

**Gent (14de kamer)****4 juni 2013**

Rechter: S. MOSSELMANS

Advocaten: M<sup>TS</sup> MITTENAERE, GLAUDE, ASPEELE en POPPE**Appartementsmede-eigendom – conventioneel vervreemdingsverbod – verbod om garages en/of autostaanplaatsen te verkopen – beperking op de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen – gebrek aan legitiem doel – geen beperking in de tijd – nietigverklaring**

*De passage in de basisakte van een appartementsgebouw krachtens welke het verboden is de garages en/of de autostaanplaatsen te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een studio of kantoorruimte vormt een domper op het eigendomsrecht met betrekking tot deze garages en/of autostaanplaatsen en botst op niet-redelijk verantwoorde wijze met de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen, die mede neerligt in de artikelen 537, eerste lid en 1598 BW. Zij dient geen legitiem doel. Zij is evenmin in de tijd beperkt.*

*Zij maakt het voor de eigenaars van garages en autostaanplaatsen voorgoed onmogelijk om hun eigendom aan anderen dan eigenaars van een studio of kantoorruimte te verkopen/vervreemden, en dit terwijl de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen de openbare orde raakt. Nu de geviseerde passage in de basisakte hiermee botst, is zij nietig.*

*Relevant is wel dat krachtens de bepalingen van de basisakte een garage of autostaanplaats als een zelfstandige (privatieve) kavel wordt aangezien. Dit is anders voor de bergingen of kelders: zij maken deel uit van de respectieve studio's of kantoorruimten (als kavels).*

**II. Vordering**

**1.** De bij dagvaardingsexploten van 11-12-13 juni 2012 geïnitieerde en bij conclusie verder benaardigde vordering van de eisers strekt in essentie tot nietigverklaring van de passage in (hoofdstuk VII, afdeling 12 van) de notariële basisakte van 17 juni 1991 met betrekking tot het appartementsgebouw 'Residentie D.' te G., krachtens welke het verboden is (behoudens voor de bouwpromotoren/bouwheren die bij het verlijden van de basisakte zijn verschenen) de garages en/of de autostaanplaatsen (parkeerplaatsen) verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een woonentiteit (studio) of kantoorruimte.

De beoogde nietigverklaring steunt op meerdere gronden, inzonderheid:

- de miskennis van de artikelen 537, eerste lid en 1598 BW;
- de miskennis van de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen;
- een schending van het gelijkheidsbeginsel (in de zin van de artt. 10-11 GW);
- een schending van het non-discriminatiebeginsel (in de zin van art. 14 EVRM en de Antidiscriminatiewet van 10 mei 2007);
- de wederrechtelijke aantasting van het eigendomsrecht (in de zin van art. 1, eerste lid van het aanvullende protocol van 20 maart 1952 bij het E.N.R.M., art. 16 GW en art. 544 BW) (J. VANWIJNGAERDEN, "De werking van grondrechten tussen particulieren, geïllustreerd met voorbeelden", *Jura Falc.* 2007-08, 217 e.v.);
- een interne tegenstrijdigheid van de geviseerde passage in de basisakte met een voorafgaande passage.

De beoogde nietigverklaring steunt derhalve niet op een miskenning van enige bepaling van het appartementsmede-eigendomsrecht. De aangehaalde pijnpunten vallen als dusdanig niet aan de hand van het appartementsmede-eigendomsrecht op te lossen.

De eisers hebben hun vordering (terecht) overeenkomstig artikel 3, eerste lid Hyp.W. laten melden in de kant van de op 7 augustus 1991 door de bevoegde hypotheekbewaarder van het eerste hypotheekkantoor te Gent overschreven basisakte. De vordering strekt tot wijziging van het zakenrechtelijke statuut van de bedoelde appartementsmede-eigendom (zie ook: Cass. 5 januari 2012, *RW* 2011-12, 971; vgl.: V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid”, noot onder Cass. 3 april 2009, *RW* 2009-10, p. 804, nr. 8).

