



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Modification du statut des parties privatives n° 500

Tribunal de 1^{ère} Instance de Louvain, Jugement du 2 novembre 2005

Siège : L. Willekens, F. Verstraete en R. Deckmyn

Le rédacteur d'un acte de base ne dispose pas d'une liberté illimitée dans la détermination de ce qui est privatif dans un immeuble à appartements.

Les éléments essentiels construits de la copropriété, qui par définition sont destinés à l'usage de tous les copropriétaires, doivent être nécessairement communs. Cela vaut pour une terrasse, même lorsque l'usage quotidien de la terrasse est attribué à un copropriétaire.

De opsteller van een splitsingsakte heeft geen onbeperkte vrijheid bij het bepalen wat bij een flatgebouw privatief is. Bouwkundige essentiële delen van de mede-eigendom, die per definitie bestemd zijn tot het gebruik van meerdere eigenaars, moeten sowieso gemeenschappelijk zijn. Dit geldt evenzeer voor een terras, ook al wordt het dagelijks gebruik van het terras aan één mede-eigenaar toebedeeld (RCDI 2007 p.44).



Jugement du 2 novembre 2005

(...)

I. Dfaits

K.H. is eigenaar van een appartement in de Residentie P., gelegen op het gelijkvloers te Leuven, (...).

Op de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie P. van 20 november 2000 werd beslist om herstellingswerken te laten uitvoeren aan de terrassen en deze te gunnen aan de fuma E. volgens een door deze gemaakt offerte. Tevens besliste de Algemene Vergadering dat "de bevloering van de terrassen en de leuninggen zijn privatief, de rest is gemeenschappelijk [...] de verdeling van de kosten zal dan ook volgens de IO.ooosten gebeuren."

II. De vorderingen in eerste aanleg

(...)

III. De beslissing van de vrederechter

(...)

De Vereniging van Mede-eigenaars werd veroordeeld tot de kosten.

IV. De vorderingen in beroep

(...)

V. Beoordeling

1. Er wordt geen akte van betekening neergelegd. Het hoger beroep werd tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en is ontvankelijk.

2. Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn (art. 577-3, laatste lid van het Burgerlijk Wetboek). De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend geheel, van de privative en de gemeenschappelijke gedeelten (art. 577-4 § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek).

Het komt dan ook in eerste instantie aan partijen toe om bij het opstellen van de basisakte te bepalen wat de privative en wat de gemeenschappelijke delen zijn. Slechts bij stilzwijgen of tegenstrijdigheid tussen de titels geldt het vermoeden dat de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht worden gemeenschappelijk te zijn.

3. De basisakte bepaalt onder meer dat privatief zijn: "de bekleding en leuninggen van de balkons en alle terrassen, met inbegrip van die welke op het dak zijn aangelegd".

bij de opsomming van de gemeenschappelijke delen werden de woorden "de ruwbouw van de terrassen, de balkons en" doorgehaald.

Hieruit dient te worden besloten dat de ruwbouw van de terrassen, volgens de basisakte, privatief is en niet gemeenschappelijk.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

4. De opsteiler van de basisakte heeft echter geen onbeperkte keuzevrijheid bij het bepalen wat privatief is (B. THOEN, "De syndicus, de statuten en de rechter", *TBO* maart 2005, 43, or. 38 en voetnoot 93).

Artikel 577-2 § 9 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, niet vatbaar zijn voor verdeling. Deze bepaling is van dwingend recht (art. 577-2 § 9, laatste lid van het Burgerlijk Wetboek).

Dit betekent dat de bouwkundig essentiële delen van de mede-eigendom, die per definitie bestemd zijn tot het "gebruik" van andere delen van de mede-eigendom, steeds (eventueel beperkt) gemeenschappelijk moeten zijn. Zij kunnen niet privatief zijn (B. THOEN, "De syndicus, de statuten en de rechter", *TBO* maart 2005, 45, or. 43). Hierbij moet enkel rekening gehouden worden met het feit of deze delen bouwkundig essentieel zijn voor andere delen van het gebouw, zonder dat rekening moet worden gehouden met het gewone, dagelijkse gebruik van deze delen door de gebruikers van het gebouw.

Zo is de ruwbouw van een dakterras bouwkundig van essentieel belang voor de overige delen van het gebouw, hij vormt het dak van het gebouw en is van essentieel nut voor het volledige gebouw. Deze ruwbouw is bestemd tot "gebruik" van de andere delen van het gebouw en is derhalve per definitie gemeenschappelijk, hij kan niet privatief zijn, ook al wordt het dagelijks gebruik van het terras toebedeeld aan één mede-eigenaar.

5. Artikel 577-3, laatste lid van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van aile mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht worden gemeenschappelijk te zijn.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan hetgeen onder het vorige randnummer werd gezegd.

Deze bepaling neemt als criterium immers niet meer het bouwkundig essentieel nut van een deel van het gebouw voor andere delen van het gebouw, maar het dagelijkse gebruik van een deel van het gebouw door bepaalde personen.

De opsteiler van de basisakte kan vrij bepalen of een bepaald deel van het gebouw tot het gewone dagelijkse gebruik door aile mede-eigenaars, door sommigen onder hen, of door één onder hen bestemd is.

Voor de delen van het gebouw die niet onder de toepassing van artikel 577-2 § 9 van het Burgerlijk Wetboek vallen (zie vorig randnummer) kan hij dan beslissen of deze privatief dan wel gemeenschappelijk zullen zijn en bij ontstentenis van enige bepaling wordt dit deel geacht gemeenschappelijk te zijn.

Artikel 577-3, laatste lid van het Burgerlijk Wetboek laat de opsteller van de basisakte echter niet toe om delen van het gebouw, die van bouwkundig essentieel belang zijn voor meerdere appartementen als privatief aan te merken.

6. Op grond van de stukken van partijen kan de rechtbank niet uitspreken over welk soort terrassen het gaat. Vormen de terrassen al of niet een dak voor de appartementen van andere mede-eigenaars?

Teneinde partijen toe te laten dit te verduidelijken en hun standpunt uiteen te zetten of de terrassen, rekening houdend met de in dit vonnis uiteengezette principes al dan niet dienen beschouwd te worden tot de gemeenschappelijke delen heropent de rechtbank de debatten.

De rechtbank beslist het volgende

De rechtbank doet uitspraak na tegenspraak en in aanleg van hoger beroep.

Het hoger beroep is ontvankelijk.

De rechtbank heropent om de hierboven weergegeven redenen de debatten op de zitting van de vijfde kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven van woensdag 25 januari 2006 om 10.30 uur en houdt de beslissing over de gerechtskosten aan.