en moet opgericht worden zoals in België.

³²⁸ M. PICARD, *Traité pratique de droit civil Français – Planiol & Ripert, Tome III Les biens*, Parijs, LGDJ, 1952, 319; A. ZURFLUH en T. TRAZET FROT, *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 207.

³²⁹ Artikel 14, eerste alinea van de wet van 10 juli 1965; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 305; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 764; P. MALAURIE en L. AYNÈS, *Droit civil - Les Biens*, Parijs, Defrénois, 2010, 240; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 91; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 665; M. WEISMANN en R. DEBLED, *Tous les problèmes juridiques de la copropriété*, Parijs, J. DELMAS et C^{ie}, 1981, E³.

³³⁰ P. ESMEIN, *Droit civil Français – Aubry & RAU, Tome II, Partie II*, Parijs, Litec, 1961 (7e ed.), 553; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 307; C. LARROUMET, *Droit civil*, 431.

³³¹ Cass. fr. 3^e civ. 13 november 1974, *Bull. civ. III*, n° 413, *RTD civ.* 1975, 339; Cass. fr. 3^e civ. 15 november 1989, *Bull. civ. III*, n° 214, *Gaz. Pal.* 1990.2. Somm. p. 481, noot Soleau; P. JOURDAIN, *Droit civil*, 313; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 305.

³³² F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 303; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 307.

³³³ Parijs 30 januari 1979, *D.* 1979, IR 441.

³³⁴ C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 764.

³³⁵ Artikel 17 en volgende van de wet n° 56-577 van 10 juli 1965 en artikel 7 en volgende van het Décret n° 67-223 van 17 maart 1967.

³³⁶ Artikel 18 en volgende van de wet n°65-557 van 10 juli 1965 en artikel 28 en volgende van het Décret n°67-223 van 17 maart 1967.

³³⁷ Artikel 21 van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965 en artikel 22 en volgende van het Décret n° 67-223 van 17 maart 1967.

³³⁸ C. ATIAS, *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 324; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S.

CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 601; C. LARROUMET, *Droit civil*, 432-434; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 563; Y. STRICKLER, *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 486; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 120.

³³⁹ Cass. fr. 3^e civ. 23 oktober 1979, *Defrénois* 1980, I, art. 32363, p. 949; Cass. fr. 3^e civ. 13 april 1988, n° 86 – 19171, *Loyers et copr.* 1988, n° 290, www.lexisnexis.com; Cass. fr. 3^e civ. 14 juni 2000, *Loyers et copr.* 2000, n°

81. De Franse mede-eigenaars zijn ook vrij in hun keuze van syndicus.³⁴¹ Mede-eigenaars mogen optreden als (niet-professionele) syndicus ('le syndic bénévole'), evenals hun echtgenoten.³⁴² Deze personen zijn de enige uitzondering die toegelaten is op het principe dat elke syndicus houder moet zijn van een professionele kaart, afgeleverd door de overheid.³⁴³ De algemene regel is in Frankrijk dus de professionele syndicus. Het reglement van eigendom kan beperkingen opleggen in de keuze van de syndicus. Deze moeten te verantwoorden zijn volgens de kenmerken van het appartementsgebouw. Zo wordt toegelaten dat er overeengekomen (en ook beperkt) wordt dat bij kleine mede-eigendommen er enkel een niet-professionele syndicus zal worden aangesteld.³⁴⁴ De aanstelling van een syndicus is, zoals in België, verplicht.³⁴⁵ Dit is ook het geval in een appartementsgebouw met twee mede-eigenaars.³⁴⁶ Het mag echter geen collegiaal orgaan worden³⁴⁷, zoals in het Belgische recht.

82. De raad van mede-eigendom ontstaat in principe van rechtswege³⁴⁸ en is bijgevolg verplicht³⁴⁹, maar de algemene vergadering in een gewone vereniging mag beslissen deze niet

239; O. FAURE, "Les assemblées générales de copropriétaires", *AJPI* 1975, 795; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 401; M. WEISMANN en R. DEBLED, *Tous les problèmes juridiques de la copropriété*, Parijs, J. DELMAS et C^{ie}, 1981, E⁵.

³⁴⁰ Cass. fr. 3^e civ. 17 juli 1975, *D.* 1976, jur. 59; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 405; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 683; C. ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence*, Parijs, Librairies Techniques, 1979, 209.

³⁴¹ M. PICARD, *Traité pratique de droit civil Français – Planiol & Ripert, Tome III Les biens*, Parijs, LGDJ, 1952, 319; P. ESMEIN, *Droit civil Français – Aubry & RAU, Tome II, Partie II*, Parijs, Litec, 1961 (7e ed.), 555; C. ATIAS, *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 332; M. WEISMANN en R. DEBLED, *Tous les problèmes juridiques de la copropriété*, Parijs, J. DELMAS et C^{ie}, 1981, E²³; J.-R. BOUYEURE, *L'administration de la copropriété*, Parijs, Moniteur, 1978, 82.

³⁴² G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2000, 6.

³⁴³ Rép. Min. *J.O. Débats Ass. Nat.* 28 juni 1976, p. 4836, <http://archives.assemblee-nationale.fr/5/cri/1975-1976-ordinaire2/087.pdf>; J.-R. BOUYEURE, *L'administration de la copropriété*, Parijs, Moniteur, 1978, 83; L.

WEYTS en A. DE BECKER, "L'administration de l'immeuble: l'assemblée générale et le syndic", in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 240; G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2000, 7.

³⁴⁴ G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2000, 6.

³⁴⁵ P. JOURDAIN, *Droit civil*, 328; A. ZURFLUH en T. TRAZET FROT, *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 238; G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2000, 5.

³⁴⁶ Artikel 17, eerste alinea van de wet van 10 juli 1965; Cass. fr. 3^e civ. 19 juni 1996, *RDI* 1996, 613; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 372; G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Paris, Litec Immo, 2000, 5.

³⁴⁷ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 519.

³⁴⁸ J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 681; C. ATIAS, *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 336.

³⁴⁹ Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 121.

op te richten.³⁵⁰ De niet-oprichting kan worden gegrond op twee redenen, de beslissing tot het niet oprichten of de onmogelijkheid van de raad op te richten.³⁵¹ De beslissing tot de oprichting van de raad van mede-eigendom blijft dus in de handen van de mede-eigenaars zelf. Het is uiteindelijk een facultatieve oprichting³⁵², zoals in het Belgische recht. Het Franse recht laat de facultatieve aard van de oprichting echter niet afhangen van de grootte van de vereniging.³⁵³ In België daarentegen is de oprichting sowieso wel verplicht indien het appartementsgebouw meer dan twintig kavels telt.

83. De Franse rechtsleer vermeldt de commissaris ('le commissaire aux comptes') nooit bij de drie organen van vereniging. In principe moet de algemene vergadering een aantal mede-eigenaars aanduiden die de boekhouding van de vereniging controleren, tenzij ze liever een boekhouder-expert of een commissaris van de rekeningen aanduiden.³⁵⁴ De commissaris wordt in het Franse recht dus niet gezien als een vierde orgaan.

84. Aangezien alle organen grotendeels gelijk lopen aan de Belgische organen, kunnen er opnieuw geen interessante methodes gehaald worden uit het Franse recht. Toch blijkt de in principe van rechtswege en verplichte oprichting van de Franse raad van mede-eigendom afgezwakt. In België is dat ook het geval voor de derde en de tweede snelheid omdat de oprichting facultatief is voor appartementsgebouwen met minder dan twintig kavels.

1.4.3 Nederlandse organen

85. Via de splitsingsakte ontstaat de gemeenschap, ongeacht het aantal eigenaars.³⁵⁵ De onderlinge verhouding tussen de appartementseigenaars wordt beheerst door de redelijkheid en billijkheid.³⁵⁶ Daarnaast moet de³⁵⁷ 'vereniging van appartementseigenaars (VvE)' worden ingericht³⁵⁸, want zij ontstaat van rechtswege.³⁵⁹ De Nederlandse vereniging is ook een

³⁵⁰ Cass. fr. 3^e civ. 31 januari 1996, *Loyers et copr.* 1996, n° 236; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 816.

³⁵¹ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 615.

³⁵² F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 614; P. JOURDAIN, *Droit civil*, 332.

³⁵³ Artikel 21, eerste en negende alinea van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965.

³⁵⁴ Artikel 42-1 van het Décret n° 67-223 van 17 maart 1967.

³⁵⁵ A.A. VAN VELTEN, "Naar een vernieuwd appartementsrecht!", *WPNR* 2001, afl. 6468, 1014; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 28.

³⁵⁶ HR 30 oktober 1998, *NJ* 1999, n° 83; Gerechtshof Leeuwarden, 7 februari 2012, BV6705, 200.079.579/01, www.rechtspraak.nl; Gerechtshof Leeuwarden, 12 april 2011, BQ2883, 200.020.411/01, www.rechtspraak.nl.

³⁵⁷ HR 19 december 1986, *NJ* 1987, 947; er kan slechts één vereniging van eigenaars bestaan.

³⁵⁸ Artikel 5:112, eerste lid, e. Ned. B.W.; H.H. HARLEMAN en H.A. BOSMAN, "Appartementsrecht aangepast, wetswijziging titel 5.9 BW", *NTBR* 2003/7, 377.

rechtspersoon³⁶⁰ en ontstaat zelfs al bevinden alle appartementsrechten zich nog in één hand.³⁶¹ Dit is in tegenstelling tot het Franse en Belgische recht dat aan de gemeenschap zelf de rechtspersoonlijkheid toekent.³⁶² Alle appartementseigenaars zijn van rechtswege lid van de gemeenschap.³⁶³ Het doel van de vereniging zijn de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars te behartigen.³⁶⁴ Daarom bepaalt het artikel 5:126 Ned. B.W. welke bevoegdheden zij heeft, met onder andere het beheer over de gemeenschap³⁶⁵, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Daarnaast vertegenwoordigt de ‘vereniging van eigenaars’ de gezamenlijke appartementseigenaars.³⁶⁶ Dit gebeurt allemaal aan de hand van volgende organen.³⁶⁷

86. De ‘vergadering van eigenaars’ is het equivalent van de Belgische algemene vergadering. Alle bevoegdheden binnen de vereniging komen hen toe tenzij ze door de wet of de statuten aan andere organen van de vereniging zijn opgedragen (residuaire categorie).³⁶⁸ Daarnaast kent de wet bijzondere bevoegdheden aan de vergadering toe.³⁶⁹ Iedere appartementseigenaar heeft stemrecht in deze vergadering. Zij zijn namelijk van rechtsweg lid³⁷⁰ en hebben toegang tot de vergadering van eigenaars³⁷¹. De oprichting ervan is dus verplicht.

87. In België zorgt de syndicus voor het bestuur, de uitvoerende taak en beheerstaak van de vereniging. In Nederland is dat de ‘bestuurder’. In beginsel is er meer één, tenzij de statuten

³⁵⁹ Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 22 september 2009, BQ2340, 200.003.174, www.rechtspraak.nl.

³⁶⁰ Artikel 5:124, eerste lid Ned. B.W.; met volledige rechtsbevoegdheid: A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten*, 406; C. ASSER, *Handleiding*, 369; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 28; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 203; P.H.M. GERVER, ‘De vereniging van eigenaars’, in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 1993, *losbl.*

³⁶¹ R.F.H. MERTENS, ‘Het appartementsrecht vernieuwd!’, *BR* 2004, nr. 1, 32; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 203; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 529; H.H. HARLEMAN en H.A. BOSMAN, ‘Appartementsrecht aangepast, wetswijziging titel 5.9 BW’, *NTBR* 2003/7, 377.

³⁶² C. ASSER, *Handleiding*, 369.

³⁶³ Artikel 5:125, tweede lid Ned. B.W.; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 26.

³⁶⁴ Artikel 5:112, eerste lid, e. Ned. B.W.; R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 28; C. ASSER, *Handleiding*, 505; A.A. VAN VELTEN, *Privaatrechtelijke aspecten*, 406.

³⁶⁵ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 204.

³⁶⁶ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 529.

³⁶⁷ C. ASSER, *Handleiding*, 519.

³⁶⁸ Artikel 5:125, eerste lid Ned. B.W.; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 203.

³⁶⁹ Gerechtshof Leeuwarden, 21 juni 2011, BQ8703, 200.033.447/01, www.rechtspraak.nl; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 29; artikelen 5:125, eerste lid, 5:127, tweede lid, 5:128, eerste lid, 5:131, tweede lid Ned. B.W.

³⁷⁰ Artikel 5:125, tweede lid Ned. B.W.; Gerechtshof 's-Gravenhage, 29 juni 2007, BB0866, 05/1706, www.rechtspraak.nl; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 203.

³⁷¹ Artikel 5:127, eerste lid Ned. B.W.; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 30.

bepalen dat er meer zullen zijn.³⁷² Het bestuur kan bestaan uit alle rechtssubjecten, natuurlijke als rechtspersonen.³⁷³ Hij kan een eigenaar zijn of een buitenstaander.³⁷⁴ Ingeval van grote ‘verenigingen van eigenaars’ wordt het dagelijks beheer uitbesteed aan een professionele beheerder.³⁷⁵ De wet legt op dat er een bestuurder is, het orgaan is dus verplicht.

88. De Nederlandse wet heeft het niet over een soort raad van mede-eigendom dat toezicht zou houden op de bestuurder(s). Het is de taak van de voorzitter van de ‘vereniging van eigenaars’ die bij ontstentenis de taak van de bestuurder(s) op zich neemt.³⁷⁶

89. Wat Nederland wel kent, zijn commissarissen. De Nederlandse statuten kunnen namelijk in de oprichting van een ‘Raad van Commissarissen’ voorzien (facultatief³⁷⁷), waarbij ook hun bevoegdheden kunnen worden vastgelegd. Dit blijkt slechts impliciet uit het artikel 5:135 Ned. B.W.³⁷⁸ Indien deze Raad niet wordt opgericht, moet de vergadering van eigenaars jaarlijks een (kas)commissie benoemen die dan de taak van commissarissen op zich neemt.³⁷⁹ Het zijn zij die toezicht houden op het bestuur.³⁸⁰

90. Opvallend is de afwezigheid van een Raad van mede-eigendom in het Nederlandse recht. Daarnaast is de oprichting van de Raad van commissarissen facultatief, in tegenstelling tot in België. De vergadering van eigenaars en de syndicus zijn daarentegen, zoals in België, verplicht op te stellen.

1.4.4 Besluit

91. Voor het ontstaan van de vereniging is in de drie landen een notariële akte vereist, gevolgd door publicatie of inschrijving ervan in de openbare registers.³⁸¹ De vereniging krijgt vanaf dan rechtspersoonlijkheid. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars waardoor elke eigenaar toegang krijgt tot de algemene vergadering.

³⁷² Artikel 5:131, eerste lid Ned. B.W.

³⁷³ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 31.

³⁷⁴ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 530.

³⁷⁵ R.J. LUCASSEN, J.J. VAN LOENEN-DE WILD en J. TAMMINGA, *Jaarboekje*, 29.

³⁷⁶ Artikel 5:133 Ned. B.W.; R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 33.

³⁷⁷ H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 204.

³⁷⁸ Juncto 2:48, eerste lid Ned. B.W.; H.H. HARLEMAN en H.A. BOSMAN, “Appartementsrecht aangepast, wetswijziging titel 5.9 BW”, *NTBR* 2003/7, 379.

³⁷⁹ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 33.

³⁸⁰ W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo*, 530.

³⁸¹ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (II, slot)”, *WPNR* 2003, 525.

De opslitsing van de delen gebeurt overal via statuten. Alle verenigingen staan in voor het beheer van de gemeenschappelijke delen. De private delen vallen onder het uitsluitende beheer van de appartementseigenaars.³⁸²

92. De beslissingen worden in alle drie de landen verplicht genomen door de algemene vergadering. Alle verenigingen hebben ook een syndicus.³⁸³ Ook in Frankrijk wordt een niet-professionele syndicus aanvaard. In praktijk zal echter niet vaak gebruik gemaakt worden van de versoepeling aangezien een syndicus heel veel en complexe taken op zich moet nemen.

In verband met de commissaris zijn er wel verschillen. In België is de aanstelling verplicht, in Nederland facultatief. Als er in Nederland geen commissaris aangesteld wordt, moet er jaarlijks een kascommissie aangeduid worden. In Frankrijk kan beroep gedaan worden op een commissaris om de boekhouding te controleren. De commissaris wordt echter niet gezien als een orgaan van de vereniging. Eigenlijk is het de bedoeling in de drie landen dat de boekhouding gecontroleerd wordt. De manier van benoeming of de benaming van de controleurs speelt uiteindelijk geen rol. In grote appartementsgebouwen kan men zich inbeelden dat een controle van de boekhouding een meerwaarde is. Voor de tweede en derde snelheid kan men denken dat de controle overbodig is. Men zou om hieraan tegemoet te komen de aanstelling van een commissaris facultatief maken in België (zoals het was voor 2010), naar het voorbeeld van Nederland.

Daarnaast kent Nederland geen raad van mede-eigendom. In Frankrijk ontstaat zij in principe van rechtswege, alhoewel de niet-oprichting aanvaard wordt. De verplichting is afgezwakt. Ook in België is er een versoepeling. Voor appartementsgebouwen met minder dan twintig kavels is de oprichting namelijk facultatief. Maar zij blijft verplicht voor de eerste snelheid, terwijl zij vroeger voor hen ook facultatief was (*supra* randnr. 74).

93. Specifiek in het Belgische recht, vinden we voor het eerst een onderscheid naargelang het aantal kavels. De oprichting van de raad van mede-eigendom is niet verplicht voor appartementsgebouwen met minder dan twintig kavels. Dit is een eerste significante aanpassing aan de noden van de praktijk. De mogelijkheid van het aanstellen van een niet-professionele syndicus is eveneens een versoepeling.

³⁸² R. TIMMERMANS, "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (II, slot)", *WPNR* 2003, 527.

³⁸³ R. TIMMERMANS, "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (II, slot)", *WPNR* 2003, 528.

1.5 Welke snelheden mogen deelverenigingen oprichten?

1.5.1 Belgische deelverenigingen

1.5.1.1 Deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid

94. De rechtbank van Veurne oordeelde al dat er een aparte vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid kon bestaan naast de vereniging van mede-eigenaars van de groep van gebouwen. Dit kon enkel indien voldaan werd aan twee voorwaarden. Ten eerste moest elke gebouw van de groep van gebouwen onder de bepalingen van het appartementsrecht vallen. Ten tweede moest ook aan de voorwaarden van artikel 577-5, § 1, eerste lid B.W. voldaan zijn tot verkrijging van de rechtspersoonlijkheid.³⁸⁴ Maar het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 3 juni 2004³⁸⁵ geoordeeld dat afzonderlijke deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid oprichten niet mogelijk was.³⁸⁶ Het Hof kwam tot dit besluit ondanks het feit dat ook het tegenovergestelde standpunt werd verdedigd. Dit cassatiearrest leidde in praktijk tot grote problemen, aangezien elke mede-eigenaar zeggenschap heeft over zowel de gemeenschappelijke delen in hun eigen gebouw maar ook over de gemeenschappelijke delen in de andere gebouwen. Indien beslissingen moeten genomen worden over de gemeenschappelijke delen in een ander gebouw, hebben de meeste mede-eigenaars daar geen belang bij en zullen ze ongecontroleerd hun stemrechten uitoefenen. Ook kunnen zij gewoon niet opdagen, waardoor het noodzakelijke aanwezigheidsquorum mogelijk niet wordt gehaald.³⁸⁷

De wetgever reageerde in 2010³⁸⁸ en besloot dat *‘de basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van*

³⁸⁴ Rb. Veurne 28 oktober 1999, *T. App.* 2000/4, 22; A. CLABOTS, *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 24 en 28.

³⁸⁵ Cass. 3 juni 2004, *Arr. Cass.* 2004, II, 969, *Not. Fisc. M.* 2005, 137, noot TIMMERMANS, *RW* 2005-06, I, 143, noot V. SAGAERT, *Pas.* 2004, II, 955, *JT* 2005, 482, *T. App.* 2004/4, 18, *T. Not.* 2005, 188; *NjW* 2004, 3, 953; Vred. Anderlecht 2 april 2009, *T. App.* 2010/2, 32; Wetsvoorstel van 7 juli 2008 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St. Kamer*, 2007-08, 1334/001, 9.

³⁸⁶ P. LECOCQ en A. SALVÉ, “Une loi nouvelle à appliquer; une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires”, in P. LECOCQ, *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 103.

³⁸⁷ Tussenkomst van de heer Vincent Sagaert, professor aan de rechtsfaculteit van de Katholieke Universiteit Leuven (KUL). Ook de heer Dirk Meulemans, Directeur Studiecentrum Vastgoedrecht en Financieel Recht aan de KU Brussel, is voorstander van de oprichting van deelverenigingen. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 121 en 132.

³⁸⁸ De Raad van State gaf in zijn advies de toelating tot het oprichten van deelverenigingen. Advies van de Raad van State van 24 november 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/3, 2; Mevrouw

deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw.'³⁸⁹ De wetgever is van mening dat deelverenigingen enkel opgericht mogen worden met het oog op een verhoging van de efficiëntie en een rationalisering van het bestuur, via kleinere overleg- en beheersorganen.³⁹⁰ Dit heeft tot gevolg gehad dat het artikel twee voorwaarden aangeeft³⁹¹, namelijk dat de deelverenigingen op fysieke wijze moeten kunnen onderscheiden worden³⁹² en dat de hoofdvereniging bestaat uit tenminste twintig kavels.³⁹³ Deze voorwaarden zijn cumulatieve voorwaarden.³⁹⁴ Het quorum wordt vereist door de wetgever want het moet objectief *'materieel verantwoord zijn, omwille van de omvang van het aantal appartementen of omwille van de precieze lokalisatie van de groepen van gebouwen'*.³⁹⁵ Hier geldt het criterium van de autonomie van de kavels.³⁹⁶ Alle zelfstandige

Taelman vindt dat *'door een dergelijke regeling in te voeren dreigt de transparantie van de mede-eigendom aldus volledig verloren te gaan. Vandaar dat het beter zou zijn om af te stappen van het principe om secundaire verenigingen met aparte rechtspersoonlijkheid op te richten. Toch mag men ook niet blind zijn voor de realiteit van grote onverdeeldheden en erkennen dat in sommige gevallen er nood kan zijn aan een subonverdeeldheid. Daarom strekt dit amendement ertoe dat de algemene vergadering een subonverdeeldheid kan oprichten die gemachtigd is om voor limitatief opgesomde aangelegenheden die noodzakelijk zijn voor het behoud en het beheer van de betreffende deel van het gebouw, eigen beslissingen te nemen voor haar deel. Het is de algemene vergadering van mede-eigenaars die uiteraard steeds de machtiging kan beperken, uitbreiden of ongedaan maken.'* Amendementen van 27 januari 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/4, 27.

³⁸⁹ De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) ondersteunt deze mogelijk tot oprichting van deelverenigingen. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 90.

³⁹⁰ Artikel 577-3, vierde lid B.W.; R. TIMMERMANS, "Naar een vernieuwd appartementsrecht", *T. App.* 2003/3, 7

³⁹¹ Amendementen van 23 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/8, 13.

³⁹² Het is ook niet de bedoeling dat er voor elke verdieping een subonverdeeldheid zou kunnen worden opgericht. Amendementen van 2 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/6, 3; H.

VANDENBERGHE, "Algemene beschouwingen bij de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 3; C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 19; C. MOSTIN, "L'organisation des complexes immobiliers par la création d'associations partielles", in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 45-47.

³⁹³ Amendementen van 2 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/6, 14; R.

TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet", *NjW* 2010, 434; M. WAHL, "La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010", in *Immobilier*, 1-15 septembre 2010, n° 15, 7; C. MOSTIN, "L'organisation des complexes immobiliers par la création d'associations partielles", in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 44.

³⁹⁴ C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 18.

³⁹⁵ Verslag namens de commissie voor de justitie van 4 mei 2010, uitgebracht door de heer Vandenberghe, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/10, 93.

³⁹⁶ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 123.

privatieve kavels zoals garages worden dus meegerekend. De kelders en parkeerplaatsen worden eveneens meegerekend.³⁹⁷ Als een appartementsgebouw bestaat uit tien appartementen en tien garages, mag de deelvereniging enkel opgericht worden als de garages zelfstandige private kavels als hoofdzaak zijn. Als zij dat niet zijn, is het criterium van minstens twintig kavels niet voldaan en mogen er geen deelverenigingen opgericht worden.³⁹⁸ Privatieve kavels als bijzaak, zoals een berging die onlosmakelijk gekoppeld is aan een privatieve kavel als hoofdzaak, worden namelijk niet meegerekend.³⁹⁹

95. Indien aan de voorwaarden voldaan is, is het oprichten mogelijk maar ook facultatief.⁴⁰⁰ Zij kunnen opgericht worden in de eerste statuten⁴⁰¹ of achteraf via een beslissing van de algemene vergadering.⁴⁰² De bedoeling van de deelverenigingen is in het geval van een groep van gebouwen, bijvoorbeeld als er meerdere appartementsblokken zijn (gebouwenpark) of als men te maken heeft met woningen met parkeergelegenheden. Een ander mogelijkheid is een deelvereniging oprichten als een derde de eigenaar van de grond is (zodat de grond niet tot de mede-eigendom van de appartementen behoort).⁴⁰³ De mede-eigenaars van elk gebouw worden verenigd in hun eigen deelvereniging, naast de overkoepelende hoofdvereniging.⁴⁰⁴ Zij zijn aan dezelfde regels onderworpen als de overkoepelende vereniging.⁴⁰⁵ Zij vormen nu een aparte vereniging met rechtspersoonlijkheid met eigen organen. In elke deelvereniging kunnen zij nu beslissingen nemen omtrent het beheer, het onderhoud en de interne verbetering

³⁹⁷ A.-L. VERBEKE, "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 140 en 135.

³⁹⁸ M. WAHL, *Droit notarial. La réforme de la copropriété – la loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 20.

³⁹⁹ V. SAGAERT, "Kroniek privaats vastgoedrecht, met inbegrip van het nieuwe appartementsrecht", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Goederenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2011, 12.

⁴⁰⁰ V. SIMONART, "Les associations partielles", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 41; C. MOSTIN, "L'organisation des complexes immobiliers par la création d'associations partielles", in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 48.

⁴⁰¹ Amendementen van 23 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/8, 13.

⁴⁰² C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 18.

⁴⁰³ Amendementen van 23 juni 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/008, 3.

⁴⁰⁴ R. TIMMERMANS, "Splitsing en ondersplitsing van groepen van gebouwen en bijzondere appartementencomplexen", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.A, Mechelen, Kluwer, *losbl.*

⁴⁰⁵ E. RIQUIER, *150 questions et réponses sur l'assemblée générale des copropriétaires*, Waterloo, Kluwer, 2011, 21; P. LECOQ, "La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010", in X., *Répertoire notarial, Tome VI La copropriété, Livre I*, Brussel, Larcier, 2011, *losbl.*

van hun eigen gemeenschappelijke delen.⁴⁰⁶ De mede-eigenaars van de andere gebouwen hebben daar geen zeg meer over, wat beslissingen nemen gemakkelijker maakt.⁴⁰⁷ Deze beslissingen zijn ook niet bindend voor de mede-eigenaars van de andere gebouwen.⁴⁰⁸ Wat wel blijft is dat deze beslissingen rekening moeten houden met de belangen van het hele complex. De gevel herschilderen zonder de andere deelverenigingen of de overkoepelende vereniging te raadplegen is uit den boze.⁴⁰⁹ Ook blijft de hoofdvereniging exclusief bevoegd voor de gemeenschappelijk delen, die dienstig zijn voor het geheel van de mede-eigendom of voor de beslissingen die een weerslag hebben op de rechten welke die van de betrokken deelvereniging van mede-eigenaars overtreffen.⁴¹⁰ Dit is om bevoegdheidsconflicten te vermijden. Indien er toch geschillen zouden ontstaan, is de vrederechter bevoegd.⁴¹¹

96. Het is duidelijk dat deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid nu wel mogen opgericht worden in geval van de eerste snelheid van appartementsgebouwen. Het is *a contrario* niet mogelijk voor de tweede of de derde snelheid. Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2003 blijft in deze gevallen van kracht. Voor hen blijft het verboden. De bedoeling van de wetgever is dat in kleine verenigingen de transparantie tegenover derden voorrang moet krijgen op de minder noodzakelijke flexibiliteit onderling.⁴¹²

⁴⁰⁶ Amendementen van 13 maart 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/004, 6; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, I, 179; M. WAHL, "La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010", in *Immobilier*, 1-15 september 2010, n° 15, 8.