2. De verweerders achten deze rechtbank niet bevoegd om van voormelde vordering kennis te nemen en beogen in de eerste plaats de verwijzing van onderhavige zaken naar de vrederechter van het eerste kanton te Gent.

Voorts nemen zij conclusie tot afwijzing van de vordering.

### III. Beoordeling

#### A. Bevoegdheid

1. Anders dan de verweerders opwerpen, is deze rechtbank wel degelijk bevoegd om van voormelde vordering kennis te nemen.

2. Krachtens artikel 591, sub 2° en sub 2°bis Ger.W. neemt de vrederechter, ongeacht het bedrag van de vordering, kennis van:

- geschillen inzake gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van het gemeenschappelijke goed in geval van mede-eigendom;
- de vorderingen ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2-7, 577-10, § 4 en 577-12, vierde lid BW (J. LAENENS, “Overzicht van rechtspraak (1993-2000): de bevoegdheid”, *TPR* 2002, p. 1508, nr. 15; J. LAENENS, K. BROECKX, D. SCHEERS en P. THIRIAR, *Handboek gerechtelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 251, nr. 566).

De aldus bepaalde bijzondere materiële bevoegdheid van de vrederechter heeft een limitatieve draagwijdte (R. TIMMERMANS en S. SNAET, “Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)”, *RW* 2005-06, 1612). Is de vordering niet terug te brengen tot deze geschillen of vorderingen inzake (appartements)mede-eigendom, dan speelt de algemene materiële bevoegdheid, gebeurlijk *ratione summae* (Arrondrb. Luik 18 november 1999, *T.Vred.* 2000, 407, noot P. LECOCQ; Kh. Leuven 3 december 2002 *T.App.* 2003, 33; Arrondrb. Leuven 2 april 2003, *T.App.* 2003, 26; Arrondrb. Tongeren 26 januari 2005, *T.App.* 2005, 41; Rb. Brussel 4 mei 2006, *T.App.* 2012, 25; Vred. Waver II 1 maart 2011, *T.App.* 2011, 41; Vred. Waver II 2 maart 2011, *Res.Jur.Imm.* 2011, 314; vgl. Rb. Leuven 25 oktober 1996,

*T.App.* 1998, 23; Arrondrb. Antwerpen 14 december 2004, *T.App.* 2005, 29; Vred. Charleroi II 23 april 2012, *T.App.* 2012, 53).

De aldus bepaalde bijzondere materiële bevoegdheid van de vrederechter geldt dus niet voor andere geschillen of vorderingen, zo evenmin voor geschillen of vorderingen die niet onder het (appartements)mede-eigendomsrecht ressorteren (S. RUTTEN, “Alternatieve geschillenbeslechting intake appartementsrecht: mogelijkheden en grenzen van bemiddeling, arbitrage en bindende derdenbeslissing”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, p. 169, nr. 5).

Welnu, voormelde vordering behelst noch een geschil inzake gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van het gemeenschappelijke goed in geval van mede-eigendom noch een vordering ingesteld op grond van de artikelen 577-9, §§ 2-7, 577-10, § 4 en 577-12, vierde lid BW.

De vordering strekt niet tot vernietiging of wijziging van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van een algemene vergadering in de zin van artikel 577-9, § 2 BW. Een basisakte staat geenszins zonder meer gelijk met een beslissing van een algemene vergadering. **De vordering strekt wel tot nietigverklaring van een passage in de notariële basisakte, en dit, zoals reeds aangegeven, omwille van pijnpunten die als dusdanig niet aan de hand van het (appartements)mede-eigendomsrecht op te lossen vallen** (zie ook: Arrondrb. Leuven 2 april 2003, *T.App.* 2003, 26). Dit blijkt mede uit de gedinginleidende dagvaarding (J. LAENENS, K. BROECKX, D. SCHEERS en P. THIRIAR, *Handboek gerechtelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 236, nr. 515).

De bepalingen van artikel 577-9, §§ 3-7 BW zijn evenmin aan de orde.

De vordering behelst geen punt van tegenstelbaarheid in de zin van artikel 577-10, § 4 BW.

De vordering strekt evenmin tot ontbinding van een vereniging van mede-eigenaars in de zin van artikel 577-12, vierde lid BW. De zienswijze van de verweerders als zou de vrederechter, gelet op zijn bevoegdheid op basis van artikel 591, sub 2° *bis* Ger.W. *juncto* artikel 577-12, vierde lid BW, *a fortiori* kennis kunnen nemen van vorderingen tot nietigverklaring van een passage van de basisakte, gaat niet op. Zij kunnen hier bezwaarlijk het *adagium* ‘qui peut le plus, peut le moins’ aangrijpen (zie ook: Cass. 25 november 1994, *RW* 1994-95, 1279). Regels tot materiële bevoegdheidsbepaling (zoals deze van artikel 591, sub 2° en sub 2° *bis* Ger.W.) raken de openbare orde en kunnen niet zonder meer *per analogiam* worden uitgebreid. In diezelfde optiek is het gegeven dat de eerste en tweede eisers vóór onderhavige procedure (in een brief van 21 januari 2011 aan de notaris) gewag maken van een procedure voor de vrederechter zonder tel.

Deze rechtbank is derhalve materieel bevoegd.

Ten overvloede zij aangestipt dat, in geval van twijfel, de rechtbank van eerste aanleg (als ‘gewoon rechtscollege’) sowieso de voorkeur verdient (art. 568, eerste lid Ger.W.; J. LAENENS, K. BROECKX, D. SCHEERS en P. THIRIAR, *Handboek gerechtelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 259, nr. 587).

3. Gelet op de ligging van het appartementsgebouw 'Residentie D.' te G. is deze rechtbank voorts territoriaal bevoegd (art. 629, sub 1° Ger.W.; Vred. Veurne 4 september 1997, *T.App.* 1998, 26; R. TIMMERMANS en S. SNAET, "Kroniek appartementsmede-eigendom (2000-2005)", *RW* 2005-06, 1612).

### **B. Ontvankelijkheid**

1. De eerste eiseres is eigenaar van vijf autostaanplaatsen (P1, P2, P3, P4 en P5) in het appartementsgebouw 'R. D.'. Zij heeft deze middels een authentieke akte van 22 maart 2010 aangekocht van de nv H. tegen de prijs van 6.000,00 euro per autostaanplaats. De tweede eiser is eigenaar van een autostaanplaats (P8) in het appartementsgebouw. Zij heeft deze middels een authentieke akte van 9 oktober 2009 aangekocht van de cva W. (voorheen: nv W.) tegen de prijs van 6.000,00 euro per autostaanplaats. Het betreffen niet-afgesloten parkeerplaatsen of staanplaatsen voor een auto. De autostaanplaatsen met hun materiële verfoemlijning behelzen privatieve en uitsluitende eigendom. Hun aandeel in de mede-eigendom belooft telkens 3/945sten.

In het appartementsgebouw zijn ook afgesloten garages voorhanden.

De derde, vierde en vijfde eisers zijn geen eigenaar van een autostaanplaats of garage. Zij zijn wel eigenaar van een kavel (studio of kantoorruimte) in het appartementsgebouw.

2. Bij (afzonderlijke) onderhandse akten van 22 april 2010 verkopen de eerste eiseres en de tweede eiser hun autostaanplaatsen aan de bvba I. (tegen de prijs van telkens 10.000,00 euro). Deze koper is geen eigenaar van een kavel (studio of kantoorruimte) in het appartementsgebouw.