⁴⁰⁷ V. SAGAERT, "Kroniek privaats vastgoedrecht, met inbegrip van het nieuwe appartementsrecht", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Goederenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2011, 12.

⁴⁰⁸ Advies van de Raad van State van 24 november 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/3, 2.

⁴⁰⁹ Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 12.

⁴¹⁰ Amendementen van 2 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/6, 15.

⁴¹¹ Amendementen van 23 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/8, 13.

⁴¹² V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 9.

1.5.1.2 Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid

97. Daarnaast is het al altijd mogelijk geweest om deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten.⁴¹³ Het arrest van het Hof van Cassatie oordeelde ook enkel over de rechtspersoonlijkheid van deelverenigingen.⁴¹⁴ Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid zijn feitelijke verenigingen zonder juridisch bestaan.⁴¹⁵ In tegenstelling tot de deelverenigingen met rechtspersoonlijk, zijn er dus geen voorwaarden om verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid op te richten.⁴¹⁶ Zij zijn facultatief op te richten.⁴¹⁷ Sinds 2010 kregen zij een wettelijke grondslag⁴¹⁸, waardoor ze eigenlijk ‘quasi-juridische deelverenigingen’ zijn geworden.⁴¹⁹ Hun oprichting en hun voorstellen tot agendering zijn bij deze juridisch erkend.⁴²⁰ Maar hun bevoegdheden blijven beperkt.⁴²¹ Zij kunnen geen bindende beslissingen nemen⁴²², noch in rechte optreden.⁴²³ Hun beslissingen hebben enkel een informatieve waarde⁴²⁴, ze zijn niet bindend voor de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars.⁴²⁵ Ze kunnen hun beslissingen voorleggen aan de algemene vergadering en

⁴¹³ Amendementen van 23 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/8, 11 en 14; Vred. Genk 27 april 1999, *T. App.* 1999/3, 40; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, I, 182.

⁴¹⁴ V. SIMONART, “Les associations partielles”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 30.

⁴¹⁵ V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 14.

⁴¹⁶ J. CEENAEME, M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU, J. VANDENBERGHE en T. VANDROMME, *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2011, 20.

⁴¹⁷ V. SIMONART, “Les associations partielles”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 56.

⁴¹⁸ F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON en C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 128.

⁴¹⁹ V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 16.

⁴²⁰ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, I, 182; F. MOEYKENS, H. DE LOOSE, R. PINTELON, C. ROMMELAERE, *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 128.

⁴²¹ M. WAHL, “La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010”, in *Immobilier*, 1-15 septembre 2010, n° 15, 1-10

⁴²² Rb. Brugge 7 maart 2008, *TGR-TWVR* 2008, 181.

⁴²³ J. CEENAEME, M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU, J. VANDENBERGHE en T. VANDROMME, *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2011, 20.

⁴²⁴ Vred. Tongeren 26 juni 1997, *T. App.* 1999/1, 30; V. SAGAERT, “De vereniging van mede-eigenaars in een groep van appartementsgebouwen”, noot onder Cass. 3 juni 2004, *RW* 2005-06, I, 145.

⁴²⁵ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, Th. VAN SINAY en R. JANSEN, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht. 2000-2008”, *TPR* 2009-3, 2, 1262.

daar besproken en gestemd worden.⁴²⁶ De oprichting gebeurt door een beslissing van de algemene vergadering. De wet bepaalt niks over de oprichting via de statuten, dus zou dat ook mogelijk moeten zijn (net zoals bij de deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid).⁴²⁷

98. Aangezien er geen voorwaarden zijn, kunnen deze feitelijke verenigingen opgericht worden door alle appartementsmede-eigendommen, ongeacht hun aantal kavels.⁴²⁸ Deze deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen opgericht worden in de eerste snelheid, maar ook in de tweede en de derde, aangezien de wetgever geen enkele voorwaarde stelt (artikel 577-7, §1, 2°, g) B.W.).⁴²⁹

1.5.2 Franse deelverenigingen

99. In Frankrijk kent men het concept ook.⁴³⁰ Het is eveneens het doel om het beheer van grote appartementscomplexen te vergemakkelijken.⁴³¹ Het oprichten van deelverenigingen is een absoluut recht voor de mede-eigenaars, de basisakte kan hier niet van afwijken.⁴³² De ‘assemblée spéciale’⁴³³ kan, en moet expliciet, beslissen tot de oprichting van ‘le syndicat secondaire’.⁴³⁴

De tweede voorwaarde dat in het Franse recht gesteld wordt, naast de expliciete beslissing van een bijzondere algemene vergadering, is dat de mede-eigendom uit meerdere gebouwen (‘plusieurs bâtiments’) moet bestaan.⁴³⁵ Het heeft namelijk geen nut om een deelvereniging op

⁴²⁶ Amendementen van 23 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/8, 11 en 14; Rb. Gent 20 december 2002, *TBBR* 2005, 417; M. WAHL, “La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010”, in *Immobilier*, 1-15 septembre 2010, n° 15, 10.

⁴²⁷ C. MOSTIN, “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, 19.

⁴²⁸ B. DERU, “La copropriété – la réforme de 2010”, in X., *L’incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 100; M. WAHL, “La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010”, in *Immobilier*, 1-15 septembre 2010, n° 15, 1-12.

⁴²⁹ M. WAHL, “La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010”, in *Immobilier*, 1-15 septembre 2010, n° 15, 10.

⁴³⁰ Artikel 27 van de wet n°65-557 van 10 juli 1965.

⁴³¹ P. BAUDOIN en J.-R. BOUYEURE, “Les syndicats secondaires de copropriété”, *AJPI* 1981, 717; C. ATIAS, “Copropriété de immeubles bâtis”, in X., *Gestion de l’immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 819.

⁴³² E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 341.

⁴³³ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 355.

⁴³⁴ Cass. fr. 3^e civ. 8 juni 2006, *Bull. civ.* III, n° 141; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 351; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 671.

⁴³⁵ Cass. fr. 3^e civ. 26 februari 1997, *RDI* 1997, 290; A. ZURFLUH en T. TRAISET FROT, *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 426; P. BAUDOIN en J.-R. BOUYEURE, “Les syndicats secondaires de copropriété”, *AJPI* 1981, 717; M. WEISMANN en R. DEBLED, *Tous les problèmes juridiques de la copropriété*,

te richten voor eenzelfde gebouw. Enkel een verticale opsplitsing wordt toegelaten.⁴³⁶ Dit is de dezelfde voorwaarde als in het Belgische recht. Het Belgische recht stelde er echter nog de voorwaarde van minstens twintig kavels bij.

100. Franse deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zijn gelijkaardig aan de Belgische.

101. Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen ook opgericht worden want dit zijn feitelijkheden. Deze feitelijke verenigingen werden al in de praktijk opgericht.⁴³⁷

102. Een ander concept dat Frankrijk ook kent is dat van ‘gesplitste mede-eigendommen’.⁴³⁸ Grote appartementscomplexen werden samen gebouwd, maar, om het te kunnen beheren, splitst men de verschillende appartementsblokken op in voor elk een verschillende vereniging van mede-eigenaars. Daarbij wordt de grond meegesplitst.⁴³⁹ Deze laatste techniek van gesplitste mede-eigendommen kan ook in België gebruikt worden.

1.5.3 Nederlandse deelverenigingen

103. In Nederland spreekt men niet van hoofd- en deelvereniging, maar van ‘ondersplitsing’. Appartementsrechten kunnen namelijk zelf in appartementsrechten worden gesplitst.⁴⁴⁰ Deze bevoegdheid komt toe aan de appartementseigenaars. Elke appartementseigenaar kan zijn recht ondersplitsen zonder toestemming van de andere appartementseigenaars⁴⁴¹, voorzover in de (hoofd-) ‘akte van splitsing’ niet anders is bepaald.⁴⁴² Deze ondersplitsing vindt plaats volgens de normale regels van splitsing in appartementsrechten⁴⁴³, alleen wordt hier geen

Parijs, J. DELMAS et C^{ie}, 1981, E²⁰; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 342; Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 224.

⁴³⁶ P. BAUDOUIN en J.-R. BOUYEURE, "Les syndicats secondaires de copropriété", *AJPI* 1981, 718.

⁴³⁷ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 341.

⁴³⁸ Artikel 28 van de wet n°65-557 van 10 juli 1965.

⁴³⁹ C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 821; P. BAUDOUIN en J.-R. BOUYEURE, "Les syndicats secondaires de copropriété", *AJPI* 1981, 717.

⁴⁴⁰ H.H. HARLEMAN en H.A. BOSMAN, "Appartementsrecht aangepast, wetswijziging titel 5.9 BW", *NTBR* 2003/7, 377; R.F.H. MERTENS, *Appartements*, 16.

⁴⁴¹ C. ASSER, *Handleiding*, 386.

⁴⁴² Artikel 5:106, derde lid Ned. B.W.; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, 197; R.F.H. MERTENS, 'Algemene bepalingen', in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*

⁴⁴³ H.H. HARLEMAN en H.A. BOSMAN, "Appartementsrecht aangepast, wetswijziging titel 5.9 BW", *NTBR* 2003/7, 377.

gebouw maar een appartementsrecht zelf opgesplitst.⁴⁴⁴ Dit concept is nuttig bij grote multifunctionele complexen, bijvoorbeeld ingeval van appartementscomplexen die op de gelijkvloers winkelruimtes hebben. De winkelruimtes worden dan één appartementsrecht, de woningen op de bovenste verdiepingen een ander. Vervolgens worden deze appartementsrechten ondergesplitst. Zo kan er bij iedere ondersplitsing een op de situatie toegespitst reglement worden opgesteld, want er worden verschillende overleg- en beheerorganen gecreëerd.⁴⁴⁵ De overkoepelende vereniging van eigenaars moet wel blijven bestaan voor de beslissingen die van belang zijn voor alle afzonderlijke eenheden.⁴⁴⁶

104. Ze krijgen hier een andere benaming, maar zijn ze eveneens soortgelijk aan de Belgische.

105. Feitelijke deelverenigingen kunnen hier ook altijd.

1.5.4 Besluit

106. Enkel de grote appartementsgebouwen (eerste snelheid) mogen deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid oprichten. Dit is zeker een tegemoetkoming aan het ingewikkelde beheer van de verschillende groepen van gebouwen of onderdelen van een bepaald gebouw.

Voor de tweede en de derde snelheid zijn deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid verboden. Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid mogen wel altijd opgericht worden.

107. Frankrijk heeft hetzelfde systeem voor de deelverenigingen voor de verticale splitsingen. Onderdelen van een gebouw mogen in Frankrijk niet gesplitst worden. Daarnaast bestaat er het concept van ‘gesplitst mede-eigendommen’ dat mogelijk kan toegepast worden in België. In Nederland kent men ook de deelverenigingen zij het onder de term ‘ondersplitsing’. Er kan opnieuw geen onderscheid gevonden worden in het buitenland naargelang de verschillende snelheden.

⁴⁴⁴ R.F.H. MERTENS, *Appartementen*, 16; C. ASSER, *Handleiding*, 386.

⁴⁴⁵ A.A. VAN VELTEN, “Naar een vernieuwd appartementsrecht!”, *WPNR* 2001, afl. 6468, 1014.

⁴⁴⁶ HR 19 december 1986, *NJ* 1987, nr. 947.

1.6 Welke snelheden moeten welke boekhouding bijhouden?

1.6.1 Belgische boekhouding

108. Tot voor de wet van 2010 beheerde elke syndicus de boekhouding zoals hij wou⁴⁴⁷, naar zijn eigen gewoonten.⁴⁴⁸ De wet legde namelijk geen enkele precieze verplichting op inzake het beheer van het vermogen en het voeren van de boekhouding.⁴⁴⁹ Een boekhoudkundige regelgeving werd onontbeerlijk⁴⁵⁰ en moest ook worden aangepast naar het aantal kavels.⁴⁵¹

1.6.1.1 Dubbele boekhouding

109. Artikel 577-8, § 4 B.W. bepaalt nu dat *‘ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: 17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning⁴⁵² op te stellen minimum genormaliseerd*

⁴⁴⁷ S. SNAET, “De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 81; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 247.

⁴⁴⁸ V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010-11, I, 188.

⁴⁴⁹ Wetsvoorstel van 7 juli 2008 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St. Kamer*, 2007-08, 1334/001, 22.

⁴⁵⁰ Opmerking van de heer Roger Tafotie, medewerker van de juridische dienst van het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars (NCIM). Er zijn omtrent het financieel beheer van de mede-eigendommen namelijk veel betwistingen. Ook hebben heel wat landen (onder andere Nederland en Frankrijk) al min of meer precieze boekhoudregels opgelegd. Dit is noodzakelijk voor de transparantie en zo kunnen de mede-eigenaars worden geïnformeerd en beschermd tegen alle vormen van misbruik. De heer Roland Timmermans, advocaat, is het daarmee eens, pleit eveneens voor een koninklijk besluit en stelt dat in Frankrijk de grens tussen een kleine of een grote boekhouding tien kavels is. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 135 en 144.

⁴⁵¹ Mening van de heer Olivier Jauniaux, advocaat en assistent aan de rechtsfaculteit van de Université Catholique de Louvain (UCL). De heer Raymond Kempeneers, mede-eigenaar, merkte op dat voor een goed financieel beheer een eenvoudige en genormaliseerde boekhouding, aangepast aan de mede-eigendommen, vereist is. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 143 en 49.

⁴⁵² Mevrouw Edith Nisbet, mede-eigenaar, vindt dat de wet het opstellen van een ‘genormaliseerd boekhoudplan’ moet verplichten. Dit kan via een koninklijk besluit. Voor haar mag het koninklijk besluit waar nodig een onderscheid maken naar gelang de omvang van de mede-eigendommen. De heer Dirk Meulemans, Directeur Studiecentrum Vastgoedrecht en Financieel Recht aan de KU Brussel, drong aan op het invoeren van boekhoudkundige regels voor alle appartementsgebouwen. Indien men een onderscheid wil maken, mag als criterium enkel het aantal kavels gelden. Ook kunnen de regels van de boekhouding beter in een Koninklijk of Ministerieel Besluit geregeld worden, om te vermijden dat telkens de wet zou moeten aangepast worden aangezien deze regels voor verandering vatbaar zijn. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 47 en 132.

*rekeningenstelsel.*⁴⁵³ Dat koninklijk besluit is er ondertussen.⁴⁵⁴ Het KB is van kracht vanaf 1 januari 2013.⁴⁵⁵ In principe moeten alle appartementsmede-eigendommen dus een dubbele boekhouding hebben⁴⁵⁶, een bevoegdheid van de syndicus.⁴⁵⁷

1.6.1.2 Vereenvoudigde boekhouding

110. Het artikel gaat echter verder: '*Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren (...)*'. De vereenvoudigde boekhouding wordt toegestaan indien het appartementsgebouw minder dan twintig kavels bezit.⁴⁵⁸ De bedoeling van het wetsvoorstel was om kleine eigendommen waar geen professionele syndicus is, niet te benadelen.⁴⁵⁹ Mevrouw Clotilde Nyssens stelde dat de omvang van de mede-eigendom een relevanter criterium is dan het feit dat de syndicus geen beroepssyndicus is. Het kan immers zijn dat een klein appartement beroep doet op een professionele syndicus en dus een gewone boekhouding moet voeren, terwijl in grote appartementsgebouwen die niet voor een beroepssyndicus zouden kiezen, dan enkel een vereenvoudigde boekhouding vereist is.⁴⁶⁰ Daar is de heer Yves Vanermen, voorzitter van ABSA (Association belge des Syndics et Administrateurs) het mee eens. Hij vindt dat alle verantwoordelijkheden identiek moeten zijn, ongeacht de aard van de

⁴⁵³ Het Instituut van de Accountants en de Belastingconsulenten formuleerde tijdens de parlementaire voorbereiding dit voorstel van een genormaliseerd boekhoudplan. Zij hielden zelf al rekening met de verschillende snelheden in de appartementsgebouwen door in hun voorstel verder te verduidelijken dat voor de middelgrote en grote mede-eigendommen een boekhouding volgens het principe van dubbele boekhouding nodig is en dat daarentegen voor de kleine mede-eigendommen een enkelvoudige boekhouding voldoende is. De heer Olivier Jauniaux, advocaat en assistent aan de rechtsfaculteit van de Université Catholique de Louvain (UCL), is van mening dat een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde boekhouding vanzelfsprekend in ieders belang is en vooral voor de mede-eigenaars. Het 'minimum genormaliseerd rekeningenstelsel' toegevoegd in de wet is een waarborg voor eenvormigheid en bijgevolg zekerheid. Maar dit brengt ook mee dat deze bijkomende bevoegdheid van de syndicus noodzakelijkerwijze een verhoging van zijn loon tot gevolg zal hebben. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 97 en 128.

⁴⁵⁴ Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, *BS* 3 augustus 2012.

⁴⁵⁵ C. MOSTIN, *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, 131.

⁴⁵⁶ A. SALVÉ en P. LECOCQ, "Un objectif principal, la transparence; une application particulière, la transmission d'un lot", in P. LECOCQ, *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 171; R. TIMMERMANS, "Vernieuwde appartementswet", *NjW* 2010, 448.

⁴⁵⁷ L. ROUSSEAU, "Quelles modifications dans la nouvelle loi?", in P. VAN DEN EYNDE, *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 21.

⁴⁵⁸ I. DURANT, "La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009", in P. LECOCQ, *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 151.

⁴⁵⁹ Wetsvoorstel van 7 juli 2008 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St. Kamer*, 2007-08, 1334/001, 24.

⁴⁶⁰ Amendementen van 13 maart 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/004, 22.

syndicus. De commissie houdt best rekening met zowel de professionele als niet professionele syndici, maar de uitgewerkte regels moeten, volgens hem, voor beide groepen gelden.⁴⁶¹ De heer Olivier Jauniaux, advocaat en assistent aan de rechtsfaculteit van de Université Catholique de Louvain (UCL) vindt het ook nauwelijks aanvaardbaar dat voorzien zou worden in zwaardere of lichtere boekhoudkundige verplichtingen naargelang de syndicus al dan niet een professional is. Het, volgens hem, enige toelaatbare onderscheidingscriterium zou inderdaad de grootte van de betrokken mede-eigendommen zijn.⁴⁶² De wetgever is ze gevolgd waardoor de toelating om een vereenvoudigde boekhouding op te stellen los staat van het al dan niet professioneel zijn van de syndicus.⁴⁶³

111. Het gemaakte onderscheid bevindt zich rond het aantal van twintig kavels. Indien er twintig of meer zijn (de eerste snelheid) is een dubbele boekhouding vereist. Enkel als er minder dan twintig kavels zijn, wordt een vereenvoudigde boekhouding toegelaten. Dit laatste geldt zowel voor de tweede als voor de derde snelheid van appartementsgebouwen.

1.6.2 Franse boekhouding

112. Op dit punt heeft België van Frankrijk afgekeken, zo blijkt uit de parlementaire voorbereiding.⁴⁶⁴ Het is ook het enige waar de Franse wet wel een onderscheid maakt volgens het aantal kavels. In principe geldt de dubbele boekhouding.⁴⁶⁵ De vereniging heeft rechtspersoonlijkheid en heeft dus een ander vermogen dan dat van de eigenaars zelf.⁴⁶⁶ De dubbele boekhouding houdt in dat de syndicus de boekhouding bijhoudt van de vereniging,

⁴⁶¹ Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 70.

⁴⁶² Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 128.

⁴⁶³ C. MOSTIN, "Les nouveaux défis de la gestion des immeubles en copropriété", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 153; C. MOSTIN, "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 26.

⁴⁶⁴ Mevrouw Micheline Claes van het Instituut van de Accountants en de Belastingconsulenten (IAB) gaf aan tijdens de parlementaire voorbereidingen dat voor de boekhouding van kleine mede-eigendommen gekeken moet worden naar de door de Franse wetgever uitgewerkte oplossing. Maar de heer Roger Tafotie, medewerker van de juridische dienst van het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars (NICM) acht het Franse systeem te complex. Bovendien bevat dat systeem geen vereenvoudigde regeling voor de kleine mede-eigendommen. Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, 1334/011, 107 en 137.

⁴⁶⁵ Artikel 14-3, eerste alinea van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965 en artikel 43 en volgende van het Décret n°67-223 van 17 maart 1967; J.-R. BOUYEURE, *L'administration de la copropriété*, Parijs, Moniteur, 1978, 70; G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2000, 103.

⁴⁶⁶ Cass. fr. 3^e civ. 26 oktober 2005, *Bull. civ. III*, n° 205; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 304.

maar ook van elke mede-eigenaar.⁴⁶⁷ Als de vereniging minder dan tien kavels telt, wordt een vereenvoudigde boekhouding toegelaten.⁴⁶⁸ Er geldt wel een tweede voorwaarde, die niet overgenomen is door de Belgische wetgever. Zo moet het gemiddeld reservekapitaal over 3 jaar minder dan 15.000 euro bedragen.⁴⁶⁹

113. Dit punt heeft de Belgische wetgever reeds overgenomen.

1.6.3 Nederlandse boekhouding

114. In Nederland moet de bestuurder de middelen van de vereniging beheren en daarmee gepaard jaarlijks een jaarverslag uitbrengen en rekening en verantwoording afleggen.⁴⁷⁰ Hier wordt er geen enkel onderscheid gemaakt. Maar de statuten kunnen hierover anders bepalen. Zij kunnen de bevoegdheid van de bestuurder(s) uitbreiden of beperken.⁴⁷¹ Dit is echter een bevoegdheidskwestie en handelt niet omtrent de mogelijkheid van een dubbele boekhouding.

115. In Nederland wordt geen rekening gehouden met de verschillende snelheden in de praktijk. Alle appartementsgebouwen moeten voldoen aan de opgelegde voorwaarden, zonder uitzonderingen.

1.6.4 Besluit

116. De Belgische wetgever heeft inzake de boekhouding eens wel nagedacht omtrent de verschillende snelheden in de praktijk. De eerste snelheid moet verplicht een dubbele boekhouding opstellen. De tweede en derde snelheid mogen dit ook, maar moeten niet. Zij mogen er ook voor opteren een vereenvoudigde boekhouding op te stellen.

117. Dit onderscheid werd gekopieerd uit de Franse wet. Op andere punten voorziet de Franse wet, zoals de Nederlandse wet, geen uitzonderingen of versoepelingen.

⁴⁶⁷ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 458; C. ATIAS, "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 810; J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 678.

⁴⁶⁸ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, 583; G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, Parijs, Litec, 2000, 103.

⁴⁶⁹ Artikel 14-3, tweede alinea van de wet n° 65-557 van 10 juli 1965.

⁴⁷⁰ Artikel 5:135 Ned. B.W. jo. 2:48 Ned. B.W.

⁴⁷¹ R.F.H. MERTENS, *Appartements*, 32.

1.7 Conclusie van de Belgische wetgeving

	Eerste snelheid (meer dan 20)	Tweede snelheid (minder dan 20)	Derde snelheid (2/3/4/5 kavels)
Toepassingsgebied van de wet	Wet is van toepassing	Wet is van toepassing	Wet is van toepassing
Uitsluiting toepassingsgebied	Juridisch mogelijk, vermoedelijk nooit aanvaard	Juridisch mogelijk, vermoedelijk niet aanvaard, tenzij het gaat om parkingplaatsen bijvoorbeeld	Juridisch mogelijk, vermoedelijk altijd aanvaard mits toestemming van alle mede-eigenaars
Statuten opstellen	Verplicht	Verplicht	Verplicht
Reglement van orde opstellen	Facultatief	Facultatief	Facultatief
Algemene vergadering oprichten	Verplicht	Verplicht	Verplicht
Commissaris aanstellen	Verplicht	Verplicht	Verplicht
Syndicus aanstellen	Verplicht, niet-professionele syndicus toegelaten, maar afgeraden	Verplicht, niet-professionele syndicus toegelaten	Verplicht, niet-professionele syndicus toegelaten
Raad van mede-eigendom oprichten	Verplicht	Facultatief	Facultatief
Deelverenigingen oprichten	Facultatief	Verboden	Verboden
Boekhouding bijhouden	Dubbele boekhouding verplicht	Een vereenvoudigde boekhouding wordt toegelaten	Een vereenvoudigde boekhouding wordt toegelaten

118. De wet houdt dus in beperkte mate al rekening met de verschillende snelheden. Zij maakt een onderscheid tussen appartementen vanaf twintig of meer kavels en appartementen van minder dan twintig kavels. Maar zoals aangehaald is er nog een derde groep, van appartementen met enkele kavels, waaraan de wetgever niet specifiek heeft gedacht.

119. Opvallend is dat de drie snelheden in theorie kunnen afwijken van het toepassingsgebied. Maar aangezien de uitsluiting moeilijk te bekomen is, zal ze niet veel voorkomen en vallen de meeste appartementsgebouwen onder de Appartementswet.

De eerste snelheid met twintig of meer kavels is de categorie waarvoor de wet bedoeld is. Het is dan ook logisch dat deze appartementen altijd onder de wet vallen. We gaan er dus van uit dat deze appartementsgebouwen niet onder de aard van de goederen vallen en de wet niet kunnen uitsluiten. Dat blijkt ook uit de voorgaande bespreking van het begrip 'aard van goederen' (*supra* randnr. 27).

Voor de kleinste appartementsgebouwen (de derde snelheid) lijkt het daarentegen juist de bedoeling om van de wet te kunnen afwijken. Er werd echter niets wettelijk bepaald. De invulling werd aan de praktijk overgelaten (*supra* randnr 28). Er is ook geen rechtspraak die meer duidelijkheid biedt. De rechtsleer bevestigt de mogelijkheid tot uitsluiting wel (*supra* randnr. 29). We kunnen dus besluiten dat de uitsluiting van het toepassingsgebied mogelijk is.

Voor de middencategorie (tweede snelheid) ligt de vraag moeilijker. Hier is geen duidelijkheid over. Vermoedelijk zullen de meeste kleinere appartementsgebouwen voor de wet opteren om daarna gebruik te maken van de weinige toegevingen van de wetgever.

120. De eerste snelheid van grote appartementsgebouwen valt dus sowieso onder de appartementswet. Een specifieke tegemoetkoming aan hun behoefte is de toelating van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten.

De tweede en de derde snelheid kunnen we samen nemen wat betreft hun tegemoetkomingen. In de wet zelf wordt er ook geen onderscheid tussen beide gemaakt.

- De niet-professionele syndicus is een eerste (theoretische) tegemoetkoming.
- Daarnaast is de oprichting van de raad van mede-eigendom facultatief.
- Tot slot, wordt voor hen een vereenvoudigde boekhouding aanvaard.

2. Appartementsmede-eigendom in feite

121. Na de theoretische benadering, volgt nu de praktische benadering. We vermelden meningen van notarissen, syndici en auteurs van de rechtsleer.

2.1 Opvattingen van de rechtsleer

122. De heer Pierre Van den Eynde van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) gaf al aan in de parlementaire voorbereidingen van de wet van 2010 dat de zaken fundamenteel anders liggen naargelang de verschillende types van mede-eigendommen. Daarom is het, volgens hem, een zaak te complexe situaties voor mede-eigendommen met een gebouw van twee verdiepingen te voorkomen.⁴⁷²

Vele parlementairen of medewerkers aan de wet van 2010 hadden de aandacht getrokken op de verschillende snelheden (zie toepassingsvoorwaarden van de Belgische wet).

123. Daarnaast geven veel auteurs hun mening in de rechtsleer zoals er veel zijn opgenomen in het bovenstaande stuk over de toepassingsvoorwaarden van de Belgische wet.

R. TIMMERMANS vindt zo dat de loodzware beheersstructuur van het appartementsrecht niet voor de hand ligt in geval van een relatief gering aantal gemeenschappelijke zaken.⁴⁷³ Hij is van mening dat de wettelijke organisatiestructuur, waaronder de vereniging van mede-eigenaars, de algemene vergadering en de syndicus, tegen de toepassing van de Appartementswet pleit. Sommige etagebewoners wensen dan ook de (gecompliceerde) Appartementswet ter zijde te stellen.⁴⁷⁴

C. ENGELS is van mening dat twee mede-eigenaars gemakkelijk samen beslissingen kunnen nemen met betrekking tot de mede-eigendom, zonder dat meer ingewikkelde organisatorische regels voorzien moeten worden.⁴⁷⁵

124. Vanuit de rechtsleer komt duidelijk de vraag naar een andere behandeling van de derde snelheid naar voor.

⁴⁷² Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/011, 106-107.

⁴⁷³ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 995.

⁴⁷⁴ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1205.

⁴⁷⁵ C. ENGELS, "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in C. ENGELS, H. CASMAN, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWYN, *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 14.

2.2 Opvattingen uit de praktijk

125. Via een enquête hebben 32 notarissen en syndici de huidige appartementswet becommentarieerd (zie bijlagen). De grote lijnen in hun antwoorden zijn de volgende;

- Vindt u het zinvol om in de regelgeving een onderscheid te maken tussen grote en kleine appartementsgebouwen?

126. Op deze vraag antwoorden vijftien notarissen volmondig ja. Twee andere notarissen zijn hiermee akkoord maar vermelden eerder dat de wet pas van toepassing moeten zijn vanaf tien of twintig kavels. Ook wordt gesteld dat het aantal kavels wat arbitrair is en de keuze beter aan de notaris overgelaten wordt.

Ook tien syndici zeggen volmondig ja. Twee andere zeggen daarentegen duidelijk neen. Nog een ander zegt dat het onderscheid enkel nuttig is voor de mede-eigenaars die zelf instaan voor het beheer. Een laatste zegt dat iedereen gelijk is voor de wet en dus gelijk behandeld moet worden.

Zinvol onderscheid te maken?	Notarissen		Syndici		Totaal	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
	17	1	11	3	28	4

- Wat vindt u in het algemeen over de Appartementswet? Heeft u opmerkingen ?

127. Twaalf notarissen vinden de wet in het algemeen overwegend goed. De zes andere notarissen vinden de wet eerder slechter, omwille van bepaalde specifieke punten. Zo geven sommige aan dat de wet te veel oog heeft voor grote verenigingen. De wet legt ook te veel verplichtingen op, terwijl deze eigenlijk niet uitgevoerd worden. Het antwoord 'overreglementering' komt ook voor.

Daarentegen vinden amper vijf syndici de wet in het algemeen goed. Toch brengt zij blijkbaar veel werk mee voor de syndicus. De nieuwe wet brengt meer duidelijkheid en minder ruimte voor interpretatie mee. Nochtans vindt er een syndicus dat de wet niet geschikt is voor kleine verenigingen. Ook vindt hij dat de deelverenigingen dode letter blijven in de grote verenigingen.

Dit betekent dat er negen syndici zijn die eerder negatief tegenover de wet staan. Zij hebben veel opmerkingen over wat beter moet in de wet, want er zijn veel nieuwe ingewikkelde (boekhoudkundige) verplichtingen. Er zijn extra taken die men niet wenst en toch alleen maar

extra kosten met zich meebrengen. De wet is in praktijk niet altijd gemakkelijk toe te passen en soms juist wel voor interpretatie vatbaar. Ze houdt ook een verdere professionalisering in.

We kunnen op deze vraag besluiten dat de meerderheid van de notarissen de wet goed vindt, de meerderheid van de syndici vindt dit echter niet. Als we beide samenvoegen, bekomen we zeventien positieve bevindingen en vijftien negatieve reacties. Dit is een verdeeld resultaat.

Algemeen idee over de wet?	Notarissen		Syndici		Totaal	
	Positief	Negatief	Positief	Negatief	Positief	Negatief
	12	16	5	9	17	15

- Zijn er in de praktijk noden waarmee de wet (on)voldoende rekening houdt, en zijn die anders voor grote dan voor kleine gebouwen?

128. Tien notarissen vinden dat de wet onvoldoende rekening houdt met de praktijk. Er bestaan nog andere noden in de praktijk die niet voorzien worden in de wet. De professionalisering van de syndicus vinden de notarissen een heikel punt, samen met het feit dat een vriend geen syndicus meer mag zijn. De syndicus wordt ook onbetaalbaar door de vele verplichte taken die hij moet uitvoeren. Dit leidt bovendien, naast de vele formaliteiten, tot te hoge kosten voor kleine verenigingen. De achte andere notarissen verklaren dat zij de wet voldoende vinden of dat zij nog niet in aanraking zijn gekomen met noden uit de praktijk.

Twaalf syndici vinden de wet eveneens onvoldoende. De coördinatie van de statuten blijkt moeilijk, net zoals het tellen van de stemmen in grote verenigingen. De vereiste meerderheden worden moeizaam gehaald. Kleine verenigingen blijken ook niet rendabel voor een syndicus. Amper twee syndici ervaren geen discrepanties met de praktijk.

Zowel de notarissen als de syndici vinden met een duidelijke meerderheid dat er nog steeds zaken zijn die niet aan bod komen in de wet. Samen willen er 22 van de 32 dat de wet nog op bepaalde punten aangepast wordt.

Wet onvoldoende aangepast?	Notarissen		Syndici		Totaal	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
	10	8	12	2	22	10

- Kunt u zelf alternatieven, oplossingen, ... voorstellen i.v.m. opgesomde problemen voor grote, resp. kleine verenigingen? *Zie infra bij randnummer 142 en 143.*

- Zijn er u gevallen bekend die de Appartementswet hebben uitgesloten, omdat de 'aard van de goederen' (artikel 577-3 eerste alinea, laatste zin Burgerlijk Wetboek) het toeliet? Welke was die 'aard van de goederen' in die gevallen precies? *Zie infra bij randnummer 151.*

- Vanaf hoeveel kavels zou een professionele syndicus verplicht moeten zijn?

129. Notarissen antwoorden op deze vraag gemiddeld tussen vijf à tien kavels. Sommigen vinden zelfs dat een professionele syndicus pas noodzakelijk is vanaf twintig of meer kavels. Een drietal vindt dat het aan de mede-eigenaars zelf toekomt dit te beslissen.

De syndici zijn iets extremer in hun antwoorden. Sommigen stellen dat een professionele syndicus verplicht moet zijn vanaf twee kavels. Dit komt neer op het altijd verplicht zijn, wat anderen dan weer duidelijk zeggen. Anderen zeggen evenwel dat het pas noodzakelijk is vanaf zes, tien of twintig kavels. Hier stellen amper drie syndici dat de keuze aan de mede-eigenaars moet liggen.

Vanaf hoeveel kavels?	Notarissen	Syndici	Totaal
Vanaf 2 = Altijd	0	4	4
Vanaf 5/6	3	1	4
Vanaf 10/15	7	3	10
Vanaf 20/25	5	3	8
Vrije keuze	3	3	6

- Wat vindt u van de verplichting tot opstellen van de statuten (de basisakte en het reglement van orde) en tot de oprichting van de organen, vooral voor de appartementsgebouwen met een zeer klein aantal kavels?

130. De overgrote meerderheid van de notarissen vindt dat een basisakte noodzakelijk is. Zo wordt alles geregeld en kan men erop terugvallen bij eventuele discussies. De meeste hiervan vinden dat ook voor kleine mede-eigendommen een minimale regeling vereist is. De 'beperkte basisakte' of 'mini-copropriété' is een reeds bestaand middel dat blijkbaar goed aansluit bij de noden van de praktijk. Over de verplichte organen werd minder geoordeeld. Zij zijn nodig bij grote verenigingen en zijn minder van belang bij de kleine verenigingen.

Ook is een grote meerderheid van de syndici van mening dat statuten nuttig zijn voor de rechtszekerheid.

Is verplichting statuten opstellen goed?	Notarissen		Syndici		Totaal	
	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
	14	4	11	3	25	7

- De oprichting van de raad van mede-eigendom is daarentegen facultatief voor kleine verenigingen. Wat vindt u hiervan?

131. De meerderheid van notarissen en syndici vindt dit goed. De raad van mede-eigendom kan namelijk overbodig zijn bij kleine mede-eigendommen.

Facultatieve raad van mede-eigendom bij kleine mede-eigendommen?	Notarissen		Syndici		Totaal	
	Positief	Negatief	Positief	Negatief	Positief	Negatief
	15	3	12	2	27	5

- Wat vindt u van de mogelijkheid tot het opstellen van een vereenvoudigde boekhouding in kleine verenigingen?

132. De notaris zijn hier unaniem akkoord dat een vereenvoudigde boekhouding moet kunnen. De syndici zijn gelijk verdeeld. De tegenstanders beschouwen de dubbele boekhouding als de enige goede en transparante boekhouding.

Vereenvoudigde boekhouding bij kleine mede-eigendommen?	Notarissen		Syndici		Totaal	
	Positief	Negatief	Positief	Negatief	Positief	Negatief
	18	0	7	7	25	7

2.3 Conclusie vanuit de praktijk

133. Het is duidelijk dat de praktijk een wettelijk onderscheid wenst tussen de verschillende snelheden, aangezien elke snelheid haar eigen noden heeft. De casussen in verband met de 'aard van de goederen' hebben inderdaad enkel betrekking op kleine appartementsgebouwen. De meesten vinden een professionele syndicus goed of noodzakelijk door de vele ingewikkelde taken. De meerderheid is akkoord met het feit dat elke vereniging statuten nodig heeft, al mag dit tot het echt nodige beperkt worden. De reeds bestaande tegemoetkomingen zoals de facultatieve raad van mede-eigendom in de tweede en derde snelheid en de vereenvoudigde boekhouding worden met open armen ontvangen. Enkel de syndici vrezen voor de transparantie inzake de boekhouding.

3. Heeft het recht het bij het rechte eind?

134. De eerste snelheid van grote verenigingen heeft nood aan een wet met duidelijke spelregels. Zij valt sowieso onder de Appartementswet. Dat is goed want de wet is specifiek voor hen uitgedokterd. De mogelijkheid tot het oprichten van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid is een tegemoetkoming die positief ervaren wordt. Behoudens een aantal specifieke opmerkingen uit de enquêtes, werkt de wet naar behoren.

In het geval van de tweede snelheid lijkt de wet ook goede bedoelingen te hebben. Sommige verplichtingen zijn nietemin overbodig. Deze categorie is echter de tussencategorie waardoor het moeilijk te bepalen is welke regels positief of negatief ervaren worden. Dit hangt uiteindelijk ook af van de feitelijke structuur van de gebouwen zelf.

Voor de derde snelheid blijkt de mogelijkheid tot uitsluiting in de wet geschreven. Toch worden niet alle kleine appartementsgebouwen automatisch uitgesloten. Dit hoeft misschien ook niet. De grens is moeilijk te trekken. De bedoeling is de wet uit te sluiten wanneer zij geen enkele meerwaarde biedt. Hier ligt de appreciatie hoofdzakelijk in handen van de notaris.

135. De huidige tegemoetkomingen voor de tweede en de derde snelheid worden met open armen onthaald, zoals blijkt uit de enquête, met name voor de vereenvoudigde boekhouding en de facultatieve raad van mede-eigendom. Dit komt mede door het feit dat er vele verplichtingen en formaliteiten zijn. Dat heeft ook tot gevolg dat vele syndici professionelen zijn. De praktijk ervaart dit als een negatieve en dure aangelegenheid. Nochtans blijkt een cijfercriterium heel moeilijk te bepalen (zie enquête in verband met de vraag over de verplichte syndicus).

136. We besluiten dat er nog werk aan de winkel is. Hier en daar moeten aanpassingen gebeuren aan de huidige regels zodat de grote verenigingen nog beter kunnen functioneren.

Daarnaast pleiten heel veel personen voor een onderscheid tussen de verschillende snelheden. Sommigen stellen voor om drie categoriën te maken en hen elk een eigen wettelijk regime toe te kennen. Ook willen velen wat meer contractuele vrijheid, zodat een soepelere wet leidt tot beter maatwerk.

Deel B. Alternatieven

Inleiding

137. Uit deel A is gebleken dat de Appartementswet vooral te zwaar bevonden wordt voor kleine appartementsgebouwen. Het meest voorkomende voorbeeld van kleine appartementsgebouwen is een oorspronkelijke gehele woning die in verschillende wooneenheden werd opgesplitst. Zo kan men denken aan een rijwoning waarin er per verdieping een appartement werd gemaakt. Elke verdieping is dus bestemd voor afzonderlijke woning. Dit soort gebouw noemt men een 'etagegebouw'.⁴⁷⁶ Enkel omdat de etages bouwkundig verstrengeld zijn, besloot men de appartementsmede-eigendom toe te passen.⁴⁷⁷ Het resultaat is dat zij onderworpen zijn aan de zware verplichtingen van de appartementswet, aangezien de wet niet vaak verplichtingen schrapt ten voordele van de tweede en de derde snelheid. In afwachting van een nieuwe wettelijke ingreep en om die last te voorkomen gaan we op zoek naar andere mogelijke alternatieven.

138. Er komt ook naar voren dat appartementsgebouwen die een te grote juridische last ondervinden zelfs de basisverplichtingen niet meer uitvoeren. Er kan een onderscheid tussen drie categorieën gemaakt worden:

-De formele verenigingen zijn verenigingen die onder het toepassingsgebied van de wet vallen en de wet ook effectief uitvoeren.

-Ten tweede zijn er de slapende verenigingen die eveneens onder het toepassingsgebied vallen, maar de wet nochtans niet uitvoeren.⁴⁷⁸ Dit kan om allerlei redenen zijn. Te zwaar aangevoelde verplichtingen zijn daar een voorbeeld van.

-Als laatste bestaan de informele verenigingen. Dit zijn verenigingen die de neiging hebben om niet jaarlijks, maar eerder ad hoc als deelgenoten in een gemeenschap beslissingen te nemen.⁴⁷⁹ Dat is een feitelijk gegeven. Het is dan ook goed dat de wetgever deze feitelijke gegevens laat dienen als basis voor het juridische regime. Zo worden informele verenigingen namelijk vermeden.

⁴⁷⁶ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1203.

⁴⁷⁷ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1203.

⁴⁷⁸ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 996.

⁴⁷⁹ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 996.

Etagegebouwen en kleine appartementsgebouwen zijn in wezen informele verenigingen. Als een zware wet er nog eens bij komt, worden ze zelfs slapende verenigingen. Dit is vanzelfsprekend niet de bedoeling.

139. Ook in Nederland ondervinden ze de problemen met informele en slapende verenigingen. De Vereniging van Eigenaars (meestal bij kleine appartementen) blijkt niet te fungeren zoals dit in de wet of in het reglement is geregeld.⁴⁸⁰ C. ASSER is van mening dat de het wenselijk is dat de wetgever zich met dit probleem bezighoudt.⁴⁸¹ Zo worden jaarvergaderingen niet georganiseerd, wordt de bestuurder niet benoemd en zijn de verzekeringen vaak niet in orde. Er is met andere woorden een kloof tussen de theorie en de praktijk.⁴⁸² Het is namelijk zo dat de eigenaars geneigd zijn zich meer als deelgenoten in de gemeenschap te gedragen en de nodige beslissingen ad hoc te nemen. Er wordt niet beleidsmatig gehandeld.⁴⁸³ Het vaststellen van gebruiksregels kan nochtans de onderlinge verhoudingen enkel ten goede komen.⁴⁸⁴ Alle verenigingen, en zeker ook bij kleine splitsingen, moeten daadwerkelijk functioneren.⁴⁸⁵

De enige oplossing die Nederland daar momenteel op heeft gevonden, is de oprichting van de 'VvE-winkel'. Daar kunnen alle eigenaars van appartementsrechten terecht voor de nodige bouwkundige en juridische adviezen.⁴⁸⁶ Er is ook een vereniging 'Huis en Eigendom' dat informatiekantoren heeft en een folder verspreid: 'Appartementen en de VvE'.⁴⁸⁷

De problemen van de slapende Vereniging van Eigenaars zijn met andere woorden actueel. Het is dus een normaal gegeven dat kleine verenigingen niet conform de strikte wet handelen.

140. Wij gaan echter op zoek naar een goed juridisch alternatief, vooral in het geval van etagegebouwen.

⁴⁸⁰ C. ASSER, *Handleiding*, 536.

⁴⁸¹ C. ASSER, *Handleiding*, 536.

⁴⁸² C. ASSER, *Handleiding*, 536.

⁴⁸³ C. VENEMANS, 'De kleine vereniging', in R.F.H. MERTENS, C. VENEMANS en G. VERDOES KLEIJN, *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies K.N.B. (1997), 106.

⁴⁸⁴ C. VENEMANS, 'De kleine vereniging', in R.F.H. MERTENS, C. VENEMANS en G. VERDOES KLEIJN, *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies K.N.B. (1997), 107.

⁴⁸⁵ C. VENEMANS, 'De kleine vereniging', in R.F.H. MERTENS, C. VENEMANS en G. VERDOES KLEIJN, *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies K.N.B. (1997), 108.

⁴⁸⁶ C. ASSER, *Handleiding*, 536.

⁴⁸⁷ C. VENEMANS, 'De kleine vereniging', in R.F.H. MERTENS, C. VENEMANS en G. VERDOES KLEIJN, *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies K.N.B. (1997), 108.

1. Voorstellen uit de praktijk en de rechtsleer

141. De auteurs uit de rechtsleer geven vooral aan dat de wet te zwaar is voor de derde snelheid. Concrete voorstellen doen zij echter niet.

142. De notarissen geven wel enkele voorstellen in de enquête. Zo zeggen er een aantal dat de wet het onderscheid tussen de verschillende snelheden (meer) tot uiting moet laten komen. De wet moet ook soepeler worden voor de kleine verenigingen. Er kunnen natuurlijk altijd meningsverschillen ontstaan. Maar in het geval van twee mede-eigenaars biedt de wet er toch geen oplossing voor. De wet stelt dat er beslist wordt bij meerderheid. Als er maar twee stemmers zijn met een meningsverschil is een stemming al niet meer nuttig.⁴⁸⁸ Bij betwisting is de vrederechter bevoegd. Een notaris wil daarbij meer contractsvrijheid en een andere stelt voor om een regime te voorzien per categorie. Die notaris stelt voor om verenigingen met minder dan tien kavels hun beheer zuiver contractueel te laten regelen. Verenigingen met 11 à 30 kavels moeten ook rechtspersoonlijkheid krijgen maar met beperkte formaliteiten. Vanaf meer dan 30 kavels blijft de huidige wet van toepassing. Voor het overige hebben ze geen tijd of geen idee om andere voorstellen te formuleren. De vraag is dan ook vaak blanco gebleven.

143. De syndici hebben de vraag ook vaak blanco gelaten. Als er toch eens geantwoord wordt, worden voorstellen gedaan omtrent het beroep en de taken van de syndicus.

2. Niet voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van de Appartementswet

144. Men kan afwijken van een wet door niet onder zijn toepassingsgebied (*supra* randnr. 18) te vallen⁴⁸⁹:

- een gebouw of een groep van gebouwen (materiële voorwaarde),
- het eigendomsrecht is opgesplitst tussen verschillende personen, er is een onverdeeldheid (pluraliteitsvoorwaarde) en
- het eigendomsrecht is verdeeld in kavels. Elke eigenaar heeft een kavel die een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende delen bevat. (intellectuele voorwaarde).

⁴⁸⁸ C. ASSER, *Handleiding*, 536.

⁴⁸⁹ C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 9.

145. In het geval van etagegebouwen heeft men eveneens te maken met gebouwen. Aan de eerste toepassingsvoorwaarde zal dus altijd voldaan zijn.

146. Een onverdeeldheid tussen personen (tweede voorwaarde) ontstaat indien er verschillende personen via hun eigendomsrechten op eenzelfde goed aanspraak kunnen maken. Het eigendomsrecht wordt omschreven in artikel 544 B.W. Zij is het enige volmaakte zakelijk recht op een eigen goed.⁴⁹⁰ Men vereist met andere woorden een onverdeeld eigendomsrecht of mede-eigendom.⁴⁹¹ Indien andere rechten in onverdeeldheid worden toegekend heeft men niet te maken met zo'n onverdeeld eigendomsrecht. Door bijvoorbeeld opstalrechten toe te kennen aan verschillende personen (*infra* randnr. 169), heeft men geen onverdeeldheid in eigendomsrechten en is de wet niet van toepassing.

147. Tot slot kan men ervoor zorgen niet onder de intellectuele voorwaarde te vallen. Zo kan men aan elke persoon een appartement in eigendom geven, zonder een aandeel in de gemeenschappelijke zaken. Er zijn dan geen gemeenschappelijke delen waardoor de Belgische wet geen toepassing vindt.⁴⁹² Boven elkaar gestapelde 'lokalen' zonder gemeenschappelijke delen vallen ook niet onder de Franse Appartementswet.⁴⁹³

Anderzijds kan men de gemeenschappelijke delen als een privatieve kavel beschouwen (*infra* randnr. 176, 187 en 200)⁴⁹⁴. Deze kavel wordt dan bezwaard met een erfdiensbaarheid van overgang ten voordele van alle andere 'mede-eigenaars'.⁴⁹⁵ Deze methode werd reeds toegestaan door de vrederechter van Leuven.⁴⁹⁶ Ofwel kopen de verschillende eigenaars het hele gebouw in onverdeeldheid en kennen elk een appartement toe via een recht van gebruik

⁴⁹⁰ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 43. (*hierna*: V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*.)

⁴⁹¹; C. ROBBE en J. EYLENBOSCH, *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 5; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 64

⁴⁹² J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 605; C. LARROUMET, *Droit civil*, 420; P. MALAURIE en L. AYNÈS, *Droit civil - Les Biens*, Parijs, Defrénois, 2010, 227; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 538.

⁴⁹³ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 52.

⁴⁹⁴ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden door het oog van de 21^{ste} eeuw*, Brussel, Larcier, 2012, 54. (*hierna*: V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden*).

⁴⁹⁵ V. SAGAERT en K. SWINNEN, "Erfdiensbaarheden: enkele hete hangijzers", in X., *Recht in beweging*, VRG-alumnidag 2010, Antwerpen, Maklu, 2010, 295; V. SAGAERT, "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 7.

⁴⁹⁶ Vred. Leuven 19 juli 2005, RW 2005-06, II, 1673.

en bewoning (*infra* randnr. 214). Aangezien er opnieuw geen gemeenschappelijke delen zijn, is de Appartementswet niet van toepassing.⁴⁹⁷

148. De drie voorwaarden zijn cumulatieve voorwaarden. Dit betekent dat als men aan één voorwaarde niet voldoet de wet uitgesloten is. Zo kunnen etagegebouwen de zware verplichtingen van de Appartementswet vermijden. De *lex specialis* is in dat geval uitgesloten waardoor men terugvalt op de *lex generalis*; het regime van de gedwongen mede-eigendom in het algemeen.⁴⁹⁸ In tegenstelling tot de gewone mede-eigendom⁴⁹⁹, kan men niet ten allen tijde uit de onverdeeldheid treden op basis van artikel 815 B.W.⁵⁰⁰ Artikel 577-2, § 9 B.W. verzet zich hiertegen. Er is dus rechtszekerheid.

3. Wel voldoen aan de wettelijke uitsluiting van de wet

149. Daarnaast bepaalt de Appartementswet zelf dat ‘*Voornoemde beginselen en bepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle medeëigenaars instemmen met die afwijking.*’⁵⁰¹ Er is geen uniforme duidelijke invulling van het criterium ‘aard van de goederen’ (*supra* randnr. 27).

150. We geven enkele voorbeelden uit de praktijk. Notaris Bernard Dogot heeft al viermaal gebruik gemaakt van de wettelijke uitsluiting van de wet.⁵⁰²

In het eerste geval was er een gemeenschappelijke weg die doorgang gaf voor een blok van acht private garages en nog een blok van zes private parkingplaatsen. Zoals eerder al vaak

⁴⁹⁷ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 54; V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 7.

⁴⁹⁸ Artikel 577-2, inclusief § 9 en 10 B.W.

⁴⁹⁹ Artikel 577-2, § 8 B.W. dat verwijst naar artikel 815 B.W.

⁵⁰⁰ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 74.

⁵⁰¹ Artikel 577-3, eerste lid, laatste zin B.W.

⁵⁰² De basisaktes bepalen het volgende; ‘*Que la division d’un bien immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment nécessite, en principe, l’établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne justifie pas, et pour autant que les propriétaires s’accordent sur cette dérogation.*’ -- ‘*Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à huit garages et six emplacements-parking, ne justifient pas en l’espèce, l’organisation de la gestion de ces biens par la constitution d’une association de copropriétaires ayant la personnalité juridique et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ; qu’au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes.*’ -- ‘*Que dès lors, la comparante déroge au régime légal de la copropriété et de l’indivision forcée des biens divisés tel qu’instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil.*’; Een Nederlandstalig model kan onder andere gevonden worden in R. TIMMERMANS, *Zakenrechtelijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 1008.

aangegeven is, worden garages vaak niet als zelfstandige kamers beschouwd en dus niet meegerekend als kavels. Het kan natuurlijk wel een kavel uitmaken. Het enige gemeenschappelijke goed is de toegangsweg waar alle mede-eigenaars baat bij hebben dat deze in goede staat blijft. Dit zou dus geen probleem moeten zijn.

Het tweede geval was een grond waarop twee gebouwen staan waarbij er één, een woning, met een deel overhangt over het tweede gebouw, een commerciële ruimte. De woning zelf bestond uit verschillende duplexen die toen allemaal in handen waren van een ouder die het later zou schenken. Indien er na de schenkingen duplexen aan derden worden verkocht, zal er een onverdeeldheid gecreëerd worden en kan men zich beroepen op de Appartementswet. Indien dit niet gebeurt, kan men ook aan de rechter de toepassing van de Appartementswet opeisen voor het gebouw betreffende de woongedeelten. In beginsel ging het in de voorliggende basisakte enkel over de splitsing tussen de beide gebouwen, zodat de commerciële ruimte geen zorgen had over de woningen. De Appartementswet werd hier uitgesloten aangezien enkel de grond, het dak, de buitenmuren en de riolering gemeenschappelijke delen waren. Beide gebouwen stonden dan voor hun deel in voor het onderhoud van deze beperkte gemeenschappelijke delen die in principe niet vaak onderhoud nodig hebben.

Daarna kreeg de notaris een gelijkaardig geval. Een grootmoeder was eigenaar van een appartementsgebouw. Ze wou verschillende appartementen schenken aan haar dochter en een aantal appartementen rechtstreeks aan de kleinkinderen. De notaris achtte het hier niet goed om de wet uit te sluiten, ook al bleven de appartementen momenteel in dezelfde familie. De kans op verkoop aan derden in de toekomst was in dit geval namelijk reëel. Deze basisakte had ook al betrekking op de regeling tussen de verschillende appartementen terwijl de basisakte in vorige casus enkel betrekking had op de splitsing tussen de gebouwen zelf.

Het derde geval had betrekking op een gebouw met drie verdiepingen in eigendom van een vennootschap. De vennootschap wou het gebouw verkopen aan twee bevriende architecten die toch hun eigen deel wilden. Zo is men gekomen tot de toewijzing van de gelijkvloers en de helft van de zolder aan één architect. De andere architect kocht dan de eerste verdieping met de andere helft van de zolder. Via erfdiensbaarheden kreeg de architect van de gelijkvloers toegang tot de zolder. Beide architecten werkten vaak samen en konden dus samen overeenkomen en instaan voor de gemeenschappelijke delen. Eenmaal één van hen hun zaak wou stoppen, zou die zijn deel verkopen aan de andere architect of zouden ze beide uit

het gebouw vertrekken en uit de onverdeeldheid stappen. De nieuwe koper van het volledige gebouw zou dan niet genoodzaakt zijn de onderverdeling te behouden.

Tot slot is er het klassieke geval van een gebouw opgesplitst in twee duplexen. De basisakte bepaalde dat het dak, de grond, de buiten- en binnenmuren, de inkomhal, de trap, de rioleringen en de tuin gemeenschappelijke delen waren. Toch werd er voor de tuin een exclusief gebruiksrecht bedongen ten voordele van de duplex op de gelijkvloers. Er was unanimititeit vereist voor elke beslissing betreffende gemeenschappelijke delen. Elke mede-eigenaar stond ook in voor de kosten ten belope van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

151. Uit de enquêtes blijkt dat de uitsluiting van de wet nog vaak wordt toegepast en dit in volgende gevallen: bij een klein aantal kavels, bij gebouwen met weinig gemeenschappelijke delen, bij appartementen die elk hun eigen inkom hebben, bij een familiale structuur, als er geen lift aanwezig is. Sommige notarissen plakken er ook een getal op: het gaat om twee tot zes kavels.