Nu deze verkopen botsen op voormelde passage in (hoofdstuk VII, afdeling 12 van) de notariële basisakte van 17 juni 1991, is de verdere formalisering (middels een authentieke akte) niet zonder meer mogelijk. In die optiek bevatten de akten van 22 april 2010 de opschortende voorwaarde dat de basisakte wordt gewijzigd in die zin dat het toegelaten is de garages en/of de autostaanplaatsen (parkeerplaatsen) te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een studio of kantoorruimte.

3. De verweerders werpen vergeefs op dat de eisers belang (in de zin van de artt. 17-18 Ger.W.) ontberen bij hun voormelde vordering.

4. Blijkens de litigieuze passage in de basisakte is het verboden de garages en/of de autostaanplaatsen (parkeerplaatsen) te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een studio of kantoorruimte. Dit verbod gold niet voor de bouwpromotoren/bouwheren die bij het verlijden van de basisakte zijn verschenen en die inmiddels geen eigendomsrechten meer hebben in het appartementsgebouw: de nv H., de nv M., de nv M. en de nv W. (later: cva W.).

Welnu, deze passage vormt *hic et nunc* zonder meer een domper op het eigendomsrecht van de eerste en tweede eisers met betrekking tot hun autostaanplaatsen, die zodoende niet vrij overdraagbaar zijn. Zij hebben als eigenaar niet alleen hoedanig-

heid maar ook afdoende actueel belang om deze domper in rechte te bestrijden. Het gaat daarbij niet om een zogeheten *actio ad futurum*. De passage verhindert hen in hun principieel vrije doen en laten als eigenaars van de bedoelde autostaanplaatsen. Deze domper staat los van een concrete (rechts)handeling tot verkoop van de autostaanplaatsen, zoals de onderhandse akten van 22 april 2010. Het enkele gegeven dat de eerste en tweede eisers hun autostaanplaatsen niet vrij op de markt kunnen aanbieden, verschaft hen afdoende actueel belang om de domper aan te vechten. De aanvoering van de verweerders dat de eerste en tweede eisers geen onderschreven exemplaar van de onderhandse akten van 22 april 2010 voorleggen, is zonder tel. De aanvoering van de verweerders dat de eerste en tweede eisers geen bewijs leveren dat de andere opschortende voorwaarden opgenomen in de onderhandse akten van 22 april 2010 zijn vervuld, is eveneens zonder tel. Hetzelfde geldt voor de aanvoering van de verweerders dat de eerste en tweede eisers geen bewijs leveren van concrete vermogensschade, aangezien geen afdoende pogingen voorliggen tot verkoop van de autostaanplaatsen aan de eigenaars van een studio of kantoorruimte. Dat bepaalde eigenaars (niet geconcretiseerde) bereidheid tot aankoop vertonen, is irrelevant. Zoals gezegd, staat voormelde domper los van een concrete (rechts)handeling tot verkoop van de autostaanplaatsen. De eerste en tweede eisers kunnen de domper zonder meer in rechte bestrijden. Zij lijden *hic et nunc* schade door de gebrekkige overdraagbaarheid van hun autostaanplaatsen.

Anders dan de verweerders aanvoeren, hebben de eerste en tweede eisers zich met de verkoopakten van 22 april 2010 geenszins vastgereden, laat staan bedrog gepleegd. Zoals aangegeven, bevatten de akten overigens de opschortende voorwaarde dat de basisakte wordt gewijzigd in die zin dat het toegelaten is de garages en/of de autostaanplaatsen (parkeerplaatsen) te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een studio of kantoorruimte. De eerste en tweede eisers streven zeer zeker een rechtmatig (legitiem) belang na.