De syndici daarentegen kennen weinig voorbeelden en als ze er al kennen is het omdat er iets mee fout gelopen is. Door de afwezigheid van specifieke voorwaarden tot uitsluiting van de wet, ligt de beslissing feitelijk in het advies van de notarissen. Zij hebben eigenlijk een arbitraire bevoegdheid. Zo bleek uit een enquête dat een notaris in een zaak de wet foutief had toegepast. Het geval ging over een handelspand op de gelijkvloers met vier appartementen erboven. De notaris besliste wegens de aard van de goederen de Appartementswet uit te sluiten, terwijl partijen dit eigenlijk niet wilden. Er was duidelijk geen sprake van unanimititeit tot uitsluiting van de wet, overleg of goede uitleg. Een andere syndici vertelt in zijn enquête dat de wet werd uitgesloten voor een parkingcomplex met 45 parkeerplaatsen. Omdat de wet uitgesloten was, had de gemeenschap geen rechtspersoonlijkheid en konden zij geen gezamenlijke bankrekening openen.

152. Uit de vorige voorbeelden blijkt dat de wetgever misschien beter iets preciezer criteria aangeeft om zo'n situaties zoveel mogelijk te vermijden. Daarbij moet ze dan echter wel goed nadenken over de mogelijke gevolgen. De wetgever zou bijvoorbeeld kunnen zeggen dat als er een handelspand bij betrokken is, de wet niet uitgesloten kan worden. Een maximum aan kavels bestemd tot bewoning is ook een mogelijkheid: de wet mag bijvoorbeeld uitgesloten worden indien er minder dan tien kavels tot bewoning zijn. Op die manier kan een

onverdeeldheid van twintig parkeerplaatsen toch gevrijwaard worden, hoewel dit misschien niet gewenst is zoals uitgelegd in vorige casus. Er zijn tal van mogelijkheden.

De wetgever kan ingrijpen in de wet of een handleiding verspreiden. De notarissen hebben vooral een grote verantwoordelijkheid. Zij moeten aangespoord worden goed stil te staan, samen met de mede-eigenaars, over de uitsluiting van de Appartementswet en alle mogelijke gevolgen ervan. De informatieplicht van de notaris is cruciaal.

4. Snelheden in het buitenland: mogelijke oplossingen?

4.1 In het Franse recht

153. In het Franse recht wordt er niet nagedacht over de verschillende snelheden. Enkel bij de boekhouding hebben ze rekening gehouden met de kleine appartementsgebouwen. Appartementsgebouwen met minder dan tien kavels mogen namelijk een vereenvoudigde boekhouding opmaken. Deze regel diende als voorbeeld voor de regel in het Belgische recht. Etagegebouwen vallen, zoals in het Belgische recht, onder de Franse Appartementswet.

154. Het Franse recht heeft ook een uitsluitingsregime. Zo blijkt dat het uitsluiten van de toepassing van de wet mogelijk is voor ‘des ensembles immobiliers’. De uitsluiting voor deze specifieke gevallen is gemakkelijker dan in het Belgische recht. De wet is namelijk enkel van toepassing indien er niets anders is overeengekomen, indien er niet tot een andere manier van beheer en organisatie is besloten.⁵⁰³ Samenhangende private gebouwen met enkele gemeenschappelijke delen (dat zijn de zogenaamde ‘ensembles immobiliers’), mogen de wet uitsluiten (*supra* randnr. 38). Het meest voorkomende geval is dat twee of meerdere private huizen een gemeenschappelijke oprit, doorgang, binnenplaats of andere gemeenschappelijke inrichtingen hebben.⁵⁰⁴ Een etagegebouw valt echter niet onder het begrip waardoor er geen uitsluiting mogelijk is voor die gebouwen.⁵⁰⁵

Men zou kunnen denken aan verdiepingen die elk een private eigendom vormen waarbij enkel de traphal gemeenschappelijk is, als een ‘ensemble immobilier’. De eigendom is dan niet in kavels verdeeld. De Franse wetgever had echter enkel horizontale eigendommen voor ogen.

⁵⁰³ Y. ROUQUET, *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 9.

⁵⁰⁴ F. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 189.

⁵⁰⁵ C. GIVERDON, "La « structure » de l'immeuble rendant le statut de la copropriété applicable: retour sur l'ancien article 664 du Code civil", noot onder Cass. fr. 29 mei 2002, *AJDI* 2003, 124.

Het is niet de bedoeling dat verticale splitsingen buiten de wet vallen, ook niet in een modernere opvatting.

Deze ‘ensembles immobiliers’ zitten vervat in de Belgische ‘aard van goederen’. De Belgische wetgever zou deze horizontale mede-eigendommen wel expliciet kunnen uitsluiten.

155. Daarnaast kent Frankrijk de commissaris niet als een vierde orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, maar als controleur van de boekhouding. Zo zou één commissaris de boekhouding van meerdere appartementsgebouwen kunnen controleren. Dit is misschien efficiënter en minder duur, zeker in het geval van kleine appartementsgebouwen. De wetgever kan bovendien opteren de aanstelling van de commissaris facultatief te maken in de tweede en derde snelheid.

156. De Fransen hebben een feitelijke oplossing bedacht voor de grote complexen. In de mate van het mogelijke splitsen zij grote mede-eigendommen op. De grond wordt meegesplitst. Hierdoor creeert men eigenlijk afzonderlijke appartementsgebouwen en aparte verenigingen. Zo worden deelverenigingen vermeden. Bouwpromotoren zouden dit in acht kunnen nemen.

4.2 In het Nederlandse recht

157. In het Nederlandse recht wordt er nooit een onderscheid naar het aantal kavels in een appartementsgebouw gemaakt in de wet. De wet kan zelfs niet uitgesloten worden.

De Nederlandse vereniging van eigenaars conformeert grotendeels met de Belgische vereniging van mede-eigenaars.⁵⁰⁶ Toch kent Nederland geen raad van mede-eigendom. In België is zij facultatief voor de tweede en de derde snelheid. Er kan dus gedacht worden deze af te schaffen of ook facultatief te maken voor de eerste snelheid. De raad kan echter een grote rol spelen in die grote appartementsgebouwen. Het is dan vermoedelijk ook goed dat de wetgever ze oplegd zodat de raad van mede-eigendom zijn rol kan spelen.

Daarenboven is de commissaris in Nederland facultatief. In dit verband kunnen we verwijzen naar de voorstellen omtrent de commissaris bij het Franse recht (*supra* randnr. 155).

⁵⁰⁶ R. TIMMERMANS, “Het nieuwe Belgische appartementsrecht in rechtsvergelijkend perspectief”, *WPNR* 1995, 165.

4.3 Het buitenlandse recht

158. Uiteindelijk kunnen we besluiten dat er geen verrassende verschillen zijn tussen de drie buurlanden. De appartementsmede-eigendom steunt in alle 3 de landen op identieke pijlers. Afgezien van enkele taalkundige nuances zijn er opvallende gelijkenissen en weinig verschillen.⁵⁰⁷

In tegenstelling tot België, is de commissaris geen (verplicht) orgaan in beide buurlanden. Versoepeling zou dus ook in België moeten lukken. Bovendien kent Nederland ook geen raad van mede-eigendom. Dit is in België facultatief voor kleine mede-eigendommen.

Qua toepassingsgebied kunnen de Nederlanders de wet niet uitsluiten en de Fransen enkel voor 'les ensembles immobiliers'. We mogen dus stellen dat België verder staat op het vlak van snelheden, maar doet het dat ook op de juiste manier?

5. Andere juridische rechtsvormen als alternatief?

159. Indien mede-eigenaars ervoor zorgen dat ze niet onder het toepassingsgebied van de wet vallen (in de mate dat dat mogelijk is), vallen zij bijgevolg onder de gedwongen mede-eigendom in het algemeen. Als ook dit regime niet gewenst is, blijft de enige mogelijkheid over van te zoeken naar een goed alternatief via andere juridische rechtsvormen.

5.1 Splitsing met opstal

160. Als men spreekt over horizontale splitsing van een gebouw denkt men meteen aan opstal. Het recht van opstal is het tijdelijke zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te hebben.⁵⁰⁸ Het opstalrecht zorgt zo voor een horizontale splitsing van het eigendomsrecht tussen het eigendomsrecht op de grond en het eigendomsrecht op de opstallen.⁵⁰⁹ Met opstallen worden alle opgetrokken gebouwen, werken of beplantingen bedoeld.⁵¹⁰

⁵⁰⁷ R. TIMMERMANS, "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)", *WPNR* 2003, 501.

⁵⁰⁸ Artikel 1 van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, *Journal officiel du royaume des Pays-Bas* 1824, nr. 13. (hierna: Opstalwet)

⁵⁰⁹ A. VAN OEVELEN, "Overeenkomsten op basis van het recht van erfpacht en het recht van opstal.

Onroerende leasing: een theoretisch kader", in X., *Oude en nieuwe rechtsfiguren. Erfpacht, opstal, onroerende leasing, timesharing*, KFBN, Antwerpen, Kluwer, 1990, 35.

⁵¹⁰ S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XV.B, Mechelen, Kluwer, *losbl.*

Contractuele toekenning van het recht van opstal

161. Een opstalrecht moet contractueel toegekend worden door de grondeigenaar.⁵¹¹

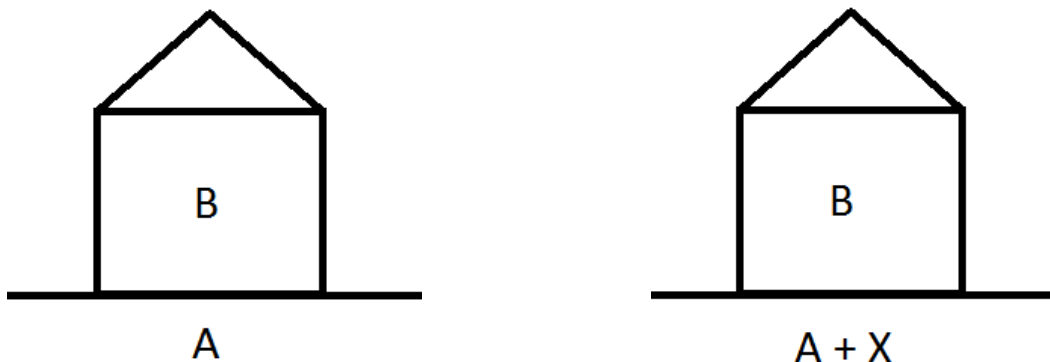
Opstal op onroerend goed

162. Een opstalrecht vestigen kan in principe enkel op onroerende goederen. (In verband met de vraag of opstalrechten ook gevestigd kunnen worden op onroerende rechten, zie *infra* randnr. 170).

De bovenbouw of de verdiepingen moeten een eigen zelfstandigheid bezitten ten aanzien van het grondoppervlak en tegelijk een afzonderlijke eigen verbinding hebben met het grondoppervlak.⁵¹²

Opstal op andermans grond

163. ‘Op andermans grond’ staat er letterlijk in de wet sinds 1824. Het is duidelijk de bedoeling dat de grondeigenaar een opstalrecht geeft aan een derde, die de grond niet in eigendom heeft.⁵¹³ De grondeigenaar (A) en de opstalhouder (B) (zie linkse figuur hieronder) moeten dus verschillende personen zijn, zij hebben geen samenlopende rechten op dezelfde zaak.⁵¹⁴ De eigendom van de opstallen en van de grond zijn gescheiden.⁵¹⁵



⁵¹¹ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1208.

⁵¹² R. TIMMERMANS, “Is opstal een geldig surrogaat voor splitsing van etagegebouwen in appartementsmede-eigendom?”, *T. App.* 2008/1, 5.

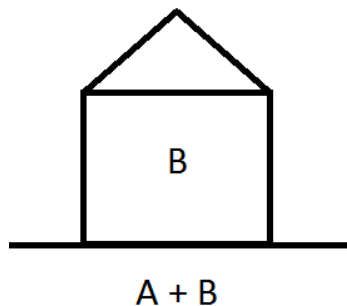
⁵¹³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire du droit civil*, VI, 1953, 582.

⁵¹⁴ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor bouwprojecten. Gedwongen mede-eigendom, appartementseigendom, erfpacht, opstal, verdiepingseigendom en volume-eigendom*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 1127. (hierna: R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor bouwprojecten*)

⁵¹⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht, V Zakenrecht, Deel II B*, Gent, Story-Scientia, 1984, 910 en 911.

164. Indien een mede-eigenaar van een grond (A) een opstal wil vestigen op zijn onverdeelde helft van de grond, moet hij de toestemming krijgen van zijn mede-eigenaar (X) (figuur rechtsboven). Zolang de mede-eigenaars in de gewone onverdeeldheid blijven, is het niet mogelijk om elk de helft van de grond toe te wijzen. Een eerste oplossing is dat alle mede-eigenaars akkoord gaan. Ofwel treedt men uit onverdeeldheid met betrekking tot de grond. Tenslotte kunnen de mede-eigenaars ook overgaan van een gewone naar een gedwongen mede-eigendom en worden zo de helften duidelijk afgelijnd via een basisakte.⁵¹⁶ Deze situatie wordt in ieder geval aanvaard.

165. De volgende vraag is dan wat er gebeurt als B een mede-eigenaar is (zie figuur):



Is deze situatie nog geldig ten aanzien van het principe dat grondeigenaar en opstalhouder verschillende personen zijn? Is de vereiste toestemming van mede-eigenaar A voldoende om tot een geldig opstalrecht te komen? Deze vraag wordt positief beantwoord in het kader van erfdienstbaarheden (*infra* randnr. 185). De eigenaar van het heersend erf kan een erfdienstbaarheid bekomen van het lijdend erf waarvan hij slechts mede-eigenaar is.⁵¹⁷ Er staat niets in de weg om dit ook toe te laten bij opstalrechten.

166. Het is algemeen gekend dat een opstalrecht de grond en het gebouw splitst, als uitzondering op de natrekking (zoals in vorige voorbeelden). Maar kan een opstalrecht ook zorgen voor een splitsing in verdiepingen?

Deze stelling is betwist. Veel auteurs poneren dat er een rechtstreekse incorporatie met de grond vereist is waardoor een opstal slechts kan gevestigd worden op een grond.⁵¹⁸ De grondeigenaar zou in dit geval afstand doen van zijn eigendom in de reeds bestaande opstallen.⁵¹⁹ Andere auteurs daarentegen zijn van mening dat er wel een opstalrecht aan een derde kan gegeven worden aan een derde om bijkomende verdiepingen te bouwen bovenop

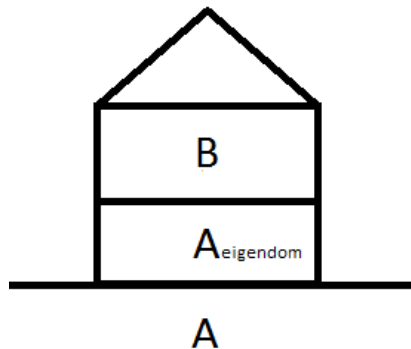
⁵¹⁶ J. VERSTAPPEN, "Een nieuwe kijk op drie oude zakelijke rechten: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 35.

⁵¹⁷ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden: algemene leer en erfdienstbaarheden door 's mensen toedoen", in G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 133.

⁵¹⁸ C. RENARD, "La renonciation à l'accession", noot onder Cass, 13 mei 1970, *RCJB* 1980, 30, aangehaald in P. LECOCQ, "Superficie et emphytéose : questions d'actualité", in P. LECOCQ en M. PÂQUES, *Le point sur le droit des biens*, CUP, nov. 2000, 138.

⁵¹⁹ J. VERSTAPPEN, "Een onverwacht opstalrecht bij overdracht van delen van een gebouw aan verschillende personen", noot onder Rb. Ieper 18 februari 2005, *RABG* 2006/10, 764.

reeds bestaande gebouwen die eigendom blijven van de grondeigenaar.⁵²⁰ De grondeigenaar blijft dan eigenaar van de grond (A) en van de bestaande gebouwen (A), terwijl de opstalhouder (B) het recht krijgt bijkomende verdiepingen te bouwen.⁵²¹ De rechtsleer is meer en meer van mening dat dit aanvaard kan worden. Dit is ook het enige reeds bekende geval in de rechtspraak (zie figuur hieronder). De opstalhouder had geen eigendomsrecht in de grond.⁵²²



De rechtbank van Ieper oordeelde dat bij de linkse figuur opstal van toepassing was. De appartementsmede-eigendom kan volgens hen niet van toepassing wegens het ontbreken van een eigendomsrecht in de grond.⁵²³ JAN VERSTAPPEN, raadsheer in het hof van beroep in Brussel is het hier mee eens.⁵²⁴ Het hof van beroep van Gent hervormde echter dit vonnis en verklaarde de Appartementswet van toepassing.⁵²⁵ De rechtbank van Brugge volgde deze laatste visie.⁵²⁶ Het arrest van het Hof van Beroep van Gent kreeg nochtans verschillende kritische opmerkingen.⁵²⁷ Het Cassatiearrest dat hierop volgde werd helaas onontvankelijk verklaard.⁵²⁸ Het blijft momenteel dus een onbeantwoorde vraag in de rechtspraak. De rechtsleer daarentegen pleit voor een hedendaagse context.⁵²⁹ Een recht van

⁵²⁰ C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX en H. VANGINDERTAEL, *Emphytéose et superficie. Aspects civils et fiscaux*, Brussel, Larcier, 2004, 143; J.M. CHANDELLE, "Superficie", in X., R.P.D.B. Complément VII, Brussel, Bruylant, 1990, 1139; F. AEBY, *La propriété par appartements*, Brussel, Bruylant, 1983, 106; S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal. Artikelgewijze bespreking.*, Mechelen, Kluwer, 2011, 84.

⁵²¹ S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal. Artikelgewijze bespreking.*, Mechelen, Kluwer, 2011, 84.

⁵²² P. LECOCQ, "Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in P. LECOCQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 348.

⁵²³ Rb. Ieper 18 februari 2005, *RABG* 2006/10, 756; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, Th. VAN SINAY en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht. 2000-2008", *TPR* 2009-3, 2, 1233: bespreken de zaak uitvoerig en opteren zelf ook voor een opstalrecht.

⁵²⁴ J. VERSTAPPEN, "Een onverwacht opstalrecht bij overdracht van delen van een gebouw aan verschillende personen", noot onder Rb. Ieper 18 februari 2005, *RABG* 2006/10, 765.

⁵²⁵ Gent 25 april 2007, *T. App.* 2008/1, 16.

⁵²⁶ Rb. Brugge 26 mei 2010, *T. App.* 2010/3, 28.

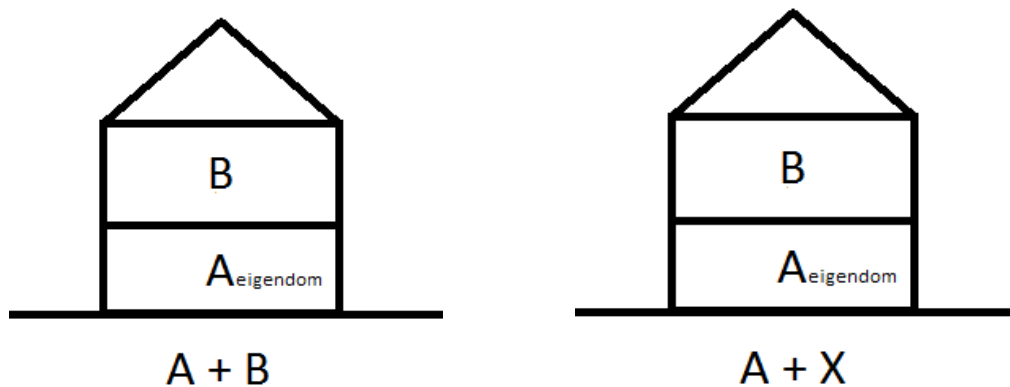
⁵²⁷ V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen vastgoedrecht", in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Goederenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2008-09, 41; R. TIMMERMANS, "Is opstal een geldig surrogaat voor splitsing van etagegebouwen in appartementsmede-eigendom?", *T. App.* 2008/1, 6: voor de voor- en nadelen van opstalrechten en appartementsrechten.

⁵²⁸ Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2010/10, 505-506.

⁵²⁹ J. VERSTAPPEN, "Een onverwacht opstalrecht bij overdracht van delen van een gebouw aan verschillende personen", noot onder Rb. Ieper 18 februari 2005, *RABG* 2006/10, 765; V. SAGAERT, "Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, I, 54.

opstal moet kunnen met betrekking tot een zelfstandig onderdeel (zoals een verdieping, bijgevolg zonder incorporatie in de grond) van een gebouw 'dat voor het overige, samen met de grond, aan een ander in eigendom toebehoort'.⁵³⁰

167. Ingeval van mede-eigendom van de grond is opnieuw het akkoord van alle mede-eigenaars vereist (figuur linksonder). De voorwaarde blijft dat de opstalhouder geen aandeel mag hebben in de grond (eerste voorwaarde).⁵³¹ De vraag rijst dan weer of de toestemming van een andere mede-eigenaar toelaat het opstalrecht toe te kennen aan een andere mede-eigenaar (figuur rechtsonder).



168. De opstalhouder kan ook erfdienstbaarheden vestigen ten gunste of ten laste van het onroerend goed waarop hij het opstalrecht heeft. Indien er geen echte afzonderlijke toegangsmogelijkheid is, kan de opstalhouder zo een recht van doorgang krijgen via de traphal van de gelijkvloers. Deze erfdienstbaarheid blijft dan geldig tot aan het einde van het opstalrecht.⁵³²

Meerdere opstallen op andermans grond?

169. Een volgende vraag die men moet stellen is die van het geven van meerdere rechten van opstal op een grond (zonder verbinding met de grond). Als men namelijk toelaat een bovenverdieping te bouwen via een opstal, kan men dan méér dan één verdieping laten bouwen via opstal? R. DEKKERS spreekt 'van scheuren van de onroerende eigendom in tweeën'.⁵³³ Dit is inderdaad de basisdoelstelling van een opstal. Toch kiezen R.

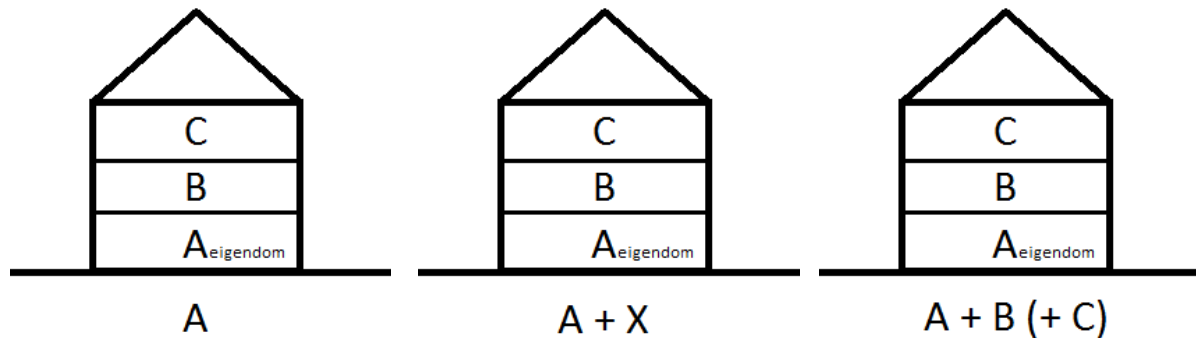
⁵³⁰ Luik 3 december 1998, *Rev. gén. enr. not.* 2001, 91; S. MOSSELMANS, "Etagegebouwen: opstal versus gedwongen mede-eigendom", noot onder Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2010/10, 508.

⁵³¹ R. TIMMERMANS, "Is opstal een geldig surrogaat voor splitsing van etagegebouwen in appartementsmede-eigendom?", *T. App.* 2008/1, 5 die verwijst naar de noot van J. VERSTAPPEN.

⁵³² Artikel 2, tweede lid van de Opstalwet; S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal. Artikelgewijze bespreking.*, Mechelen, Kluwer, 2011, 84.

⁵³³ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, Deel II Zakenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 288.

TIMMERMANS en P. LECOCQ ondertussen voor een moderne opvatting zodat het mogelijk is meerdere opstalrechten toe te kennen en dit per verdiep.⁵³⁴



We kunnen dus beschouwen dat de linkse figuur geldig is. De middelste figuur is dat ook aangezien de mede-eigenaar X de opstal zelf niet krijgt. In de rechtse figuur wordt de voorgaande problematiek van het geven van een opstalrecht aan een mede-eigenaar afgebeeld.

170. Een variante vraag is de vraag of de eerste opstalhouder (B) zelf een opstal kan toekennen aan een tweede opstalhouder (C). Dit kan niet omdat een opstalrecht niet op onlichamelijke goederen kan worden gevestigd⁵³⁵, dit moet gebeuren op onroerende goederen⁵³⁶. De eerste opstalhouder (B) kan op zijn opstalrecht geen nieuw opstalrecht vestigen om zo een nieuwe verdieping bij te laten bouwen door de tweede opstalhouder (C). Dit wordt geargumenteed vanuit het feit dat er een rechtstreekse incorporatie met de grond vereist is. Hierdoor kan een opstalrecht enkel toegekend worden op een grond (zoals letterlijk geschreven staat in het wetsartikel).

Er is een modernere opvatting ontstaan. De eerste opstalhouder (B) zou, volgens V. SAGAERT⁵³⁷ en S. SNAET⁵³⁸, wel een opstalrecht kunnen geven op de gebouwen dat hijzelf

⁵³⁴ R. TIMMERMANS, "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkelijke complement van appartementseigendom", *Not. Fisc. M.* 2005, 209; P. LECOCQ, "Superficie, emphytéose et constructions", in: X., *Zakenrecht – Droits des biens*, Brugge, die Keure, 2005, 309; R. TIMMERMANS, "Is opstal een geldig surrogaat voor splitsing van etagegebouwen in appartementsmede-eigendom?", *T. App.* 2008/1, 4.

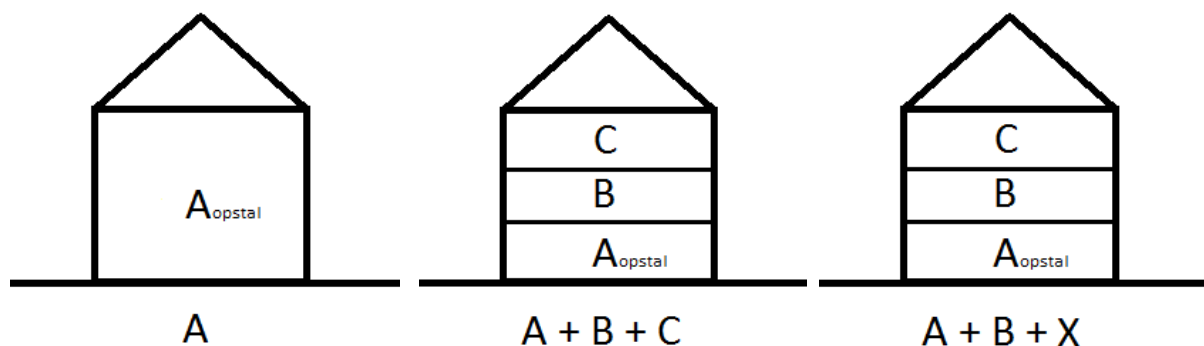
⁵³⁵ H. VANDENBERGHE en T. VIANE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 20; S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 61.

⁵³⁶ F. LENS en L. WYNANT, "Opstal", in G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 66-67; S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 61.

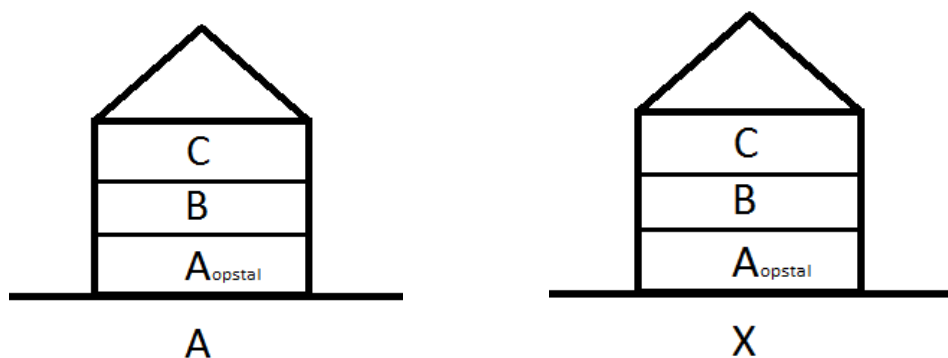
⁵³⁷ V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 358-359.

reeds in zijn opstalrecht heeft. Hij draagt in feite zijn eigen rechten ten gevolge van zijn eigen opstal over.⁵³⁹ P. LECOCQ is het hier niet mee eens en is van mening dat enkel de grondeigenaar een recht van opstal kan toekennen.⁵⁴⁰ Sowieso kunnen er vandaag de dag, opstalrecht op opstalrecht, niet met rechtszekerheid extra verdiepingen worden bijgebouwd.

171. In voorgaande gevallen van opstal werd ervan uitgegaan dat de grondeigenaar ook de eigenaar is van de verdieping op de gelijkvloers. Zou een (mede-)eigenaar zichzelf een opstal kunnen geven? Dit kan niet aanvaard worden. De linkse onderstaande figuur is niet geldig. De vraag blijft dan weer of dit mogelijk is in geval van veel mede-eigenaars die allemaal een opstal verkrijgen van elkaar of de toestemming moeten krijgen van een derde (X).



De middelste en rechtse figuur zijn situaties die voor kleine appartementsgebouwen interessant kunnen zijn. Dit zijn de volgende situaties ook:



⁵³⁸ S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 61.

⁵³⁹ D. DELI, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, KBN, Antwerpen, Maklu, 1998, 44.

⁵⁴⁰ P. LECOCQ, "Superficie, emphytéose et constructions", in X., *Zakenrecht – Droits des biens*, Brugge, die Keure, 2005, 309.

Gevolgen

172. Of deze situaties nu mogelijk zijn of niet, we stuiten op een onvermijdbaar nadelig gevolg. De Opstalwet is wel grotendeels van suppletief recht, maar met uitzondering van artikel 4 van de Opstalwet.⁵⁴¹ Artikel 4 is minstens van dwingend recht met als gevolg dat een opstalrecht maximum 50 jaar duurt.⁵⁴² Na 50 jaar houdt de opstal op, vindt er natrekking plaats en krijgt de grondeigenaar dus alle gebouwen in zijn eigendom.⁵⁴³ Zelfs opstallen bedongen voor onbepaalde duur worden herleid tot de maximumtermijn.⁵⁴⁴ Dit zorgt ervoor dat het opstalrecht dus geen goed alternatief is voor appartementsmede-eigendom.⁵⁴⁵

Zelfs in het geval van meerdere grondmede-eigenaars die verschillende opstallen toekennen aan elkaar, eindigt de opstal na vijftig jaar. Men kan natuurlijk overeenkomen een nieuwe opstal toe te kennen, maar dit bevordert de rechtszekerheid niet. Het gevolg zal dus zijn dat de grondmede-eigenaars eigenaars worden van het hele gebouw in onverdeeldheid. Dan is eigenlijk de Appartementswet weer van toepassing. Daarnaast is men bij het vestigen van een opstalrecht onderworpen aan de verplichtingen van het Bodemsaneringsdecreet.⁵⁴⁶ Opnieuw blijkt opstal geen goed alternatief.

Indien deze beperkte duur geen probleem vormt, zullen partijen zelf de verschillende gevolgen moeten afwegen om te kiezen tussen beide rechtsfiguren.⁵⁴⁷

⁵⁴¹ Artikel 8 van de Opstalwet; S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 59; R. TIMMERMANS, "Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid", *Not. Fisc. M.* 2009, 41.

⁵⁴² Cass. 15 december 2006, *RW* 2007-08, 104, noot M. MUYLLE, "Hoe lang duurt mijn recht van opstal?", *TBO* 2007-08, 68, *T. Not.* 2008, 104; A. VAN MUYLDER en J. VERSTAPPEN, "Actuele problemen inzake het recht van natrekking, de verzaking daaraan, en het recht van opstal", *T. Not.* 1992, 285; A. VAN OEVELEN, "Recente ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht, het recht van opstal en de onroerende leasing", in X., *Notariële actualiteit. Zaken en contractenrecht 3*, Brugge, die Keure, 1991, 72; C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX en H. VANGINDERTAEL, *Emphytéose et superficie. Aspects civils et fiscaux*, Brussel, Larcier, 2004, 130.

⁵⁴³ Artikel 6 van de Opstalwet.

⁵⁴⁴ R. TIMMERMANS, "Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid", *Not. Fisc. M.* 2009, 42.

⁵⁴⁵ S. MOSSELMANS, "Etagegebouwen: opstal versus gedwongen mede-eigendom", noot onder Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2010/10, 509.

⁵⁴⁶ V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 58.

⁵⁴⁷ Voor een duidelijke opsomming van de voor- en nadelen tussen beide rechtsfiguren: R. TIMMERMANS, "Is opstal een geldig surrogaat voor splitsing van etagegebouwen in appartementsmede-eigendom?", *T. App.* 2008/1, 6.

5.2 Splitsing met volumepercelen

173. Ondanks deze eindige constructie van opstal, ontstond het ‘volume-eigendom’ of het ‘meervoudig grondgebruik’ vanuit de opstalrechten. Deze nieuwe zelfstandige rechtsfiguur baseert zich eveneens op horizontale splitsing van gebouwen. R. TIMMERMANS geeft een technisch-bouwkundige definitie; ‘*Al dan niet massieve bouwwerken die, op of onder eenzelfde grond, gelaagd gebouwd worden, waarbij de afzonderlijke bouwdelen derwijze in elkaar verankerd zijn dat zij onderling een bouwkundige dialoog aangaan en daardoor een uitgesproken horizontale expressie, een horizontaal accent, uitstralen.*’⁵⁴⁸ V. SAGAERT spreekt over ‘*de opsplitsing van het eigendomsrecht van een gebouw in verschillende delen die zowel verticaal als horizontaal zijn begrensd, zich zowel boven als onder de grondoppervlakte kunnen bevinden, en elk zelfstandig bereikbaar zijn.*’⁵⁴⁹ ‘Volumepercelen’ en ‘horizontale splitsing’ zijn de Nederlandse termen, ‘la division en volumes’ is de Franse term.⁵⁵⁰ Het Franse recht aanvaardt heel duidelijk de volume-eigendom. Men kan dus hun voorbeeld volgen.⁵⁵¹

174. We kunnen gebruik maken van volumepercelen om de appartementsmede-eigendom te ontlopen. Het onderscheid met de appartementsmede-eigendom is dat er bij volumepercelen geen gemeenschappelijke delen zijn⁵⁵², waardoor de Appartementswet niet van toepassing is (*supra* randnr. 147). Alle kavels zijn privaat.⁵⁵³ Gebouwen kunnen namelijk opgesplitst worden in verschillende volumepercelen.⁵⁵⁴ Er moet echter aan twee vereisten voldaan zijn. Er is ten eerste de vereiste van bouwkundige autonomie van de bouwlagen en ook de vereiste van juridische scheiding van de grond en de opstallen.

Eerste voorwaarde: vereiste van bouwkundige autonomie van bouwlagen

175. Er moet aan vier criteria worden voldaan voor deze vereiste van autonomie.

⁵⁴⁸ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor bouwprojecten*, 1168.

⁵⁴⁹ V. SAGAERT, "Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, I, 24.

⁵⁵⁰ R. TIMMERMANS, "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkelijke complement van appartementseigendom", *Not. Fisc. M.* 2005, 206-207.

⁵⁵¹ P. LECOCQ, "Superficie, emphytéose et constructions", in: X., *Zakenrecht – Droits des biens*, Brugge, die Keure, 2005, 308.

⁵⁵² Parijs 28 april 1983, *RTD civ.* 1983, 563, noot Giverdon; F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 513; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 538.

⁵⁵³ V. SAGAERT, *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, 15.

⁵⁵⁴ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1215.

Ten eerste moeten de verschillende bouwlagen volumepercelen uitmaken. De bouwlagen rusten dan door middel van draag- en steunelementen, geheel of gedeeltelijk, rechtstreeks of onrechtstreeks, bouwkundig naast, op of tegen elkaar.⁵⁵⁵ Ten tweede worden deze samenhangende volumepercelen gebouwd op één grond/kernperceel.⁵⁵⁶ Ten derde beschikken alle volumepercelen over een eigen opgang.⁵⁵⁷ Er is dus geen gemeenschappelijke kern, wat er in principe wel is voor appartementsgebouwen. Bij kleine appartementsgebouwen kan het wel mogelijk zijn een eigen ingang te voorzien. Er zal echter meestal voorzien worden in één gemeenschappelijke traphal. Dit derde criterium hangt samen met het vierde en laatste criterium. Er mogen namelijk geen gemeenschappelijke delen bestaan tussen de verschillende volumepercelen, met uitzondering van de mandeligheid van de muren die de volumes van elkaar scheiden.⁵⁵⁸ Omwille van deze afwezigheid van gemeenschappelijke delen⁵⁵⁹, kan men niet spreken over een mede-eigendom. Indien deze twee laatste criteria strikt worden opgevat, kan men eigenlijk geen gebruik maken van deze volumepercelen als alternatief voor de appartementsmede-eigendom. De traphal wordt namelijk gebruikt door alle eigenaars van een volumeperceel. Gebruik betekent echter nog niet dat er eigendom is en dus dat er mede-eigendom optreedt. Er kan gedacht worden aan erfdiensbaarheden. Elk deel van de traphal per verdiep kan in eigendom zijn van de eigenaar van het volumeperceel per verdiep. Via een erfdiensbaarheid kunnen de andere eigenaars deze traphal gebruiken als toegang tot hun volumeperceel (linkse onderstaande figuur). Er is in dit geval geen sprake van gemeenschappelijke delen (vierde voorwaarde), maar de verschillende eigenaars hebben nog steeds geen eigen ingang (derde voorwaarde). De vraag is of men het zover wil laten komen en of het toch niet mogelijk zou zijn. Verschillende ingangen per volumeperceel zijn dus blijkbaar noodzakelijk en aangeraden. Men verliest op die manier wel direct veel ruimte in het geval van rijwoningen (onderstaande rechtse figuur). Er kan ook gedacht worden aan een eigen trap voor het verdiep via de tuin.

⁵⁵⁵ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1217.

⁵⁵⁶ R. TIMMERMANS, "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkende complement van appartements-eigendom", *Not. Fisc. M.* 2005, 207.

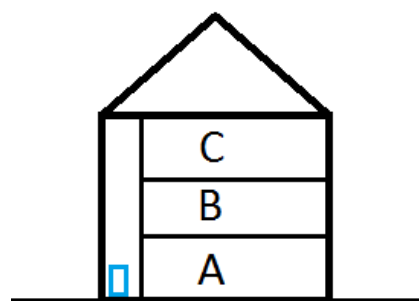
⁵⁵⁷ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1218.

⁵⁵⁸ R. TIMMERMANS, *Zakenrechterlijke modellen voor bouwprojecten*, 1170.

⁵⁵⁹ H. VANDENBERGHE en T. VIANE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 21.



176. Een andere mogelijkheid is, zoals eerder aangegeven bij het niet voldoen aan de toepassingsvoorwaarden, de gemeenschappelijke delen aan een private kavel toe te bedelen⁵⁶⁰ of zelfs als een afzonderlijke privatieve kavel te kwalificeren (en niet als een deel van de verschillende effectieve private kavels zoals bij de links bovenstaande figuur). Er wordt in dit geval een extra privatieve kavel gecreëerd, zoals hiernaast afgebeeld. In die kavel kan men dan ook de andere gemeenschappelijke delen, bijvoorbeeld het dak en de buitenmuren, incorporeren.



Tweede voorwaarde: vereiste van juridische scheiding van grond en opstallen

177. Aan de juridische kant moet het gebouw ook opgesplitst worden. Horizontale splitsing kan via een recht van opstal.⁵⁶¹ De moderne opvatting van de vereiste incorporatie in de grond en de mogelijkheid meerdere opstalrechten te vestigen op één grond werden in het vorige deel reeds besproken.

178. Indien men verschillende ingangen per volumeperceel voorziet, is er geen enkel probleem om een klein appartementsgebouw op te splitsen in volumepercelen. Zo kan men de Appartementswet vermijden.

⁵⁶⁰ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden*, 54.

⁵⁶¹ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1220.

Gevolgen

179. Het enige minpunt van splitsing in volume-percelen gebaseerd op opstalrechten is echter ook de belangrijkste. Een opstalrecht heeft, zoals eerder besproken, een maximumduur van vijftig jaar. Dit is en blijft de grootste handicap in het Belgische opstalrecht.⁵⁶²

180. Zoals hierboven besproken stuiten we bij een zelfstandig opstalrecht op het probleem van de maximumduur. Om dit te vermijden, zou men een accessoir opstalrecht kunnen toekennen.⁵⁶³ Deze opstal is dan verbonden aan een andere rechtsfiguur als *accessorium*⁵⁶⁴, waardoor het accessoire opstalrecht niet beheerst wordt door de Opstalwet.⁵⁶⁵ Mogelijke rechtsfiguren zijn vruchtgebruik, erfdiensbaarheden en erfpacht. De duurtijd en het ganse regime van het opstalrecht hangt af van de duurtijd en het regime van het hoofdrecht (*accessorium sequitur principale*).⁵⁶⁶ We bekijken dus wat de mogelijkheden kunnen zijn met erfdiensbaarheden aangezien enkel zij eeuwig kunnen duren. De opstal blijft dan ook eeuwig duren.⁵⁶⁷ Enkel zo komt men dicht bij het eeuwige karakter van eigendom.

⁵⁶² R. TIMMERMANS, "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkende complement van appartementseigendom", *Not. Fisc. M.* 2005, 209; R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1223.

⁵⁶³ P. LECOCQ, "Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in P. LECOCQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 342.

⁵⁶⁴ D. DELI, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, KBN, Antwerpen, Maklu, 1998, 43.

⁵⁶⁵ H. VANDENBERGHE en T. VIANE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 22; C. MOSTIN, A. CULOT, B. GOFFAUX en H. VANGINDERTAEL, *Emphytéose et superficie. Aspects civils et fiscaux*, Brussel, Larcier, 2004, 137.

⁵⁶⁶ J. VERSTAPPEN, "Een nieuwe kijk op drie oude zakelijke rechten: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 25.

⁵⁶⁷ S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 61; V. SAGAERT, "Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, I, 58.

5.3 Erfdienstbaarheden

181. Een erfdienstbaarheid is een last op een erf gelegd tot het gebruik, nut en voordeel van een ander heersend erf, dat aan een andere eigenaar toebehoort.⁵⁶⁸ Men heeft dus een heersend erf dat een voordeel krijgt van een lijdend erf.⁵⁶⁹ Een erfdienstbaarheid is gehecht aan een bepaald erf.⁵⁷⁰ Zij volgt het erf waardoor alle toekomstige eigenaars er gebruik van kunnen maken.⁵⁷¹ Daarnaast heeft een erfdienstbaarheid in principe een eeuwigdurend karakter, in tegenstelling tot de opstal.⁵⁷² De rechtszekerheid kan hier meer gewaarborgd worden.

182. Het recht van overgang en het recht van toegang zijn erfdienstbaarheden.⁵⁷³ Door de principiële vrijheid⁵⁷⁴ tot het vestigen van een erfdienstbaarheid, kunnen eigenaars een regeling uitwerken die zo goed mogelijk aan hun specifieke situatie is aangepast. Er mogen dus nieuwe types erfdienstbaarheden ontstaan⁵⁷⁵ zolang ze niet strijdig zijn met de openbare orde.⁵⁷⁶

Algemene bestaansvereisten

183. Desondanks deze grote vrijheid kunnen erfdienstbaarheden pas gevestigd worden als ze voldoen aan de bestaansvereisten.⁵⁷⁷ De bodemrechter bepaalt soeverein of voldaan is aan de voorwaarden.⁵⁷⁸

184. Ten eerste moeten er twee erven zijn. Uit artikel 687 B.W. wordt vaak afgeleid dat een erf een gronderf of een gebouw moet zijn.⁵⁷⁹ Met erven worden grond en gebouwen bedoeld

⁵⁶⁸ Artikel 637 B.W.

⁵⁶⁹ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden: algemene leer en erfdienstbaarheden door 's mensen toedoen", in G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 110. (hierna: G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden").

⁵⁷⁰ Rb. Brussel 10 maart 1988, *TBBR* 1989, 81.

⁵⁷¹ S. BOUFFLETTE, "Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in P. LECOCQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 245.

⁵⁷² F. LENS en L. WYNANT, "Opstal", in G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 116.

⁵⁷³ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 172.

⁵⁷⁴ Artikel 686 B.W.

⁵⁷⁵ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 183.

⁵⁷⁶ J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Chartre, 1994, 13.

⁵⁷⁷ Artikel 637 B.W.

⁵⁷⁸ Cass. 21 september 2001, *Arr. Cass.* 2001, II, 1506, *JLMB* 2002, 1045; V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 57.

⁵⁷⁹ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 17 en 20.

in de zin van artikel 518 B.W.⁵⁸⁰ Ook bouwwerken *sensu lato* moeten in een moderne interpretatie als een (heersend) erf kunnen beschouwd worden op voorwaarde dat zij het voorwerp kunnen uitmaken van een afzonderlijk eigendomsrecht.⁵⁸¹ Maar ook beperkte zakelijke rechten moeten anno 2013 als (heersende) erven kunnen worden aanzien.⁵⁸²

De vraag is nu of een appartements ook onder het concept 'erf of gebouw' valt?

De verschillende appartementen maken het voorwerp uit van afzonderlijke eigendomsrechten. Aan de basisvoorwaarde om van een 'erf' te spreken is dus zeker voldaan. Het zou dus moeten mogelijk zijn erfdienstbaarheden te vestigen ten voordele of ten laste van een appartement.

Er kan inderdaad niet meer worden betwist dat het mogelijk is.⁵⁸³ In eenzelfde appartementsgebouw kunnen erfdienstbaarheden gevestigd worden op één privaat appartement ten voordele van één of meerdere andere privaat appartementen.⁵⁸⁴ Ook het Franse Hof van Cassatie is uiteindelijk tot deze conclusie gekomen.⁵⁸⁵

Daarnaast zijn ook R. TIMMERMANS en F. BAUDONCQ van mening dat erfdienstbaarheden vestigen tussen de private appartementen onderling mogelijk is in het Belgische recht. De enige voorwaarde is dat de erfdienstbaarheden verenigbaar moeten zijn met de rechten van de andere mede-eigenaars. Hun rechten mogen dus niet worden beperkt. Een recht van doorgang kan volgens hen aanvaard worden.⁵⁸⁶ Via deze denkwijze volgt de Belgische rechtsleer de Nederlandse opvatting.⁵⁸⁷

Daarnaast kunnen ook erfdienstbaarheden gevestigd worden op gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouwen.⁵⁸⁸ De algemene vergadering moet hiervoor zowel in België als in Frankrijk toestemming geven met een viervijfde meerderheid.⁵⁸⁹

⁵⁸⁰ J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Charte, 1994, 2.

⁵⁸¹ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 18.

⁵⁸² Rb. Brussel 10 maart 1988, *TBBR* 1989, 81; V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 20.

⁵⁸³ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 21.

⁵⁸⁴ Brussel 5 juni 2002, *JT* 2002, II, 587.

⁵⁸⁵ Cass. fr. 30 juni 2004, *D.* 2005, I, 1134, *RTD civ.* 2004, 753 dat Cass. fr. 6 maart 1991, *Bull. civ.* III, nr. 75, *RTD civ.* 1991, 566 herroepen heeft.

⁵⁸⁶ R. TIMMERMANS en F. BAUDONCQ, "Het gebruik van erfdienstbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen", *T. App.* 2003/4, 3.

⁵⁸⁷ Artikel 5:118 Ned. B.W.

⁵⁸⁸ S. BOUFFLETTE, "Les servitudes au sein de la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", *Jurimpratique* 2011, 171-197.

Een appartement kan dus beschouwd worden als een ‘erf’. De eerste voorwaarde is voldaan.

185. Deze beide erven moeten ten tweede in handen zijn van twee verschillende eigenaars.⁵⁹⁰ Indien ofwel het heersend erf ofwel het lijdend erf in onverdeeldheid is, ofwel beide erven in onderverdeeldheid zijn, kunnen de mede-eigenaars samen de toestemming geven tot het vestigen van een erfdienstbaarheid op een lijdend erf. Dit kan natuurlijk niet als beide erven in handen zijn van dezelfde mede-eigenaars. Elk van de mede-eigenaars mag in principe geen mede-eigenaar zijn van het andere erf.

Het principe van twee verschillende eigenaars moet nochtans genuanceerd worden. Indien beide erven in eigendom zijn van één eigenaar, maar één van de twee erven bezwaard is met een zakelijk gebruiksrecht zoals erfpacht, opstal of vruchtgebruik, kan er wel een erfdienstbaarheid gevestigd worden.⁵⁹¹ Een vruchtgebruiker of een opstalhouder kan dus een erfdienstbaarheid hebben op een ander erf, dat toebehoort aan de naakte eigenaar van het eerste erf en omgekeerd.⁵⁹²

Ook kan een eigenaar van het heersend erf een recht van erfdienstbaarheid hebben op het lijdend erf waarvan hij mede-eigenaar is.⁵⁹³ Aangezien hij niet de enige eigenaar is, beslist hij niet alleen over de vestiging van de erfdienstbaarheid. Hetzelfde geldt in het omgekeerde geval.⁵⁹⁴ Mede-eigenaars kunnen met andere woorden elkaar toch erfdienstbaarheden toekennen zelfs als er iemand of meerdere personen behoren tot beide groepen van mede-eigenaars.

Er is wel vereist dat het voordeel niet rechtstreeks volgt uit het recht van mede-eigendom. Een recht van overgang over een erf waarvan men mede-eigenaar is, kan men reeds betreden omwille van deelgenoot te zijn in de mede-eigendom.⁵⁹⁵

⁵⁸⁹ Artikel 577-7, § 1, 2° B.W.; Rb. Veurne 28 oktober 1999, *T. App.* 2000/4, 22, *TWVR* 2000, 60; Cass. fr. 8 december 2004, *D.* 2005, 916; V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 22.

⁵⁹⁰ Cass. 13 oktober 2006, *TBO* 2007, 67, *Pas.* 2006, II, 2065; Brussel 25 februari 1988, *JT* 1988, I, 302, *T. Aann.* 1992, 283; J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Charte, 1994, 2; S. BOUFFLETTE, "Les servitudes au sein de la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", *Jurimpratique* 2011, 173.

⁵⁹¹ Rb. Brussel 10 maart 1988, *TBBR* 1989, 81; G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 132.

⁵⁹² G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 134.

⁵⁹³ Rb. Brugge 21 februari 1983, *RW* 1984-85, 1717 dat als voorwaarde stelt dat de betrokken erven tot een verschillende exploitatie moeten zijn bestemd.

⁵⁹⁴ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 133.

⁵⁹⁵ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 134.

186. Van zodra één van de (mede-)gerechtigden van het lijdend en het heersend erf verschilt, kan de erfdienstbaarheid geldig worden gevestigd.⁵⁹⁶ Het is bijgevolg mogelijk om op een eigen goed een erfdienstbaarheid te vestigen ten voordele van een gemeenschappelijke deel (of omgekeerd).

187. Om echter ervoor te zorgen dat men niet onder de Appartementswet valt, mogen er geen gemeenschappelijke delen aanwezig zijn in het gebouw.

Indien de eigenaar van de bovenverdieping een aandeel heeft in de grond, is dit een gemeenschappelijk deel met private delen. Het eigendomsrecht is ook gesplitst, de Appartementswet is van toepassing.

Indien de eigenaar een aandeel heeft in de gemeenschappelijke traphal, zijn er ook gemeenschappelijke en private delen. De wet is van toepassing.

Indien de eigenaar een aandeel heeft in de traphal dat als een extra privaat erf beschouwd wordt, zijn er geen gemeenschappelijke delen aanwezig. De wet is dan uitgesloten (*supra* randnr. 147). Dat extra erf mag dan wel onverdeeld zijn of aan één iemand toebehoren. Afhankelijk hiervan, kan de eigenaar van de bovenverdieping dan gebruik maken van zijn aandeel in het extra erf of gebruik maken van zijn erfdienstbaarheid.

Het kan daarnaast ook zijn dat de traphal behoort tot het deel van de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping. In dit geval is er sowieso geen sprake van een eigendomsrecht. De eigenaars van de verdiepingen moeten gebruik maken van een erfdienstbaarheid.

188. Eens er vermenging optreedt ten gevolge van het herenigd worden in dezelfde hand van het heersend en het lijdend erf, gaan de erfdienstbaarheden teniet.⁵⁹⁷ Er is sprake van een beperkte juridische vermenging als de eigenaar van het lijdend erf niet de volle eigendom van het heersend erf, maar slechts de mede-eigendom ervan verwerft (of omgekeerd). In dit geval blijven de erfdienstbaarheden wel bestaan ten voordele of ten laste van de overige mede-eigenaars.⁵⁹⁸

⁵⁹⁶ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 22; V. SAGAERT en K. SWINNEN, "Erfdienstbaarheden: enkele hete hangijzers", in X., *Recht in beweging*, VRG-alumnidag 2010, Antwerpen, Maklu, 2010, 292.

⁵⁹⁷ Artikel 705 B.W.; V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden*, 22.

⁵⁹⁸ G. BLOCKX, "Erfdienstbaarheden", 340.

189. Tot slot, moet er een last zijn op een erf (derde bestaansvereiste) en een voordeel op een ander erf ⁵⁹⁹ (vierde bestaansvereiste). Samengevat is dit de nutsvereiste. ⁶⁰⁰ De erfdiensbaarheid moet in een direct en onmiddellijk verband staan met het gebruik en de exploitatie van het heersend erf. ⁶⁰¹ De toename van het gemak van het heersend erf is voldoende voor de nuttigheid van de erfdiensbaarheid. Het is een ruim ingevuld criterium. ⁶⁰² Een erfdiensbaarheid kan bestaan uit het dulden van een bepaald gebruik van het lijdende erf. ⁶⁰³ Het kan natuurlijk wel voorkomen dat het voordeel op een heersend erf betekent dat er nadelen zijn voor meerdere lijdende erven of omgekeerd. Wederzijdse erfdiensbaarheden toekennen is eveneens mogelijk. ⁶⁰⁴

Vereiste hoedanigheid

190. Om echter een erfdiensbaarheid te kunnen vestigen moet men ook de juiste hoedanigheid hebben. Alleen de eigenaar van het lijdend erf heeft het volledig beschikkingsrecht over het erf, waardoor enkel hij zijn erf kan bezwaren. Daarnaast moet men ook bekwaam zijn om onroerende rechten te vervreemden. ⁶⁰⁵

191. Mede-eigenaars kunnen zo enkel een erfdiensbaarheid vestigen op hun onverdeelde goed met toestemming van alle mede-eigenaars. Indien één mede-eigenaar de erfdiensbaarheid toch vestigt op het lijdende erf in mede-eigendom, dan blijft deze daad zonder gevolg voor de andere mede-eigenaars. Indien het lijdend erf later enkel in handen komt van de vestiger van het recht dan krijgt het erfdiensbaarheid volle gelding met terugwerkende kracht. ⁶⁰⁶

Opstalhouders kunnen ook een erfdiensbaarheid toekennen op hun opstallen. Deze is echter beperkt tot de duur van het opstalrecht zelf. ⁶⁰⁷ Hier is met andere woorden sprake van een zelfstandig opstalrecht met een erfdiensbaarheid aan verbonden.

⁵⁹⁹ Cass. 28 januari 2000, *Arr. Cass.* 2000, 243, *Rev. not. b.* 2000, 226.

⁶⁰⁰ Artikel 637 B.W.

⁶⁰¹ V. SAGAERT en K. SWINNEN, "Erfdiensbaarheden: enkele hete hangijzers", in X., *Recht in beweging*, VRG-alumnidag 2010, Antwerpen, Maklu, 2010, 290.

⁶⁰² Cass. 16 mei 1952, *Arr. Cass.* 1952, 518; Cass. 30 november 2007, *Pas.* 2007, II, 2164, *RW* 2008-09, 1047, noot K. SWINNEN.; V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden*, 18.

⁶⁰³ Artikelen 637, 686 en 687 B.W.; Cass. 29 maart 2012, *Pas.* 2012/3, 719, *RABG* 2013/2, 81.

⁶⁰⁴ J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Chartre, 1994, 2 en 3.

⁶⁰⁵ G. BLOCKX, "Erfdiensbaarheden", 207.

⁶⁰⁶ Rb. Dinant 3 februari 1954, *Pas.* 1954, III^e partie, 71.

⁶⁰⁷ G. BLOCKX, "Erfdiensbaarheden", 208.

192. Ook om een erfdiensbaaerheid te verkrijgen moet men eigenaar zijn van het heersend erf en bekwaam zijn. Een mede-eigenaar voert zo een daad van onderhoud en voorlopig beheer uit indien de erfdiensbaaerheid ten kosteloze titel is toegekend. Indien de verwerving wel tegen vergoeding gebeurde, is de erfdiensbaaerheid in principe zonder gevolg voor de andere mede-eigenaars. De mede-eigenaars kunnen de daad natuurlijk ook goedkeuren, zelfs stilzwijgend.