Anders dan de verweerders nog willen voordoen, hebben de eerste en tweede eisers naar aanleiding van de aankoop van de autostaanplaatsen (middels de authentieke akten van 22 maart 2010 en 9 oktober 2009) geenszins afstand gedaan van een rechtsvordering tot nietigverklaring van enige passage van de basisakte. Het enkele gegeven dat zij bij hun aankoop tevens de statuten van het appartementsgebouw (de basisakte en het reglement van mede-eigendom) hebben aangenomen, impliceert dergelijke afstand niet. Zij hebben zich niet voorgoed ‘geschikt’ naar de statuten, ook al hebben zij geen voorbehoud gemaakt. Noch artikel 577-10, § 1, eerste lid BW noch artikel 1134 BW impliceren het tegendeel. Dit is nog minder het geval waar de eisers tegen de bedoelde passage in de basisakte opkomen op gronden die de openbare orde raken en waarvan zij derhalve onmogelijk kunnen afzien. Absolute nietigheidsgronden zijn in het geding. De zienswijze van de verweerders neigt overigens hierop neer te komen dat de koper van een kavel in een appartementsgebouw die tegelijk de statuten van dat appartementsgebouw aanneemt, het recht verbeurt om wijzigingen te bewerkstelligen. Die zienswijze is onzinnig.

5. Dat de derde, vierde en vijfde eisers geen eigenaar zijn van een autostaanplaats of garage, vormt evenmin een probleem. Als eigenaar van een kavel (studio of kantoorruimte) in het appartementsgebouw kunnen zij zich hetzij voor hetzij tegen voormelde vordering keren. Hun positie was er een van hetzij mede-eiser hetzij verweerder, zoals ook hierna nog zal blijken. Waar zij zich, mede in het licht van

een brief van de advocaat van de eerste en tweede eisers van 20/21 april 2011, hebben aangesloten om uiteindelijk mee over te gaan tot dagvaarding van alle overige eigenaars van een kavel in het appartementsgebouw, vertonen ook zij afdoende actueel belang. Op die manier kunnen zij bovendien een deelname/veroordeling in de gerechtskosten (trachten te) vermijden.

6. De eerste en tweede eisers hebben voor het initiëren van onderhavige procedure getracht om de beoogde wijziging van de basisakte (na pogingen met de toenmalige syndicus van het appartementsgebouw) via een buitengewone algemene vergadering (op 15 november 2010) en vervolgens via de jaarlijkse algemene vergadering (van 24 januari 2011) door te voeren, zij het vergeefs. Op deze laatste vergadering ontbrak niet zozeer het krachtens art. 577-6, § 5 BW vereiste aanwezigheidsquorum (zie hierover: R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010” in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht – Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 39-40) maar wel de benodigde bijzondere stemmeerderheid voor een statutenwijziging.

De eisers stellen terecht dat zij het nodige hebben gedaan om onderhavige procedure te vermijden en dat de procedure geenszins uit de lucht is komen vallen (zie bv. ook: G. DE PALMENAER, noot onder Vred. Brussel II 3 maart 1998, *T.Vred.* 1998, 322; S. SNAET en G. BLOCKX, “Kroniek appartementsmede-eigendom (1994-1999)”, *RW* 1999-2000, 10). De eisers zijn allerminst ‘te hard van stapel gelopen’.

De eisers illustreren dat het in de gegeven omstandigheden *de facto* niet doenbaar was om de beoogde wijziging van de basisakte buitengerechtelijk door te voeren. Niet zozeer het benodigde aanwezigheidsquorum is doorslaggevend (zie immers: art. 577-6, § 5, vierde lid BW), wel de benodigde bijzondere stemmeerderheid voor een statutenwijziging in de zin van artikel 577-7 BW, inzonderheid artikel 577-7, § 1, sub 2°, a of § 3, eerste lid BW (zie hierover: R. TIMMERMANS, “Nieuwe bouwstenen voor de algemene vergadering onder de appartementswet van 2 juni 2010”, in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht – Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 47-53). Aan de eisers treft dienaangaande geen verwijt, ook niet het verwijt als zouden zij artikel 577-9, § 3 BW hebben moeten aangrijpen.

7. De verweerders hekelen het gegeven dat de eisers hun vordering tegen alle individuele eigenaars van een kavel in het appartementsgebouw hebben gericht en niet tegen de vereniging van mede-eigenaars (met rechtspersoonlijkheid) van de ‘R. D.’.