Opstalhouders en vruchtgebruikers kunnen zeker voor de duur van hun opstalrecht erfdiensbaaerheden verkrijgen. Indien een erfdiensbaaerheid duidelijk in het voordeel van de latere volle eigenaar is, kan de erfdiensbaaerheid ook voor een langere duur dan het tijdelijke recht worden verworven. De toekomstige volle eigenaar kan later ook afstand doen van zijn voordeel of het laten uitdoven door er geen gebruik van te maken.⁶⁰⁸

Zuiver persoonlijke rechten

193. Indien de rechter toch zou oordelen dat er niet voldaan is aan één of meerdere vereisten voor erfdiensbaaerheden, zijn de rechten geldig als zuiver persoonlijke rechten in plaats van zakelijke rechten.⁶⁰⁹ Dit heeft als gevolg dat deze rechten eindigen bij het overlijden van de begunstigde van het recht. De rechten kunnen in principe niet aan de rechtsopvolger worden tegengeworpen. Enige manier om het wel te kunnen doen is het uitdrukkelijk opnemen in de verkoopakte van een kettingbeding.⁶¹⁰ Door het kettingbeding wordt de persoonlijke grondlast contractueel uitgerust met een volgrecht. De verkrijger onder bijzondere titel is namelijk gebonden door die verplichting, waarin hij uitdrukkelijk of stilzwijgend heeft mee in gestemd. Dit blijft evenwel precair. Een kettingbeding kan altijd verbroken worden. In dat geval brengt men zijn aansprakelijkheid wel in het gedrang, maar het goed is ondertussen terechtgekomen bij een (ter goede trouwzijnde) derde.⁶¹¹

Erfdiensbaaerheid gecombineerd met accessoir opstalrecht

194. Om een accessoir opstal te kunnen vestigen, moet men eerst een erfdiensbaaerheid kunnen vestigen. Dit alternatief volgt het resultaat bekomen bij de erfdiensbaaerheden zelf.

⁶⁰⁸ G. BLOCKX, "Erfdiensbaaerheden", 212.

⁶⁰⁹ Cass. 30 november 2007, *Pas.* 2007, II, 2164, *RW* 2008-09, 1047, noot K. SWINNEN; V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaaerheden*, 37.

⁶¹⁰ V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaaerheden", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 57.

⁶¹¹ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaaerheden*, 40.

Wettelijk recht van uitweg

195. Artikel 682 van het Burgerlijk Wetboek geeft een wettelijke erfdiensbaarheid van een recht van uitweg/noodweg. Zij wordt gezien als een wettelijke eigenschap van het eigendomsrecht.⁶¹² Toch ontstaat zij niet van rechtswege, maar moet de inhoud en modaliteiten vastgelegd worden door de vrederechter.⁶¹³ Het is pas bij deze rechterlijke uitspraak dat de erfdiensbaarheid tot stand komt.⁶¹⁴

196. De ingeslotenheid moet ten eerste worden beoordeeld in functie van de normale bestemming van het heersende erf⁶¹⁵ en de kosten of ongemakken voor het inrichten van de toegang tot het erf.⁶¹⁶ Een voorwaarde voor de toekenning van een recht van uitweg is immers dat de eigenaar van het ingesloten erf geen voldoende toegang tot de openbare weg kan inrichten zonder overdreven kosten en ongemakken.⁶¹⁷ Indien er geen overdreven kosten aan de toegang zijn verbonden, moet de vordering van het recht van uitweg worden afgewezen.⁶¹⁸ Daarnaast stelt zich de vraag of de bestaande uitweg een voldoende toegang tot de openbare weg volgens het normale gebruik naar de bestemming van het erf geeft?⁶¹⁹ Indien er voldoende toegang is, mag men geen recht van uitweg opeisen. Een gemakkelijkere uitweg opeisen volstaat ook niet.⁶²⁰ De uitweg moet namelijk noodzakelijk zijn voor het normale gebruik. Enkel bij het ontbreken of een onvoldoende/bepaalde uitweg tot de openbare weg, voor de aanwending van het goed volgens zijn normale bestemming⁶²¹, is er sprake van een ingesloten erf.⁶²²

⁶¹² J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Chartre, 1994, 110.

⁶¹³ Rb. Hoei (1e k.) 20 februari 2008, *JLMB* 2010, 2018; F. BAUDONCQ, "De notaris en de erfdiensbaarheidswegen", *Not. Fisc. M.* 2002, 179.

⁶¹⁴ Vred. Fexhe-Slins 9 november 1992, *T. Vred.* 1993, 11; S. BOUFFLETTE, "Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in P. LECOQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 322; V. SAGAERT en K. SWINNEN, "Erfdiensbaarheden: enkele hete hangijzers", in X., *Recht in beweging*, VRG-alumnidag 2010, Antwerpen, Maklu, 2010, 302.

⁶¹⁵ Rb. Luik 1 december 2006, *JLMB* 2007, 1466; V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 62.

⁶¹⁶ Cass. 1 december 2005, *Arr. Cass.* 2005, III, 2416, *TBO* 2006, 23, *T. Not.* 2006, 484.

⁶¹⁷ Artikel 682, § 1 B.W.

⁶¹⁸ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden*, 85.

⁶¹⁹ G. JOCQUÉ, "Ingeslotenheid van een erf: een functioneel begrip", noot onder Cass. 1 december 2005, *RABG* 2006/10, 705; Cass. 28 november 1997, *Arr. Cass.* 1997, III, 1250, *RW* 1999-2000, 111, *TBBR* 1998, 148.

⁶²⁰ J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Chartre, 1994, 112.

⁶²¹ M. MUYLLE, "Zijn de wegen van de cassatierechter doorgrondelijk? Grondvoorwaarden bij het recht van uitweg", noot onder Cass. 1 december 2005, *TBO* 2006, 24 en 25.

⁶²² Vred. Etterbeek 19 maart 1979, *Res Jur. Imm.* 1983, 217.

Een uitweg kan ook toegekend worden op het erf van een derde 'zodat het een toereikende toegang krijgt, niet rechtstreeks tot de openbare weg, maar tot een ander erf van dezelfde eigenaar met een uitweg naar de openbare weg'.⁶²³ Op die manier kan een tweede verdieping een uitweg krijgen via de uitweg van de eerste verdieping. De eerste verdieping heeft op haar beurt dan weer een recht van uitweg via de traphal en voordeur van de gelijkvloerse verdieping.⁶²⁴ Bij normaal gebruik van een rijwoning is er namelijk enkel een toegang langs de voorzijde van de woning.⁶²⁵ Een extra trap bijbouwen aan de achterkant of zijkant van de woning (indien mogelijk) leidt ook tot ongemakken en kosten die vermeden moeten worden. Het tracé zelf van de uitweg moet immers worden bepaald in functie van twee wettelijke criteria, met name de minste schade voor de eigenaar van het lijdende erf en het normaal gebruik of bestemming van het heersende erf overeenkomstig zijn bestemming.⁶²⁶ De rechter bepaalt de modaliteiten voor het recht van uitweg zodat het lijdende erf de minste schade ondervindt.⁶²⁷ De minste schade is via dezelfde traphal en voordeur van de kavel op de gelijkvloer.

197. De eigenaar, maar ook de gebruiker van het heersend erf, mag dan het recht van uitweg opeisen.⁶²⁸ Zij mogen ook van de erfdienstbaarheid genieten, welke hoedanigheid zij ook hebben.⁶²⁹ Een recht van uitweg wordt namelijk nooit gevestigd ten voordele van een persoon maar altijd ten voordele van een erf om er de exploitatie van mogelijk te maken.⁶³⁰

198. Aangezien erfdienstbaarheden mogelijk zijn tussen private kavels onderling (*supra* randnr. 184), staat er niets meer in de weg om een recht van uitweg toe te kennen.

Conventioneel recht van overgang

199. Zelfs indien een recht van uitweg toch niet mogelijk zou blijken, kunnen de verschillende eigenaars te werk gaan via een recht van overgang. In tegenstelling tot het

⁶²³ Artikel 682 B.W.; Cass. 28 november 1997, *Arr. Cass.* 1997, III, 1250, *RW* 1999-2000, 111, *TBBR* 1998, 148.

⁶²⁴ F. TERRÉ en P. SIMLER, *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 514 zegt dat dit mogelijk is op voorwaarde dat er geen gemeenschappelijke delen zijn zodat de Appartementswet niet van toepassing is.

⁶²⁵ Vred. Waregem 14 januari 2003, *TGR* 2004, 285.

⁶²⁶ V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 63.

⁶²⁷ Vred. Etterbeek 19 maart 1979, *Res Jur. Imm.* 1983, 217.

⁶²⁸ G. JOCQUÉ, "Ingeslotenheid van een erf: een functioneel begrip", noot onder Cass. 1 december 2005, *RABG* 2006/10, 705; J. HANSENNE, *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Chartre, 1994, 111.

⁶²⁹ Rb. Doornik 24 oktober 2006, *JT* 2007, I, 97.

⁶³⁰ Rb. Brussel 3 februari 2012, *JT* 2012, 750; Rb. Doornik 26 april 2010, *JT* 2010, II, 455; Rb. Leuven 31 januari 1990, *TBBR* 1991 (verkort), 79.

wettelijke recht van uitweg, is dit een conventioneel recht.⁶³¹ Het is een conventioneel recht om over andermans perceel te mogen gaan of rijden binnen de grenzen van deze conventionele titel.⁶³² Een overeenkomst is noodzakelijk.⁶³³ De erfdiensbaerheid van doorgang moet zowel in de akte van het heersend erf als in de akte van het lijdende erf worden vermeld. Indien dit niet gebeurt, wordt de erfdiensbaerheid als onbestaande beschouwd.⁶³⁴

Een erfdiensbaerheid moet worden onderscheiden van ‘het louter gedogen’ vanwege de eigenaar van een perceel of op een persoonlijk recht.⁶³⁵ Eveneens bij het recht van uitweg, leidt het feit van een gedogen toegang tot het resultaat dat men geen erfdiensbaerheid mag vorderen (wegens gebrek aan ingeslotenheid).⁶³⁶ Ook indien de eigenaar zelf zijn toegang versperd, heeft hij geen recht op een erfdiensbaerheid.⁶³⁷ Deze exceptie van vrijwillige insluiting heeft een persoonlijk karakter zodanig dat de rechtsopvolgers de erfdiensbaerheid wel kunnen vorderen indien zij de situatie van insluiting niet hebben overgenomen.⁶³⁸

200. Naast een recht van doorgang op andermans perceel, kan men ook opteren om een doorgang in gemeenschap te brengen tot gemeenschappelijk gebruik van allen.⁶³⁹ Er ontstaat zo een ‘losweg’ of een ‘exploitatieweg’. Deze weg begint vanuit een privaat erf, loopt over verschillende andere erven en mondt uit op de openbare weg.⁶⁴⁰ Een losweg kan enkel bestaan indien al deze erven geen toegang of uitweg hebben naar de openbare weg. Percelen die met andere woorden gelegen zijn aan de straat kunnen geen deel uitmaken van de losweg.⁶⁴¹ De losweg is een vorm van (gewone) gedwongen mede-eigendom.⁶⁴²

In deze situatie zou men de traphal in gemeenschap brengen. Dit vormt eigenlijk een gemeenschappelijk deel dat samen met een privaat deel een kavel vormt. Zo keren we terug

⁶³¹ Vred. Torhout 7 september 1993, *T. Vred.* 1999, 236, noot B. VANBRABANT.

⁶³² V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaerheden", in H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 60.

⁶³³ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaerheden*, 83.

⁶³⁴ Rb. Antwerpen 21 december 2007, *TBO* 2007-08, 159; Rb. Antwerpen 2 november 2007, *TBO* 2007-08, 158.

⁶³⁵ Vred. Westerlo 3 februari 2003, *TBBR* 2004, 291.

⁶³⁶ Cass. 6 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, I, 721, *Cah. dr. immo.* 2001/4, 8, *TBBR* 2001, I, 105.

⁶³⁷ Cass. 6 februari 2009, *Arr.Cass.* 2009, 422, *Pas.* 2009/2, 370, *RW* 2009-10, 446, *T. Not.* 2009, 669.

⁶³⁸ Rb. Hoei (1e k.) 20 februari 2008, *JLMB* 2010, 2018.

⁶³⁹ V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaerheden*, 84.

⁶⁴⁰ Vred. Torhout 7 september 1993, *T. Vred.* 1999, 236, noot B. VANBRABANT.

⁶⁴¹ Vred. Westerlo 10 februari 2003, *T. Vred.* 2004, 361, *TBBR* 2004, 286.

⁶⁴² Rb. Turnhout 31 december 2001, *RW* 2004-05, 350; F. BAUDONCQ, "De notaris en de erfdiensbaerheidswegen", *Not. Fisc. M.* 2002, 165; V. SAGAERT en K. SWINNEN, *Privaatrechtelijke erfdiensbaerheden*, 84; V. SAGAERT en K. SWINNEN, "Erfdiensbaerheden: enkele hete hangijzers", in X., *Recht in beweging*, VRG-alumnidag 2010, Antwerpen, Maklu, 2010, 301

naar de Appartementswet. Om dat te voorkomen kunnen we de traphal (en andere gemeenschappelijke delen) opnieuw bij een kavel toebedelen (de gelijkvloerse verdieping) of als een extra private kavel beschouwen (*supra* randnr. 147).

Oud systeem

201. In de korte historiek (*supra* randnr. 12), werd reeds aangehaald dat voor de wet van 1924 de toenmalige ‘appartementsgebouwen’ zich moesten baseren op het oud artikel 644 van de Code Civil⁶⁴³. In het Franse recht oordeelde C. GIVERDON reeds dat dit regime de beste oplossing zou zijn voor een etagegebouw in plaats van de Franse Appartementswet.⁶⁴⁴

Onder dit regime hoort elke mede-eigenaar de traphal en trap met betrekking tot zijn verdiep te onderhouden. Indien nodig komen de mede-eigenaars samen om te beslissen tot onderhoudswerken aan muren of het dak. Elke mede-eigenaars is in de kosten proportioneel gehouden ten belope van de waarde van hun appartement. Het was een facultatief regime.⁶⁴⁵

Dit regime komt eigenlijk neer op de gedwongen mede-eigendom in het algemeen van artikel 577-2, inclusief § 9 en 10 B.W. Er hoeft momenteel niet worden teruggegrepen naar de rechtshistorische invulling van het oud artikel 644 van de Code Civil.

Besluit

202. Zoals besproken is een erfdienstbaarheid mogelijk tussen verschillende appartementen in één appartementsgebouw. Zo’n erfdienstbaarheid voldoet aan de vier bestaansvereisten. De gebruikelijke erfdienstbaarheid is een recht van overgang. De bovenverdiepingen kunnen door hun recht van overgang over het erf van de gelijkvloerse verdieping toegang vinden tot de openbare weg. Dankzij deze constructie en bij gebreke van gemeenschappelijke delen, is er een goed alternatief gevonden voor de Appartementswet die als te zwaar wordt ervaren door kleine verenigingen. Indien dat recht van overgang niet toegekend wordt, kan de eigenaar een recht van uitweg tot aan de openbare weg vorderen bij de rechter.

⁶⁴³ Oud artikel 644 Code Civil : ‘*Lorsque les différents étages d’une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de copropriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu’il suit : les gros murs et le toit à charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l’étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait l’escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l’escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.*’ ; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens, Tome 1: Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 414; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 133.

⁶⁴⁴ C. GIVERDON, “La « structure » de l’immeuble rendant le staut de la copropriété applicable: retour sur l’ancien article 664 du Code civil”, noot onder Cass. fr. 29 mei 2002, *AJDI* 2003, 124.

⁶⁴⁵ J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil*, 596-597.

5.4 Mandeligheid

203. Bij het stuk in verband met de volumepercelen werd mandeligheid of gemene muur aangehaald als de juridische figuur voor de gemeenschappelijke muren en plafonds.

204. De gemene muur is een muur die twee eigendommen van elkaar scheidt.⁶⁴⁶ De muurgemeenschap is een zaak van gedwongen mede-eigendom.⁶⁴⁷ De eigenaars hebben een onverdeeld mede-eigendomsrecht, waaraan geen van beide partijen een einde kan maken bij eenzijdige beslissing.⁶⁴⁸ Indien de percelen zelf reeds in mede-eigendom zijn, zijn al deze mede-eigenaars ook allemaal (mede-) eigenaars van de gemene muur.

205. Zij wordt juridisch beheerd door de wettelijke bepalingen van de mede-eigendom⁶⁴⁹ en de specifieke bepalingen van artikel 653 tot 663 B.W.⁶⁵⁰ Zo heeft elke mede-eigenaar het recht op gebruik van de mandelige muur, het recht om bewarende maatregelen te treffen, het recht wijzigingen uit te voeren zonder benadeling van de andere mede-eigenaar en dergelijke.⁶⁵¹ Beide eigenaars zijn e kosten van onderhoud en herstelling verschuldigd. In principe is elke eigenaar gehouden tot zijn, gelijk⁶⁵², aandeel in de onverdeeldheid⁶⁵³, maar er kan eventueel contractueel worden afgeweken.⁶⁵⁴

206. Een positief aspect van de mandeligheid is de hierboven aangehaalde onmogelijkheid om uit onverdeeldheid te treden.⁶⁵⁵ Artikel 815 B.W. kan niet toegepast worden omdat het een mede-eigendom met dwingend karakter betreft.⁶⁵⁶ Ook is enkel de gedwongen mede-eigendom in het algemeen van toepassing.⁶⁵⁷

⁶⁴⁶ H. DECLERCQ, *De gemene muur*, Brugge, die Keure, 1998, 1.

⁶⁴⁷ F. LENS en L. WYNANT, "Opstal", in G. BLOCKX, F. LENS en L. WYNANT, *Erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 158.

⁶⁴⁸ W. GONTHIER en R. DE LATHOUWER, *De "gemene" muur*, Mechelen, Kluwer, 2003, 26. (hierna: W. GONTHIER en R. DE LATHOUWER, *De "gemene" muur*).

⁶⁴⁹ Cass. 15 oktober 1926 vermeld in W. GONTHIER en R. DE LATHOUWER, *De "gemene" muur*, 9.

⁶⁵⁰ W. GONTHIER en R. DE LATHOUWER, *De "gemene" muur*, 26.

⁶⁵¹ Artikel 577-2 B.W.; W. GONTHIER en R. DE LATHOUWER, *De "gemene" muur*, 28.

⁶⁵² Dit is het gevolg van het vermoeden van artikel 577-2, § 2 B.W.

⁶⁵³ K. CLAEYSSENS, C. LIETAER en G. DERUYTER, *De gemene muur en muurovername*, Gent, Story Publishers, 2012, 11.

⁶⁵⁴ W. GONTHIER en R. DE LATHOUWER, *De "gemene" muur*, 29.

⁶⁵⁵ P.-P. RENSON, "Le point sur l'accession immobilière et la mitoyenneté", in P. LECOCQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 183.

⁶⁵⁶ K. CLAEYSSENS, C. LIETAER en G. DERUYTER, *De gemene muur en muurovername*, Gent, Story Publishers, 2012, 10.

⁶⁵⁷ P.-P. RENSON, "Le point sur l'accession immobilière et la mitoyenneté", in P. LECOCQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 183.

207. De mandeligheid is een oplossing voor alle gemeenschappelijke delen in de etagegebouwen. Als de Appartementswet van toepassing is, zijn deze allemaal geïntegreerd in de appartementsmede-eigendom. Bij het gebruiken van een andere rechtsfiguur voor de privatieve delen, kunnen de overblijvende gemeenschappelijke (muur-)delen geregeld worden via de algemene gedwongen mede-eigendom.

5.5 Vruchtgebruik

208. Men kan ook een huis opsplitsen door kamers in vruchtgebruik te geven. Vruchtgebruik is het recht om een zaak waarvan een ander de eigendom heeft het genot te hebben zoals de eigenaar zelf.⁶⁵⁸ De eigenaar van het volledige etagegebouw kan voor een bepaald verdiep een vruchtgebruik toekennen. Aangezien de blote eigenaar en de vruchtgebruiker zich niet in onverdeeldheid bevinden, is de Appartementswet niet van toepassing.⁶⁵⁹ Een vruchtgebruik kan op alle soorten roerende of onroerende goederen gevestigd, dus ook op een kamer in een appartementsmede-eigendom.⁶⁶⁰ Het vruchtgebruik is echter een recht op andermans zaak.⁶⁶¹ Aan deze voorwaarde moet altijd voldaan zijn. Een mooi voorbeeld is de onderstaande linkse figuur. Blote eigenaars in onverdeeldheid kunnen ook een vruchtgebruik vestigen (rechtse figuur).⁶⁶²



⁶⁵⁸ Artikel 578 B.W.

⁶⁵⁹ H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 142.

⁶⁶⁰ S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 74.

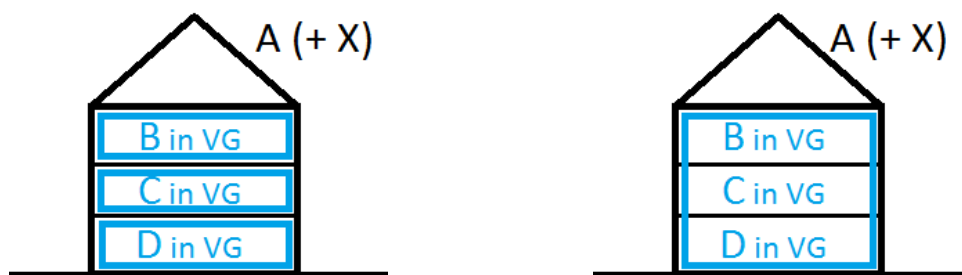
⁶⁶¹ H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen in het zakenrecht: de evolutie van de erfdienstbaarheden en het vruchtgebruik", in X., *Notariële actualiteit, Zakenrecht – Bijzondere overeenkomsten 8*, Brugge, die Keure, 1997, 31-33.

⁶⁶² P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard Uitgeverij, 1998, 61.

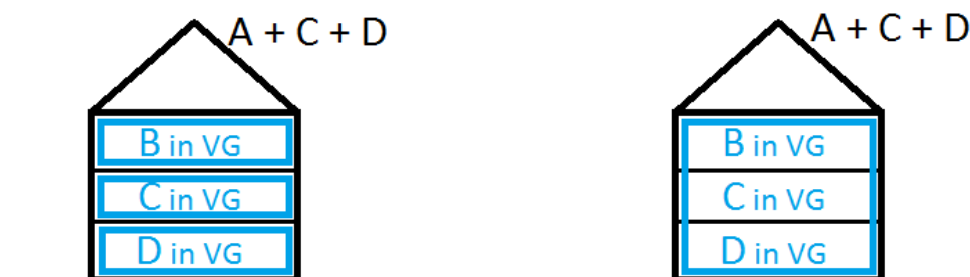
209. Wat ook kan is een gezamenlijk vruchtgebruik. Verschillende personen zijn dan onverdeeld vruchtgebruiker. Er is dus één vruchtgebruik gevestigd ten voordele van meerdere vruchtgebruikers.⁶⁶³ Zie onderstaande figuren:



210. Men kan dus komen tot een manier om elke verdieping in vruchtgebruik toe te kennen aan verschillende personen:



211. Zoals bij opstal, rijst de vraag of mede-eigenaars zichzelf een vruchtgebruik kunnen toekennen:



⁶⁶³ S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 73.

212. Het vruchtgebruik wordt, zoals de lijfrente (*infra* randnr. 213), gekoppeld aan het leven van de vruchtgebruiker.⁶⁶⁴ Ondanks een lange bedongen duur, eindigt het vruchtgebruik sowieso bij het overlijden van de vruchtgebruiker.⁶⁶⁵ Een vruchtgebruik vererft niet⁶⁶⁶, het is een tijdelijk recht.⁶⁶⁷ Er zijn bovendien nog tal van andere mogelijke beëindigingsgronden.⁶⁶⁸ Indien men een echte eeuwige scheiding wenst tussen beide verdiepingen zal vruchtgebruik geen dienst kunnen doen. Het is met andere woorden geen goed alternatief voor de appartementsmede-eigendom. Indien men echter het gebouw tijdelijk wil opsplitsen (bijvoorbeeld tussen ouders en kinderen), is dit wel een goede rechtsfiguur.

5.6 Lijfrente

213. Naast een huis opsplitsen in vruchtgebruik, kan men een huis ook opsplitsen via een lijfrente. Bij notaris Bernard Dogot was er een casus waarin men het huis had verkocht of geschonken aan een kind, met voorbehoud van lijfrente op een deel van de woning. De lijfrentegenieter kan dan tot aan zijn overlijden in dat specifiek deel van de woning wonen. Zoals bij vruchtgebruik, eindigt de lijfrente bij het overlijden. De hele woning wordt dan weer een eenheid, de tijdelijke opsplitsing is voorbij.

5.7 Recht van bewoning

214. Het recht van bewoning is een specifiek recht van gebruik, namelijk van andermans woning.⁶⁶⁹ Een recht van gebruik is gelijkaardig maar kleiner in omvang dan een recht van vruchtgebruik. Zij zijn beide ondeelbaar en onoverdraagbaar en zijn tijdelijke en zakelijke rechten. Het recht van bewoning gaat teniet bij het overlijden van de rechtstitularis.⁶⁷⁰ Omwille van dezelfde redenen bij vruchtgebruik gebaseerd op het *intuitu personae*-

⁶⁶⁴ P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", in D. MEULEMANS, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, KBN, Antwerpen, Maklu, 1998, 13.

⁶⁶⁵ Artikel 617 B.W.

⁶⁶⁶ H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen in het zakenrecht: de evolutie van de erfdienstbaarheden en het vruchtgebruik", in X., *Notariële actualiteit, Zakenrecht – Bijzondere overeenkomsten 8*, Brugge, die Keure, 1997, 31.

⁶⁶⁷ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard Uitgeverij, 1998, 67.

⁶⁶⁸ S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 92-99.

⁶⁶⁹ Artikelen 632-634 B.W.; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 73. (hierna: N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen.*).

⁶⁷⁰ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen.*, 73-74.

karakter⁶⁷¹, zijn het recht van bewoning en het recht van vruchtgebruik tijdelijke rechten die niet kunnen instaan voor een definitieve en eeuwigdurende opsplitsing van een etagegebouw in verdiepingen.

5.8 Kangoeroewoning

215. ‘Kangoeroewonen’ of ‘zorgwonen’ is een nieuw opkomende trend. In feite creëert men een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.⁶⁷² Het is eigenlijk een recht van bewoning, vruchtgebruik of lijfrente op een feitelijke manier, niet juridische afgebakend. De hoofdwoning en de ondergeschikte woongelegenheden horen namelijk toe aan dezelfde eigenaar(s).⁶⁷³ Opnieuw is dit een op zich staande goede regeling, maar niet als alternatief voor de Appartementswet.

5.9 Timesharing

216. Het concept timesharing, ‘deeltijdse eigendom’ of ‘multi-eigendom’ is duidelijk een ander concept dan de appartementsmede-eigendom. Het vereist dan ook een specifiek regime via de Timesharingswet⁶⁷⁴, zoals in Frankrijk is gedaan.⁶⁷⁵ Artikel 2 van de wet bepaalt duidelijk wat timesharing is; *‘een overeenkomst inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen met een looptijd van meer dan één jaar, waarbij, rechtstreeks of onrechtstreeks, al dan niet exclusief, een zakelijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen ontstaat, wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht tegen een totaalprijs, voor een periode in het jaar van minstens twee dagen.’* Het is dus een deeltijds en langdurig gebruiksrecht dat enkel recht geeft op het bewonen van het onroerend goed in principe gedurende een aantal

⁶⁷¹ N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen.*, 75.

⁶⁷² <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/alternatief-wonen/zorgwonen-kangoeroewonen>

⁶⁷³ <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Vergunningnodig/Zorgwonen/tabid/13908/Default.aspx>

⁶⁷⁴ Wet van 11 april 1999 betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, *BS* 30 april 1999, veranderd door de wet van 19 januari 2001 en door de programmawet van 24 december 2002; Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van de wet van 11 april 1999 aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, *BS* 16 september 2011; Wet van 28 augustus 2011 betreffende de bescherming van de consumenten inzake overeenkomsten betreffende het gebruik van goederen in deeltijd, vakantieproducten van lange duur, doorverkoop en uitwisseling, *BS* 16 september 2011; R. TIMMERMANS, *Zakenrechtelijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, 700; J. VAN DE VELDE, *Timesharing van onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 93.

⁶⁷⁵ J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, 610.

weken per jaar.⁶⁷⁶ Het is een conventionele onverdeeldheid met een cyclische regeling van uitsluitend genot voor ieder van de deelgenoten. Men zou echter kunnen denken aan een verblijf voor het ganse jaar, ook al is dit niet de echte bedoeling. De periodes van betrekking van het onroerend goed moet men contractueel overeenkomen en dit voor de volledige duur van de overeenkomst.⁶⁷⁷ Het is met andere woorden geen eeuwig recht. Nagaan of men afzonderlijke appartementen via timesharing zou kunnen bewonen is dan ook overbodig.

5.10 *Collectieve eigendom*

217. Met collectieve eigendom worden vennootschaps- en associatiestructuren bedoeld. Er is met andere woorden een duurzame inbreng van middelen in een afzonderlijk patrimonium met het oog op het verwezenlijken van een gemeenschappelijk doel.⁶⁷⁸ Dit leidt echter opnieuw tot een associatie of vereniging van de verschillende eigenaars en is geen oplossing.

5.11 *Cohousing*

218. Cohousing is een rechtsfiguur die hoofdzakelijk gebruikt wordt bij bijzondere gebouwen, zoals kastelen, fabrieken of kloosters. Die gebouwen worden door een gemeenschap van personen (waarin personen gelijke delen hebben) of door een vennootschap aangekocht om de leden van de gemeenschap daarna hun vooraf toegewezen deel individueel te laten bewonen of gebruiken. De feitelijke gemeenschap of de vennootschap is dan eigenaar van het hele gebouw. De bewoners kopen vervolgens een woonrecht op een deel van het gebouw door een aandeel in de vennootschap aan te kopen (indirect) of door dat privégedeelte direct aan te kopen van de gemeenschap.⁶⁷⁹ Het is wel degelijk de bedoeling van zoveel mogelijk delen te gebruiken als gemeenschappelijke delen, zoals bij appartementen. Eens de verschillende aankopen gebeurd zijn door de verschillende eigenaars, zit men met een feitelijke onverdeeldheid van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De Appartementswet wordt hier vaak opnieuw toegepast. ‘Samenhuizen’⁶⁸⁰ is eveneens geen goed alternatief.

⁶⁷⁶ J. VAN DE VELDE, *Timesharing van onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 34; H. DE CONINCK, “Timesharing anno 2007”, in X., *Het onroerend in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 28.

⁶⁷⁷ H. DE CONINCK, “Timesharing anno 2007”, in X., *Het onroerend in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 38; B. VANBRABANT, *Time-sharing*, Brussel, Larcier, 2006, 28.

⁶⁷⁸ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard Uitgeverij, 1998, 60; V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, 63.

⁶⁷⁹ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1201.

⁶⁸⁰ VZW www.samenhuizen.be; L. JONCKHEERE, E. DE LEEUW en R. KUMS, *Startgids voor Samenhuizers* (pdf).

Besluit

219. Veel van de aangehaalde mogelijkheden zijn geen goede alternatieven voor de Appartementswet omdat het ofwel een persoonlijk recht is en geen rechtszekerheid biedt, ofwel een feitelijke constructie is en geen juridische. Opstalrechten en volume-eigendom zouden een uitstekend alternatief kunnen zijn maar in België stuiten we nog steeds op de beperking van de duur tot 50 jaar. Erfdienstbaarheden zijn daarentegen wel eeuwigdurend en kunnen in een moderne opvatting toegepast worden op appartementen. De private appartementen kunnen als een erf beschouwd worden die ook een toegang tot de openbare weg moeten hebben. De gemeenschappelijke delen kunnen als een afzonderlijke private kavel beschouwd worden of toebehoren aan één private kavel (vermoedelijk de gelijkvloerse verdieping). Op die manier is niet voldaan aan de derde voorwaarde van de Appartementswet van private en gemeenschappelijke delen die in kavels verdeeld worden. Indien nodig kan men zich voor de feitelijke gemeenschappelijke delen baseren op de mandeligheid. Wat ook kan is de wet uitsluiten via de toegelaten uitsluiting en het beheer organiseren volgens de gedwongen mede-eigendom in het algemeen. We moeten echter afleiden uit de enquêtes en de besproken theorie dat er geen duidelijkheid bestaat omtrent de ‘aard van de goederen’. Dit kan positief zijn, maar ook negatief. De tweede voorwaarde van unaniem akkoord van alle mede-eigenaars is zeker goed, maar in praktijk blijkt nog niet voldoende. De beslissing tot uitsluiting wordt te lichtzinnig genomen of men volgt klakkeloos de mening van de notaris. Meestal loopt dat goed af. Soms heeft men echter andere doeleinden voor ogen, waar de notaris geen rekening mee kan houden als men ze hem niet mededeelt. Er is hier essentieel een goede informatie en communicatie te hebben. Er moet misschien een voorbeeld genomen worden aan Frankrijk. Daar mogen ‘les ensembles immobiliers’ (beperkt toepassingsgebied dan in België) uitgesloten worden indien er een andere manier van beheer uitgewerkt is. Het is dus pas indien een andere manier van beheer overeengekomen en vastgelegd is dat de wet uitgesloten mag worden. Tijdens het overleg zullen zo vele vragen naar boven komen die dan een antwoord vereisen. Indien die vragen geen antwoord vinden en het beheer niet op orde wordt gezet, vindt de wet wel toepassing zodat er zeker een vorm van beheer is.

220. Sowieso is na de uitsluiting van de wet bij informele verenigingen nog steeds bepaalde besluitvorming, uitvoering en financiering nodig; *‘Op het einde van de rit komen de mede-eigenaars misschien toch tot de conclusie dat de vrij eenvoudige organisatiestructuur van de vereniging van mede-eigenaars met een algemene vergadering en met een syndicus op zich voor invulling kan zorgen bij de organisatie van een informele vereniging; de uitsluiting*

*brengt dan ook vaak meer complicaties dan de extra organisatie die met de gewone vereniging van mede-eigenaars gepaard gaat.*⁶⁸¹

Men moet zich dan de vraag stellen of het regime van de gedwongen mede-eigendom in het algemeen wel volstaat en werkt in de praktijk? Indien dat niet het geval is, zouden we beter ingaan op het voorstel om een apart juridisch regime te creëren voor de verschillende snelheden. Daarbij kunnen alle opmerkingen uit de enquête in het denkproces betrokken worden. Een beperkt wettelijk regime met veel uitgebreide en uitgediepte facultatieve, maar ook suppletieve artikelen waarop mede-eigenaars, of zelfs derden en schuldeisers, zich op zouden kunnen beroepen in geval van conflicten, lijkt het meest aangewezen.

Indien geopteerd wordt om dit niet te doen, kan men overwegen de criteria voor de ‘aard van de goederen’ te preciseren. Momenteel hangt de uitsluiting af van de opvatting van de notaris. Men stapt er ook niet mee naar de rechter aangezien er weinig rechtspraak is. Goede en volledige informatie geven aan de mede-eigenaars is ook onontbeerlijk.

⁶⁸¹ R. TIMMERMANS, *Handboek*, 1198.

Conclusie

221. Appartementengebouwen zien we overal en komen in alle vormen en maten voor. Al deze appartementengebouwen vallen in principe allemaal onder dezelfde wet. Denkt de wet dan aan alle zaken die elk verschillend appartementengebouw nodig heeft? Met andere woorden; is het recht aangepast aan de economische en maatschappelijke realiteit van het appartementsrecht met drie snelheden?

We hebben de reeds bestaande theoretische verschillen in de wet onder de loep genomen. Zo is er een tegemoetkoming voor de grote appartementengebouwen met de toelating om deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid te mogen oprichten. Voor kleine appartementengebouwen is er de versoepeling van het aanduiden van een niet-professionele syndicus. De facultatieve raad van mede-eigendom en de vereenvoudigde boekhouding zijn ook reeds bestaande tegemoetkomingen voor kleine verenigingen. Daarnaast kunnen zij de toepassing van de wet uitsluiten op basis van de 'aard van de goederen' en het unaniem akkoord van alle mede-eigenaars (artikel 577-3, eerste lid, laatste zin van het Burgerlijk Wetboek). Dit criterium is echter niet afgebakend, of enkel door de geest van de wet en stukken uit de rechtsleer. Notarissen hebben dus een grote appreciatiemarge bij de beslissing tot uitsluiting. Uit de enquêtes, toegevoegd in bijlage, blijkt ook dat de praktijk de wet verder wenst aan te passen aan de verschillende snelheden. Heeft het recht het bij het rechte eind? Neen. De wet is nog steeds onvoldoende aangepast aan de verschillende noden van de praktijk. Voor grote appartementengebouwen is de meerderheid van mening dat de wet goed is. Het is vooral voor kleine appartementengebouwen dat de wet als te zwaar wordt ervaren.

De wetgever zou dus opnieuw moeten ingrijpen. Zij kan dat doen door het criterium van de 'aard van de goederen' wat meer af te bakenen zodat het een minder arbitrair criterium wordt. Een mogelijkheid is te bepalen dat er geen uitsluiting kan zijn indien er een handelspand is op de gelijkvloerse verdieping. Als daarentegen de mede-eigendom enkel garages of parkeerplaatsen bevat, zou men een onbeperkt aantal kavels kunnen toelaten. Inzake woningkavels zou men kunnen werken met een maximum aantal kavels als richtlijn. Ook is een nieuwe wet misschien niet noodzakelijk. Een soort handleiding zou notarissen en mede-eigenaars kunnen wijzen op alle gevolgen van hun beslissing.

222. Indien de Appartementswet uitgesloten wordt, valt men onder het regime van de gedwongen mede-eigendom in het algemeen, artikel 577-2 inclusief § 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek. Eigenlijk is dat regime pas van toepassing indien niets anders is

overeengekomen, het betreft met andere woorden een regime van aanvullend recht. Veronderstel nu het geval waarbij er wel een manier van beheren overeengekomen is, maar deze niet erkend of aanvaard wordt door een mede-eigenaar. Indien de rechter hem daarin volgt, werken de aanvullende vermoedens van het regime. Deze vermoedens kunnen echter regels instellen die haaks staan op de gewenste regeling aangezien zij zo algemeen geformuleerd zijn voor alle soorten gedwongen mede-eigendom.

Er moet bijgevolg nagedacht worden over een specifiek regime voor kleine mede-eigendommen. Sommigen stelden dit voor in de enquête. Er moeten meerdere categorieën zijn waarbij elke categorie zijn eigen regime heeft. De grote verenigingen zouden de bestaande wet kunnen behouden. De kleine verenigingen zouden een regime moeten krijgen met een uitgebreide facultatieve en aanvullende regeling. Dat kan een soort menukaart zijn, zodat de mede-eigenaars alle essentiële zaken voor een goed beheer kunnen bespreken en vastleggen. Dit zou dus specifiek en uitgebreider zijn dan de bestaande gedwongen mede-eigendom in het algemeen. Dit zou misschien zelfs in de plaats kunnen komen van de bestaande mogelijkheid tot uitsluiting.

223. Zolang dit niet gebeurt, moet men het stellen met ofwel de Appartementswet ofwel de gedwongen mede-eigendom in het algemeen, tenzij men op zoek gaat naar een andere juridische rechtsvorm die ongeveer hetzelfde resultaat kan bereiken. Men kan ook een ander resultaat bereiken dat beter aanleunt bij de praktische noden zonder de zware lasten van de Appartementswet. Er is namelijk sowieso een juridisch regime vereist dat alle zaken op orde stelt. Opstal en volume-percelen zijn een zeer goede rechtsvorm als alternatief voor de Appartementswet. Deze rechtsvormen zijn echter van beperkte duur. Zij mogen maximum 50 jaar duren. De rechtszekerheid wordt hierdoor onderuit gehaald, waardoor zij geen goede alternatieven meer vormen. Ook vele andere rechtsvormen brengen helaas geen soelaas. De enige mogelijkheid is een erfdiensbaarheid. Een recht van uitweg en een recht van doorgang zijn mogelijk aangezien er voldaan kan worden aan alle bestaansvereisten van een erfdiensbaarheid. De bovenverdiepingen krijgen dan een erfdiensbaarheid op de gelijkvloerse verdieping.

224. Om echter de Appartementswet met zekerheid uit te sluiten, brengt men best alle gemeenschappelijke delen onder in een extra 'erf'. Er zijn bijgevolg geen gemeenschappelijke delen, geen kavels (derde toepassingsvoorwaarde) en dus ook geen Appartementswet. De gemeenschappelijke delen kunnen ook bij een ander 'erf' toegevoegd worden. De

toepassingsvoorwaarden van de Appartementswet zijn cumulatieve voorwaarden waardoor het geen probleem vormt dat de grond in onverdeeldheid is. De tweede voorwaarde van pluraliteit van eigendom is dan wel voldaan, samen met de eerste voorwaarde van een gebouw. De derde voorwaarde blijft niet voldaan, de Appartementswet is vermeden. De overige gemeenschappelijke delen kunnen altijd volgens de mandeligheid behandeld worden.

225. In principe is de Appartementswet van toepassing. Enkel bij een toegelaten uitsluiting is de gedwongen mede-eigendom in het algemeen van toepassing. Aangezien beide niet volledig overtuigend blijken als juridisch regime voor etagegebouwen, brengen wij de mogelijkheid aan om te werken via erfdienstbaarheden. Van zodra de maximumduur van het recht van opstal verdwenen is uit ons recht, bieden het opstalrecht en de volume-eigendom ook een goed alternatief voor de Appartementswet. *Affaire à suivre...*

Bibliografie

MEDE-EIGENDOM

Belgisch recht

Wetgeving

- Wet van 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924.

- Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *BS* 26 juli 1994 – err. *BS* 20 september 1994.
 - Memorie van Toelichting van het wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl.St.* Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 1-76.

- Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010:
 - Wetsvoorstel van 7 juli 2008 teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer, 2007-08, 1334/001, 1-77.
 - Amendementen van 13 maart 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/004, 1-30.
 - Amendementen van 7 mei 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/006, 1-24.
 - Amendementen van 22 juni 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/007, 1-5.
 - Amendementen van 23 juni 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/008, 1-4.
 - Verslag namens de commissie voor de justitie, uitgebracht door de heer Renaat LANDUYT en mevrouw Valérie DÉOM, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, 1334/011, 1-144.
 - Advies van de Raad van State van 24 november 2009 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/3, 1-10.
 - Amendementen van 27 januari 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/4, 1-32.
 - Amendementen van 2 maart 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St.* Senaat, 2009-10, 4-1409/6, 21.

- Amendementen van 4 mei 2010 op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken van 7 juli 2008, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/9, 1-33.
- Verslag namens de commissie voor justitie uitgebracht door de Heer Vandenberghe, *Parl.St. Senaat*, 2009-10, 4-1409/10, 1-134.

- Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, § 2, van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 29 augustus 2011.
- Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, § 2, van het Gerechtelijk Wetboek, *BS* 8 juni 2012.

- Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars, *BS* 3 augustus 2012.
- Koninklijk besluit van 6 juni 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, *BS* 13 oktober 1993.
- <http://www.presscenter.org/nl/pressrelease/20120525/ministerraad-van-25-mei-2012>.

Rechtspraak

- Rb. Brugge 26 mei 2010, *T. App.* 2010/3, 28.
- Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2010/10, 505-506.
- Vred. Anderlecht 2 april 2009, *T. App.* 2010/2, 32.
- Rb. Brussel 2 oktober 2008, *T. App.* 2009/2, 44.
- Rb. Brussel 18 september 2008, *T. App.* 2008/4, 69.
- Rb. Brugge 7 maart 2008, *TGR-TWVR* 2008, 181.
- Vred. Aarschot 8 november 2007, *T. App.* 2008/1, 27.
- Rb. Gent 14 september 2007, *TBO* 2009, 98.
- Rb. Brugge 28 juni 2007, *T. App.* 2008/3, 59.
- Gent 25 april 2007, *T. App.* 2008/1, 16.
- Vred. Jette 12 april 2006, *T. App.* 2007/2, 44.
- Rb. Leuven 2 november 2005, *T. App.* 2006/2, 44.
- Rb. Leuven 28 september 2005, *T. App.* 2006/2, 15.
- Vred. Leuven 19 juli 2005, *RW* 2005-06, II, 1673.
- Cass. 3 juni 2004, *Arr. Cass.* 2004, II, 969, *Not. Fisc. M.* 2005, 137, noot TIMMERMANS, *RW* 2005-06, I, 143, noot V. SAGAERT, *Pas.* 2004, II, 955, *JT* 2005, 482, *T. App.* 2004/4, 18, *T. Not.* 2005, 188, *NjW* 2004, 3, 953.
- Vred. Nieuwpoort 30 maart 2004, *T. App.* 2005/3, 16.
- Brussel 10 februari 2004, *T. App.* 2004/3, 44.
- Rb. Gent 20 december 2002, *TBBR* 2005, 417.
- Gent 17 september 2001, *RW* 2003-04, I, 266.
- Cass. 5 oktober 2000, *Rev. not. b.* 2000, 655, *JLMB* 2001, 628, noot, *Arr. Cass.* 2000, II, 1515, *T. Not.* 2001, 553, *T. Vred.* 2001, 144.
- Voorz. Kh. Veurne 5 april 2000, *T. App.* 2004/2, 15.
- Vred. Veurne 25 januari 2000, *T. App.* 2002/1, 29.
- Rb. Veurne 28 oktober 1999, *T. App.* 2000/4, 22.
- Vred. Genk 27 april 1999, *T. App.* 1999/3, 40.
- Vred. Veurne 21 januari 1999, *T. App.* 1999/4, 16.
- Voorz. Kh. Leuven 9 juni 1998, *T. App.* 1998/4, 31.

- Vred. St.-Pieters-Woluwe 31 december 1997, *T. Vred.* 2002, 189.
- Vred. Elsene 3 juli 1997, *T. App.* 1999/1, 23.
- Vred. Tongeren 26 juni 1997, *T. App.* 1999/1, 30.
- Vred. Borgerhout 3 oktober 1996, *T. Not.* 1997, 16, noot L. DEHOUCK.
- Vred. Leuven 18 juni 1996, *T. App.* 1996/2, 27.
- Kh. Gent 23 februari 1996, *TGR* 1996, 137.

Rechtsleer

Boeken

- CEENAEME, J., DAMBRE, M., DEBRUYNE, E., HUBEAU, B., VANDENBERGHE, J. en VANDROMME, T., *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2011, 20.
- CLABOTS, A., *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2008, 112.
- DE PAGE, H. en DEKKERS, R., *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome V, Les biens*, Bruxelles, Bruylant, 1975, 2^eed., 1167.
- DEVREUX, A., WAHL, M. en WALCKIERS, J., *La copropriété des immeubles à appartements. Ses problèmes – ses solutions*, Brussel, Syndicat National des Propriétaires, 1988, 224.
- HANSENNE, J., *Les Biens. Précis. II*, Luik, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1316.
- LAMBERMONT, C., MERCKEN, D. en MERCKEN, Th., *L'assemblée générale des copropriétaires*, Luik, Edi.pro, 2011, 154.
- LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens, Tome 1: Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 498.
- MARCELIS, L.-PH., *160 vragen en antwoorden over mede-eigendom*, Diegem, Kluwer, 1999, 459.
- MEULEMANS, D., *Appartementsmedeëigendom in RNPS*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 343.
- MOEYKENS, F., DE LOOSE, H., PINTELON, R. en ROMMELAERE, C., *Praktische leidraad voor de syndicus*, Gent, Story Publishers, 2011, 200.
- MOSTIN, C., *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, 266.
- RIQUIER, E., *150 questions et réponses sur l'assemblée générale des copropriétaires*, Waterloo, Kluwer, 2011, 206.
- ROBBE, C. en EYLENBOSCH, J., *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 296.
- SAGAERT, V., *De vergeten dimensie van het eigendomsrecht*, Intersentia, Antwerpen, 2008, 23.
- SIMONS, J., *La nouvelle Loi sur la copropriété – De nieuwe Wet betreffende de medeëigendom*, Diegem, Kluwer, 1995, 100.
- TIMMERMANS, R., *Praktische gids voor de syndicus. Handboek voor professioneel of voor zelfbestuur van de vereniging van mede-eigenaars*, Mechelen, Kluwer, 2012, 663.
- TIMMERMANS, R., *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 1280.
- TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, in RNPS, Mechelen, Kluwer, 2010, 1408.
- TIMMERMANS, R., *Syndicus van flatgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 2003, 300.
- VAN COILLIE, W., *Appartementsmede-eigendom en vereniging van mede-eigenaars. Gids voor de syndicuspraktijk*, Brugge, Vanden Broele, 2009, 483.
- VANDENBERGHE, H., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, V Zakenrecht, Boek III Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 427.

- WAHL, M., *Droit notarial. La réforme de la copropriété – la loi du 2 juin 2010*, Waterloo, Kluwer, 2011, 240.
- WAHL, M. en WINNYKAMIEN, S., *Guide pratique de l'agent immobilier à l'usage des courtiers, syndics et régisseurs*, Waterloo, Kluwer, 2011, 479.

Bijdragen in boeken

- BURTON, M., "Du champ d'application de la loi et de l'octroi de la personnalité juridique à l'assemblée des copropriétaires", in HANSENNE, J., *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 1995, 243.
- CASMAN, H., "Statuten van het appartementsgebouw. Wat de recente rechtspraak ons leert", in SAGAERT, V. en ROMMEL, G. (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 280.
- CASMAN, H., "Les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur", in HANSENNE, J., *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Brussel, La Chartre, 1995, 243.
- CASMAN, H., "Bondige toelichting over de nieuwe wetgeving inzake appartementsrecht", in X., *Nieuwe wetgeving*, Gent, Mys&Breesch, 1994, 231.
- DERU, B., "La copropriété – la réforme de 2010", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 496.
- DETREMMERIE, L., 'Le syndic de copropriété et le conseil de gérance', in MERCKEN, D., MERCKEN, Th., DE PAGE, Ph. en DE STEFANI, I., *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Brussel, Bruylant, 2005, 401.
- DURANT, I., "La réforme organique des associations de copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009", in P. LECOCQ, *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 264.
- ENGELS, C., "De gedwongen mede-eigendom als bijzaak van gebouwen of groepen van gebouwen", in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat UGent deel 6*, Brugge, die Keure, 2005, 194.
- HANSENNE, J., "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", in X., *DIMM – Guide de droit immobilier. Titre 1. Chapitre 14*, Mechelen, Kluwer, 1995, I.14.1-I.14.11.
- LECOCQ, P., "Une réforme pour un meilleur fonctionnement et une plus grande transparence", in DURANT, I., LECOCQ, P. en MOSTIN, C., *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Chartre, 2010, 341.
- LECOCQ, P., "La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010", in X., *Répertoire notarial, Tome VI La copropriété, Livre I*, Brussel, Larcier, 2011, *losbl*.
- LECOCQ, P. en SALVÉ, A., "Une loi nouvelle à appliquer, une nouveauté essentielle à présenter, les associations secondaires", in LECOCQ, P., *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 264.
- MOSTIN, C., "L'organisation des complexes immobiliers par la création d'associations partielles", in VAN DEN EYNDE, P., *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 273.
- MOSTIN, C., "Les nouveaux défis de la gestion des immeubles en copropriété", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 496.

- ROUSSEAU, L., "Quelles modifications dans la nouvelle loi?", in VAN DEN EYNDE, P., *La pratique notariale de la copropriété*, Brussel, Bruylant, 2012, 273.
- SAGAERT, V., "Actuele ontwikkelingen vastgoedrecht", in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L. (eds.), *Goederenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2008-09, 71.
- SAGAERT, V., "Kroniek privaat vastgoedrecht, met inbegrip van het nieuwe appartementsrecht", in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L. (eds.), *Goederenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2011, 95.
- SAGAERT, V., "De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet", in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 157.
- SALVÉ, A. en LECOCQ, P., "Un objectif principal, la transparence; une application particulière, la transmission d'un lot", in LECOCQ, P., *La copropriété*, CUP, Luik, Anthemis, 2009, 264.
- SIMON, H., "Les conditions nécessaires à l'exclusion d'une copropriété du champ d'application des articles 577-3 et suivants du Code civil après la loi du 2 juin 2010", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 496.
- SIMONART, V., "Les associations partielles", in X., *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2011, 496
- SNAET, S., "De rechtspositie van de syndicus herbekeken. Een eerste verkennende analyse is het licht van de nieuwe appartementswet", in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 157.
- SNAET, S., "Het beheer van de vereniging van mede-eigenaars: de syndicus en de raad van beheer", in SAGAERT, V. en ROMMEL, G. (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 280.
- SNAET, S., 'Actuele knelpunten inzake appartementsmede-eigendom', in VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 100.
- TIMMERMANS, R., "Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars", in SAGAERT, V. en ROMMEL, G. (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 280.
- TIMMERMANS, R., *Het nieuwe appartementsrecht. De Wet van 20 juni 1994 in Recht en Praktijk*, Deurne, Kluwer, 1994, 286.
- TIMMERMANS, R., "De algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.Q, Mechelen, Kluwer, *losbl.*
- TIMMERMANS, R., "De Vereniging van mede-eigenaars in de praktijk", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.A, Mechelen, Kluwer, *losbl.*
- TIMMERMANS, R., "Splitsing en ondersplitsing van groepen van gebouwen en bijzondere appartementencomplexen", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XIV.A, Mechelen, Kluwer, *losbl.*
- VANDENBERGHE, H., "Algemene beschouwingen bij de nieuwe appartementswet", in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 157.

- VERBEKE, A.-L., "De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst", in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 157.

Colloquia

- CASMAN, H., "Le champ d'application de la loi: les immeubles concernés", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 381.
- DE VROEDE, P., "Inleiding", in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Conferentie van de Jonge Balie van Veurne, Brugge, die Keure, 1996, 198.
- DE PALMENAER, G. en DE LOOSE, H., "De organen van de vereniging der mede-eigenaars, hun bevoegdheden en aansprakelijkheden", in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Conferentie van de Jonge Balie van Veurne, Brugge, die Keure, 1996, 198.
- ENGELS, C., "Krachtlijnen van de gewone mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom", in ENGELS, C., CASMAN, H., MEULEMANS, D. en VAN HEUVERSWYN, C., *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen: recyclagedagen 1995 van de nederlandstalige raad van de Koninklijke federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys&Breesch, 1995, 186.
- HANOTIAU, M., "La personnalité juridique et ses limites", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 432.
- HEYVAERT, F., "De basisakte", in X., *Het mede-eigendomsrecht geactualiseerd*, Conferentie van de Jonge Balie van Veurne, Brugge, die Keure, 1996, 198.
- LECOCQ, P., "Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 381.
- ROUSSEAU, L. en VAN DEN EYNDE, P., "La rédaction et l'adaptation des statuts: commentaire des formules", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis – cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 2001, 381.
- MOSTIN, C., "Le champ d'application et la force obligatoire de la loi du 30 juin 2004", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 432.
- VANDENBERGHE, H., "De Wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom. Algemene krachtlijnen.", in VANDENBERGHE, H., *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, referatenbundel KU Leuven Rechtsfaculteit, 4 november 1994, Jura Falconis Libri, 1995, 157.
- VITS, P., "De vereniging van medeëigenaars: een nieuwe rechtspersoon", in VANDENBERGHE, H., *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, referatenbundel KU Leuven Rechtsfaculteit, 4 november 1994, Jura Falconis Libri, 1995, 157.
- WEYTS, L. en DE BECKER, A., "L'administration de l'immeuble: l'assemblée générale et le syndic", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 432.

- WYNANT, L., "De syndicus en het beheer van het appartementsgebouw. Opdracht en aansprakelijkheid", in VANDENBERGHE, H., *De nieuwe wet op de Appartementsmedeëigendom*, Leuven, Jura Falconis Libri, referatenbundel KU Leuven Rechtsfaculteit, 4 november 1995, 95.

Bijdragen in tijdschriften

- KADANER, M. en PLESSERS, M., "La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété", *JT* 1995, 394-412.
- KOKELENBERG, J., SAGAERT, V., VAN SINAY, Th. en JANSEN, R., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht. 2000-2008", *TPR* 2009-3, 2, 1233-1455.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, Th. en VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht, 1994-2000", *TPR* 2001, 959-1028.
- MEULEMANS, D., "De invoering van een nieuw wettelijk statuut voor de appartementsmede-eigendom", *Accountancy & Bedrijfskunde* 1994, nr. 8, 3-14.
- MOSSELMANS, S., "Etagegebouwen: opstal versus gedwongen mede-eigendom", noot onder Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2010/10, 506-509.
- MOSTIN, C., "La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010", *JT* 2011, 17-34.
- SAGAERT, V., "De hervorming van het appartementsrecht door de Wet van 2 juni 2010", *RW* 2010-11, I, 178-196.
- SAGAERT, V., "De vereniging van mede-eigenaars in een groep van appartementsgebouwen", noot onder Cass. 3 juni 2004, *RW* 2005-06, I, 143-146.
- STOOP, D., "De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: een opzet tot doorlichting van de wet betreffende de medeëigendom", *T. Not.* 1995, 59-84.
- TIMMERMANS, R., "Vernieuwde appartementswet", *NjW* 2010, 430-454.
- TIMMERMANS, R., "De vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010 en de gevolgen voor het notariaat", *T. Not.* 2010, 407-454.
- TIMMERMANS, R., "De splitsing van kastelen in appartementsmede-eigendom", *T. App.* 2005/4, 5-10.
- TIMMERMANS, R., "Naar een vernieuwd appartementsrecht", *T. App.* 2003/3, 1-8.
- TIMMERMANS, R., "Formele, informele en slapende verenigingen van mede-eigenaars", *T. App.* 2002/2, 1-7.
- TIMMERMANS, R., "Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht", *RW* 1995-96, 65-84.
- TIMMERMANS, R. en SNAET, S., "Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-06, II, 1601-1614.
- VERBEKE, A.-L., "Drie krachtlijnen voor een nieuw appartementsrecht", *TBO* 2008, 172-176.
- WAHL, M., "La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010", in *Immobilier*, 1-15 septembre 2010, n° 15, 1-12.
- WAHL, M., "La nouvelle loi sur la copropriété du 2 juin 2010 (II)", in *Immobilier*, 16-30 septembre 2010, n° 16, 1-12.

Franse recht

Wetgeving

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *JORF* 11 juillet 1965.

- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *JORF* 22 mars 1967.
- Rép. Min. *J.O. Débats Ass. Nat.* 28 juni 1976, p. 4836, <http://archives.assemblee-nationale.fr/5/cri/1975-1976-ordinaire2/087.pdf>.

Rechtspraak

- Cass. fr. 3^e civ. 11 februari 2009, *Loyers et copr.* 2009, n° comm. 99, noot Vigneron.
- Cass. fr. 3^e civ. 2 december 2008, *Loyers et copr.* 2009, n° 47.
- Parijs 7 februari 2008, *Loyers et copr.* 2008, n°233.
- Cass. fr. 3^e civ. 4 juli 2007, *Bull. civ.* III, n° 121.
- Cass. fr. 3^e civ. 8 juni 2006, *Bull. civ.* III, n° 141.
- Cass. fr. 3^e civ. 26 oktober 2005, *Bull. civ.* III, n° 205.
- Cass. fr. 3^e civ. 17 december 2003, n° 02-17.783, www.lexisnexis.com.
- Cass. fr. 3^e civ. 6 november 2002, *Bull. civ.* III, n° 215, *JCP G* 2003.I.172, randnr. 11.
- Cass. fr. 3^e civ. 28 november 2001, *Bull. civ.* III, n° 138.
- CA Parijs 28 juni 2001, *Loyers et copr.* februari 2002, n° 49.
- Cass. fr. 3^e civ. 14 juni 2000, *Loyers et copr.* 2000, n° 239.
- CA Reims 20 januari 2000, *Const.-Urb.* november 2000, n° 267, www.lexisnexis.com.
- CA Parijs 30 juni 1999, *RDI* 1999, 675, noot Capoulade, *Loyers et copr.* januari 2000, n° 23.
- Cass. fr. 3^e civ. 17 februari 1999, *Loyers et copr.* 1999, n° 104.
- Cass. fr. 3^e civ. 30 juni 1998, *JCP G* 1998, IV, 2961; *RDI* 1998, 677; *Bull. civ.* III, n° 142.
- CA Parijs 29 oktober 1997, *Loyers et copr.* januari 1998, n° 20, noot.
- Parijs 2 juli 1997, *Loyers et copr.* december 1997, n° comm. 320.
- Cass. fr. 3^e civ. 26 februari 1997, *RDI* 1997, 290.
- Cass. fr. 3^e civ. 8 januari 1997, n° 95 – 10.258, www.lexisnexis.com.
- Cass. fr. 19 juni 1996, *RDI* 1996, p. 613.
- Cass. fr. 3^e civ. 7 mei 1996, *RDI* 1996, 411.
- Cass. fr. 3^e civ. 27 maart 1996, *Loyers et copr.* juli 1996, n° 322, *RDI* 1996, 261.
- Cass. fr. 3^e civ. 31 januari 1996, *Loyers et copr.* 1996, n° 236.
- Parijs 19 januari 1996, *RDI* 1996, 411.
- Cass. fr. 3^e civ. 15 december 1993, *Bull. civ.* III, n° 171, *D.* 1994, Somm. 205, noot Capoulade.
- Cass. fr. 3^e civ. 4 november 1993, *Bull. civ.*, Tome I, n° 138, p. 91, *RDI* 1994, 92.
- CA Aix-en-Provence 16 april 1992, *RDI* 1993, 115.
- Cass. fr. 3^e civ. 19 februari 1992, *Loyers et copr.* 1992, 220.
- Versailles 17 mei 1990, *RDI* 1990, 405.
- Cass. fr. 3^e civ. 14 februari 1990, *Bull. civ.* III, n° 49.
- Cass. fr. 3^e civ. 31 januari 1990, *Bull. civ.* III, n° 34.
- Cass. fr. 3^e civ. 15 november 1989, *Bull. civ.* III, n° 214; *Gaz. Pal.* 1990.2. Somm. p. 481, noot Soleau.
- Cass. fr. 3^e civ. 18 mei 1989, *Bull. civ.* III, n° 113.
- Cass. fr. 3^e civ. 13 april 1988, n° 86 – 19171, *Loyers et copr.* 1988, n° 290; www.lexisnexis.com.
- Parijs 26 oktober 1983, *D.* 1984 IR 379, *RDI* 1984, 91.
- Parijs 28 april 1983, *RTD civ.* 1983, 563, noot Giverdon.
- Cass. fr. 3^e civ. 23 oktober 1979, *Defrénois* 1980, I, art. 32363, p.949.
- Parijs 30 januari 1979, *D.* 1979, IR 441.
- Cass. fr. 3^e civ. 19 januari 1977, *D.* 1977 IR 154, *RTD civ.* 1977, 346.
- Trib. Gr. Inst. Parijs 6 maart 1976, Parking Elysées, *D.* 1976, Inf. Rap. p. 311.
- Cass. fr. 3^e civ. 17 juli 1975, *D.* 1976, jur. 59.
- Cass. fr. 3^e civ. 13 november 1974, *Bull. civ.* III, n° 413, *RTD civ.* 1975, 339.
- Cass. fr. 3^e civ. 29 november 1972, *JCP* 1973, 17338, *RTD civ.* 1973, 589.

- Trib. Gr. Inst. Brest 8 april 1970, *Gaz. Pal.* 1972, Copropriété n° 35, p. 579.
- Trib. Gr. Inst. Grenoble 24 februari 1967, *D.* 1967, 352.

Rechtsleer

Boeken

- ATIAS, C., *Manuel Droit Civil - Les biens*, Parijs, Litec, 2011, 440.
- ATIAS, C., "Copropriété de immeubles bâtis", in X., *Gestion de l'immeuble*, Paris, Dalloz, 2000, 1267.
- ATIAS, C., *La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence*, Parijs, Librairies Techniques, 1979, 352.
- BAYARD-JAMMES, F., *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 390.
- BERGEL, J.-L., BRUSCHI, M. en CIMAMONTI, S., *Traité de droit civil – Les biens*, Parijs, LGDJ, 2000, 694
- BOUYEURE, J.-R., *L'administration de la copropriété*, Parijs, Moniteur, 1978, 334.
- ESMEIN, P., *Droit civil Français – Aubry & RAU, Tome II, Partie II*, Parijs, Litec, 1961 (7e ed.), 737.
- GHESTIN, J., *Traité de droit civil – Les biens*, Parijs, LGDJ, 2010, 777.
- GIVORD, F., GIVERDON, C. en CAPOULADE, P., *La copropriété*, Parijs, Dalloz, 2012, 951.
- JOURDAIN, P., *Droit civil Marty – Raynaud, Les biens*, Parijs, Dalloz, 1995, 563.
- KISCHINEWSKY-BROQUISSE, E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Litec, 1978, 807.
- LARROUMET, C., *Droit civil, Les Biens, Tome II*, Parijs, Economica, 2004, 640.
- MALAURIE, P. en AYNÈS, L., *Droit civil - Les Biens*, Parijs, Defrénois, 2010, 405.
- PICARD, M., *Traité pratique de droit civil Français – Planiol & Ripert, Tome III Les biens*, Parijs, LGDJ, 1952, 1035.
- ROUQUET, Y., *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 844.
- STRICKLER, Y., *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 536.
- TERRÉ, F. en SIMLER, P., *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 868.
- VIGNERON, G., *Le syndic de copropriété*, Paris, Litec Immo, 2000, 273.
- WEISMANN, M. en DEBLED, R., *Tous les problèmes juridiques de la copropriété*, Parijs, J. DELMAS et C^{ie}, 1981, A-K.
- ZURFLUH, A. en TRAZET FROT, T., *Le statut de la copropriété*, Parijs, Sirey, 1968, 643.

Bijdragen in boeken

- WEYTS, L. en DE BECKER, A., "L'administration de l'immeuble: l'assemblée générale et le syndic", in VERHEYDEN-JEANMART, N., *Copropriété – La Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative à la copropriété*, Colloque UCL, Faculté de Droit, 1994, 432.

Bijdragen in tijdschriften

- BAUDOUIN, P. en BOUYEURE, J.-R., "Les syndicats secondaires de copropriété", *AJPI* 1981, 717-726.
- CAPOULADE, P. en GIVERDON, C., "Propos sur les ensembles immobiliers", *RDI* 1997, 161-168.
- FAURE, O., "Les assemblées générales de copropriétaires", *AJPI* 1975, 795-814.
- GIVERDON, C., "La « structure » de l'immeuble rendant le statut de la copropriété applicable: retour sur l'ancien article 664 du Code civil", noot onder Cass. fr. 29 mei 2002, *AJDI* 2003, 124-125.

Nederlandse recht

Wetgeving

- Boek 5 Nederlands Burgerlijk Wetboek, *Stb* 1992.

Rechtspraak

- Gerechtshof Leeuwarden, 7 februari 2012, BV6705, 200.079.579/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 31 januari 2012, BV8889, 200.092.489/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Leeuwarden, 21 juni 2011, BQ8703, 200.033.447/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Leeuwarden, 12 april 2011, BQ2883, 200.020.411/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 15 maart 2011, BP8878, 200.054.790/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 15 februari 2011, BP7929, 200.071.905/01, www.rechtspraak.nl.
- HR 28-01-2011, *NJ* 2011, 58, *NJB* 2011, n° 301, www.rechtspraak.nl.
- HR 8 oktober 2010, BN1409, 09/03727, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 22 september 2009, BQ2340, 200.003.174, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof 's-Gravenhage, 24 mei 2009, HB6045, 105.008.014/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 21 oktober 2008, BG5943, 200.003.596/01, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 24 januari 2008, BO0020, 106.011.549, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof 's-Gravenhage, 29 juni 2007, BB0866, 05/1706, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof 's-Gravenhage, 15 juni 2007, BB0849, R06/1858, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Leeuwarden, 23 mei 2007, BA5668, 0600497, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 9 november 2011, AZ7727, 1103/03, www.rechtspraak.nl.
- Gerechtshof Amsterdam, 7 juli 2005, AT9349, 1415-04 NOT, www.rechtspraak.nl.
- HR 24 mei 2002, *NJ* 2004, 1, www.rechtspraak.nl.
- HR 30 oktober 1998, *NJ* 1999, n° 83.
- HR 10 maart 1995, *NJ* 1996, n° 594 en 595.
- HR 8 oktober 1993, *NJ* 1993, n° 778.
- HR 19 december 1986, *NJ* 1987, 947.
- HR 23 december 1976, *NJ* 1977, n° 409.
- Ktr. Amsterdam 15 oktober 1974, *NJ* 1976, n° 22.
- Kantongerecht Groningen 20 juli 1962, *NJ* 1963, n° 13.

Rechtsleer

Boeken

- ASSER, C., *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk recht. Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2002, 664.
- LUCASSEN, R.J., VAN LOENEN-DE WILD, J.J. en TAMMINGA, J., *Jaarboekje onroerende zaken 2010*, Antwerpen, Maklu, 2010, 244.
- MERTENS, R.F.H., *Appartementen*, Monografieën Nieuw BW: B 29, Kluwer, 1999, 87.
- NIEUWENHUIS, J.H., STOLKER, C.J.J.M. en VALK, W.L., *Burgerlijk wetboek. Tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2009, 2292.
- REEHUIS, W.H.M. en HEISTERKAMP, A.H.T., *Pitlo – Het Nederlands burgerlijk recht – Deel 3 Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 806.
- SNIJDERS, H.J. en RANK-BERENSCHOT, E.B., *Goederenrecht*, Studiereeks Burgerlijk Recht, Deventer, Kluwer, 2012, 651.

- VAN VELTEN, A.A., *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Ars Notariatus, Deventer, Kluwer, 2009, 662.

Bijdragen in boeken

- GERVER, P.H.M., 'De vereniging van eigenaars', in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 1993, *losbl.*
- MERTENS, R.F.H., 'Algemene bepalingen', in X., *Zakelijke rechten - Titel 9 Appartementsrechten*, Deventer, Kluwer, 2003, *losbl.*
- VENEMANS, C., 'De kleine vereniging', in MERTENS, R.F.H., VENEMANS, C. en VERDOES KLEIJN, G., *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies K.N.B. (1997), 106-110.

Bijdragen in tijdschriften

- HARLEMAN, H.H. en BOSMAN, H.A., "Appartementsrecht aangepast, wetswijziging titel 5.9 BW", *NTBR* 2003/7, 374-381.
- MERTENS, R.F.H., "Het appartementsrecht vernieuwd!", *BR* 2004, nr. 1, 28-34.
- TIMMERMANS, R., "Het nieuwe Belgische appartementsrecht in rechtsvergelijkend perspectief", *WPNR* 1995, 161-166.
- TIMMERMANS, R., "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (I)", *WPNR* 2003, 501-508.
- TIMMERMANS, R., "De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland (II, slot)", *WPNR* 2003, 525-530.
- VAN VELTEN, A.A., "Naar een vernieuwd appartementsrecht!", *WPNR* 2001, afl. 6468, 1009-1021.

ALTERNATIEVEN

Wetgeving

- Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, *Journal officiel du royaume des Pays-Bas* 1824, nr. 13.
- Wet van 11 april 1999 betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, *BS* 30 april 1999, veranderd door de wet van 19 januari 2001 en door de programmawet van 24 december 2002.
- Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van de wet van 11 april 1999 aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, *BS* 16 september 2011.
- Wet van 28 augustus 2011 betreffende de bescherming van de consumenten inzake overeenkomsten betreffende het gebruik van goederen in deeltijd, vakantieproducten van lange duur, doorverkoop en uitwisseling, *BS* 16 september 2011.

Rechtspraak

- Cass. 29 maart 2012, *Pas.* 2012/3, 719, *RABG* 2013/2, 81.
- Rb. Brussel 3 februari 2012, *JT* 2012, 750.
- Rb. Brugge 26 mei 2010, *T. App.* 2010/3, 28.
- Rb. Doornik 26 april 2010, *JT* 2010, II, 455.
- Cass. 6 februari 2009, *Arr.Cass.* 2009, 422, *Pas.* 2009/2, 370, *RW* 2009-10, 446, *T. Not.* 2009, 669.
- Rb. Hoei (1e k.) 20 februari 2008, *JLMB* 2010, 2018.
- Rb. Antwerpen 21 december 2007, *TBO* 2007-08, 159.

- Cass. 30 november 2007, *Pas.* 2007, II, 2164, *RW* 2008-09, 1047, noot K. SWINNEN.
- Rb. Antwerpen 2 november 2007, *TBO* 2007-08, 158.
- Gent 25 april 2007, *T. App.* 2008/1, 16.
- Cass. 15 december 2006, *RW* 2007-08, 104, noot M. MUYLLE, "Hoe lang duurt mijn recht van opstal?", *TBO* 2007-08, 68, *T. Not.* 2008, 104.
- Rb. Luik 1 december 2006, *JLMB* 2007, 1466.
- Rb. Doornik 24 oktober 2006, *JT* 2007, I, 97.
- Cass. 13 oktober 2006, *TBO* 2007, 67, *Pas.* 2006, II, 2065.
- Cass. 1 december 2005, *Arr. Cass.* 2005, III, 2416, *TBO* 2006, 23, *T. Not.* 2006, 484.
- Vred. Leuven 19 juli 2005, *RW* 2005-06, II, 1673.
- Rb. Ieper 18 februari 2005, *RABG* 2006/10, 756.
- Vred. Westerlo 10 februari 2003, *T. Vred.* 2004, 361, *TBBR* 2004, 286.
- Vred. Westerlo 3 februari 2003, *TBBR* 2004, 291.
- Vred. Waregem 14 januari 2003, *TGR* 2004, 285.
- Brussel 5 juni 2002, *JT* 2002, II, 587.
- Rb. Turnhout 31 december 2001, *RW* 2004-05, 350.
- Cass. 21 september 2001, *Arr. Cass.* 2001, II, 1506, *JLMB* 2002, 1045.
- Cass. 6 april 2000, *Arr. Cass.* 2000, I, 721, *Cah. dr. immo.* 2001/4, 8, *TBBR* 2001, I, 105.
- Cass. 28 januari 2000, *Arr. Cass.* 2000, 243, *Rev. not. b.* 2000, 226.
- Rb. Veurne 28 oktober 1999, *T. App.* 2000/4, 22, *TWVR* 2000, 60.
- Luik 3 december 1998, *Rev. gén. enr. not.* 2001, 91.
- Cass. 28 november 1997, *Arr. Cass.* 1997, III, 1250, *RW* 1999-2000, 111, *TBBR* 1998, 148.
- Vred. Torhout 7 september 1993, *T. Vred.* 1999, 236, noot B. VANBRABANT.
- Vred. Fexhe-Slins 9 november 1992, *T. Vred.* 1993, 11.
- Rb. Leuven 31 januari 1990, *TBBR* 1991 (verkort), 79.
- Rb. Brussel 10 maart 1988, *TBBR* 1989, 81.
- Brussel 25 februari 1988, *JT* 1988, I, 302, *T. Aann.* 1992, 283.
- Rb. Brugge 21 februari 1983, *RW* 1984-85, 1717.
- Vred. Etterbeek 19 maart 1979, *Res Jur. Imm.* 1983, 217.
- Rb. Dinant 3 februari 1954, *Pas.* 1954, III^e partie, 71.
- Cass. 16 mei 1952, *Arr. Cass.* 1952, 518.

- Cass. fr. 8 december 2004, *D.* 2005, 916.
- Cass. fr. 30 juni 2004, *D.* 2005, I, 1134, *RTD civ.* 2004, 753.
- Cass. fr. 3^e civ. 29 mei 2002, *Bull. civ. III*, n° 113, *JCP G* 2003.I.172, randnr. 8.
- Cass. fr. 6 maart 1991, *Bull. civ. III*, nr. 75, *RTD civ.* 1991, 566.
- Parijs 28 april 1983, *RTD civ.* 1983, 563, noot Giverdon.

Rechtsleer

Boeken

- CARLIER, P. en VERHEYDEN, K., *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard Uitgeverij, 1998, 260.
- CLAEYSSEN, K., LIETAER, C. en DERUYTER, G., *De gemene muur en muurovername*, Gent, Story Publischers, 2012, 136.
- DECLERCQ, H., *De gemene muur*, Brugge, die Keure, 1998, 262.
- DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek burgerlijk recht, Deel II Zakenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589.

- DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht, V Zakenrecht, Deel II B*, Gent, Story-Scientia, 1984, 952.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire du droit civil*, VI, 1953, 1191.
- GONTHIER, W. en DE LATHOUWER, R., *De "gemene" muur*, Mechelen, Kluwer, 2003, 153.
- HANSENNE, J., *Les servitudes en droit privé*, Brussel, La Chartre, 1994, 134.
- LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens, Tome 1: Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 498.
- MOSTIN, C., CULOT, A., GOFFAUX, B. en VANGINDERTAEL, H., *Emphytéose et superficie. Aspects civils et fiscaux*, Brussel, Larcier, 2004, 299.
- ROBBE, C. en EYLENBOSCH, J., *Mede-eigendom, algemene vergadering, Raad van beheer en syndicus in appartementsgebouwen*, Brussel, Auxis, 2000, 296.
- SAGAERT, V., TILLEMANS, B. en VERBEKE, A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 475.
- SAGAERT, V. en SWINNEN, K., *Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden door het oog van de 21^{ste} eeuw*, Brussel, Larcier, 2012, 118.
- SNAET, S. en TRUYEN, P., *Erfpacht en opstal. Artikelgewijze bespreking.*, Mechelen, Kluwer, 2011, 138.
- TIMMERMANS, R., *Zakenrechterlijke modellen voor bouwprojecten. Gedwongen mede-eigendom, appartementseigendom, erfpacht, opstal, verdiepingseigendom en volume-eigendom*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 1280.
- TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, in RNPS, Mechelen, Kluwer, 2010, 1408.
- TIMMERMANS, R., *Zakenrechterlijke modellen voor uitgifte van bouwprojecten*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 1280.
- VANBRABANT, B., *Time-sharing*, Brussel, Larcier, 2006, 127.
- VANDEBEEK, N., *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2011, 291.
- VAN DE VELDE, J., *Timesharing van onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 923.

- AEBY, F., *La propriété par appartements*, Brussel, Bruylant, 1983, 788.
- BAYARD-JAMMES, F., *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, Paris, LGDJ, 2003, 390.
- BERGEL, J.-L., BRUSCHI, M. en CIMAMONTI, S., *Traité de droit civil – Les biens*, Parijs, LGDJ, 2000, 694
- GHESTIN, J., *Traité de droit civil – Les biens*, Parijs, LGDJ, 2010, 777.
- LARROUMET, C., *Droit civil, Les Biens, Tome II*, Parijs, Economica, 2004, 640.
- KISCHINEWSKY-BROQUISSE, E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Litec, 1978, 807.
- MALAURIE, P. en AYNÈS, L., *Droit civil - Les Biens*, Parijs, Defrénois, 2010, 405.
- ROUQUET, Y., *Code de la copropriété*, Paris, Dalloz, 2006, 844.
- TERRÉ, F. en SIMLER, P., *Droit civil – Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 868.

- ASSER, C., *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk recht. Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2002, 664.

Bijdragen in boeken

- BLOCKX, G., "Erfdienstbaarheden: algemene leer en erfdienstbaarheden door 's mensen toedoen", in BLOCKX, G., LENS, F. en WYNANT, L., *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 354.
- BOUFFLETTE, S., "Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in LECOCQ, P., *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 386.
- DELI, D., "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten", in MEULEMANS, D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, KBN, Antwerpen, Maklu, 1998, 200.
- DE CONINCK, H., "Timesharing anno 2007", in X., *Het onroerend in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 448.
- GOEMINNE, S., "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, XV.B, Mechelen, Kluwer, *losbl.*
- LECOCQ, P., "Superficie, emphytéose et constructions", in X., *Zakenrecht – Droits des biens*, Brugge, die Keure, 2005, 457.
- LECOCQ, P., "Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in LECOCQ, P. *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 386.
- LENS, F. en WYNANT, L., "Opstal", in BLOCKX, G., LENS, F. en WYNANT, L., *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, RNPS, Mechelen, Kluwer, 2006, 354.
- RENSON, P.-P., "Le point sur l'accession immobilière et la mitoyenneté", in LECOCQ, P., *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, CUP, Liège, Anthémis, 2008, 386.
- SAGAERT, V., "Actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden", in VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht*, Themis 2005-06, Brugge, die Keure, 2006, 100.
- SAGAERT, V. en SWINNEN, K., "Erfdienstbaarheden: enkele hete hangijzers", in X., *Recht in beweging*, VRG-alumnidag 2010, Antwerpen, Maklu, 2010, 445.
- SNAET, S., "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Het onroerend goed in verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 448.
- VANDENBERGHE, H. en VIANE, T., "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", in VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht*, Themis, Brugge, die Keure, 2006, 100.
- VANDENBERGHE, H., "Recente ontwikkelingen in het zakenrecht: de evolutie van de erfdienstbaarheden en het vruchtgebruik", in X., *Notariële actualiteit, Zakenrecht – Bijzondere overeenkomsten 8*, Brugge, die Keure, 1997, 133.
- VAN OEVELEN, A., "Recente ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht, het recht van opstal en de onroerende leasing", in X., *Notariële actualiteit. Zaken en contractenrecht 3*, Brugge, die Keure, 1991, 109.
- VAN OEVELEN, A., "Overeenkomsten op basis van het recht van erfpacht en het recht van opstal. Onroerende leasing: een theoretisch kader", in X., *Oude en nieuwe rechtsfiguren. Erfpacht, opstal, onroerende leasing, timesharing*, KFBN, Antwerpen, Kluwer, 1990, 145.
- VERSTAPPEN, J., "Een nieuwe kijk op drie oude zakelijke rechten: erfpacht, opstal en vruchtgebruik", in X., *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 282.

- VITS, P., "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", in MEULEMANS, D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, KBN, Antwerpen, Maklu, 1998, 200.
- CHANDELLE, J.M., "Superficie", in X., R.P.D.B. Complément VII, Brussel, Bruylant, 1990, 1165.
- LECOCQ, P., "Superficie et emphytéose : questions d'actualité", in LECOCQ, P. en PÂQUES, M., *Le point sur le droit des biens*, CUP, nov. 2000, 517.
- VENEMANS, C., 'De kleine vereniging', in MERTENS, R.F.H., VENEMANS, C. en VERDOES KLEIJN, G., *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Preadvies K.N.B. (1997), 106-110.

Bijdragen in tijdschriften

- BAUDONCQ, F., "De notaris en de erfdienstbaarheidswegen", *Not. Fisc. M.* 2002, 165-187.
- BOUFFLETTE, S., "Les servitudes au sein de la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis", *Jurimpratique* 2011, 171-197.
- JOCQUÉ, G., "Ingeslotenheid van een erf: een functioneel begrip", noot onder Cass. 1 december 2005, *RABG* 2006/10, 701-707.
- MUYLLE, M., "Zijn de wegen van de cassatierechter doorgrondelijk? Grondvoorwaarden bij het recht van uitweg", noot onder Cass. 1 december 2005, *TBO* 2006, 23-25.
- SAGAERT, V., "Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, I, 21-95.
- TIMMERMANS, R., "Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid", *Not. Fisc. M.* 2009, 35-48.
- TIMMERMANS, R., "Is opstal een geldig surrogaat voor splitsing van etagegebouwen in appartementsmede-eigendom?", *T. App.* 2008/1, 3-6.
- TIMMERMANS, R., "Horizontale splitsing in volumepercelen, het aantrekkende complement van appartementseigendom", *Not. Fisc. M.* 2005, 205-216.
- TIMMERMANS, R. en BAUDONCQ, F., "Het gebruik van erfdienstbaarheden als juridische vormgeving voor rechtsverhoudingen tussen naburige flatgebouwen", *T. App.* 2003/4, 1-8.
- VAN DEN HOVE, S., "Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *Not. Fisc. M.* 2008, 325-348.
- VAN MUYLDER, A. en VERSTAPPEN, J., "Actuele problemen inzake het recht van natrekking, de verzaking daaraan, en het recht van opstal", *T. Not.* 1992, 281-327.
- VERSTAPPEN, J., "Een onverwacht opstalrecht bij overdracht van delen van een gebouw aan verschillende personen", noot onder Rb. Ieper 18 februari 2005, *RABG* 2006/10, 756-766.
- GIVERDON, C., "La « structure » de l'immeuble rendant le statut de la copropriété applicable: retour sur l'ancien article 664 du Code civil", noot onder Cass. fr. 29 mei 2002, *AJDI* 2003, 124-125.
- RENARD, C., "La renonciation à l'accession", noot onder Cass, 13 mei 1970, *RCJB* 1980, 18-31.

Electronische bronnen

- <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/alternatief-wonen/zorgwonen-kangoeroewonen>
- <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Vergunningnodig/Zorgwonen/tabid/13908/Default.aspx>
- www.samenhuizen.be : JONCKHEERE, L., DE LEEUW, E. en KUMS, R., *Startgids voor Samenhuizer*