Krachtens artikel 577-9, § 1, eerste lid BW is de vereniging van mede-eigenaars bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Rondom deze bepaling heerst een zekere controverse in de rechtspraak en rechtsleer (zie o.m.: C. MOSTIN, “Procedures inzake appartementsmede-eigendom: enkele knelpunten”, in V. SAGAERT en G. ROMMEL (eds.), *Appartementsrecht*, Brugge, die Keure, 2008, p. 144-145, nr. 29; V. SAGAERT, “De wijziging van de lastenverdeling in het appartementsrecht: het Hof van Cassatie brengt (een beetje) duidelijkheid”, noot onder Cass. 3 april 2009, *RW* 2009-10, p. 802-803, nr. 6).

Met de eisers neemt de rechtbank aan dat hun vordering strekt tot wijziging van de situatie van de individuele mede-eigenaars met elk hun eigen belang (zie ook: Cass. 3 april 2009, *RW* 2009-10, 800, noot V. SAGAERT). Voor sommigen kan de wijziging opportuun zijn, terwijl anderen er belang bij kunnen hebben om zich daartegen te verzetten. Het beperkte aantal reacties op voormelde brief van de advocaat van de eerste en tweede eisers van 20/21 april 2011 met het oog op aansluiting biedt overigens illustratie. Dit zou ertoe leiden dat de procespositie van de vereniging van mede-eigenaars intern contradictoir dreigt te worden, zodat het opportuun is dat elke eigenaar van een kavel zijn rechten individueel kan vrijwaren. Bovendien peilt het criterium ten gronde precies naar het individuele belang van de mede-eigenaars en niet naar het collectieve belang van de vereniging van mede-eigenaars. De proceseconomie moet hier dus onderdoen.

Met de eisers neemt de rechtbank bijgevolg aan dat zij hun vordering tegen alle individuele eigenaars van een kavel (studio of kantoorruimte) in het appartementsgebouw dienden te richten.

### *C. Ten gronde*

1. Voormelde redengeving leert dat de verweerders zich uitsloven om een procedurele hindernissenpiste uit te zetten. Grote delen van hun conclusies dienen om voormelde vordering anders dan met verweermiddelen ten gronde te counteren. Voorts houden zij er blijkbaar aan een sfeer te scheppen rondom irrelevante elementen, zoals het gegeven dat de tweede eiser een jurist (gerechtsdeurwaarder) is en het gegeven dat de advocaat van de eerste en tweede eisers middels een brief van 20/21 april 2011 de overige mede-eigenaars de mogelijkheid heeft geboden om zich aan te sluiten. Met een en ander kunnen zij bezwaarlijk de kern van de zaak uit de weg gaan.

2. De kern van de zaak is dat voormelde passage in (hoofdstuk VII, afdeling 12 van) de notariële basisakte van 17 juni 1991 op niet-redelijk verantwoorde wijze botst met de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen, die mede neerligt in de artikelen 537, eerste lid en 1598 BW. Gelet op de geviseerde passage is het verboden (behoudens voor de bouwpromotoren/bouwheren die bij het verlijden van de basisakte zijn verschenen) de garages en/of de autostaanplaatsen (parkeerplaatsen) te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een woonentiteit (studio) of kantoorruimte.

De verweerders verantwoordden de uitzondering voor de bouwpromotoren/bouwheren (die bij het verlijden van de basisakte zijn verschenen) met verwijzing naar hun eertijdse zware investering tot verbouwing van een semi-industrieel gebouw tot het actuele appartementsgebouw, met eensdeels woonentiteiten (studio's) en anderdeels kantoorruimten. De uitzondering diende om de bouwpromotoren/bouwheren toe te laten op een zo efficiënt mogelijke wijze de diverse kavels te verkopen, zo ook de garages en autostaanplaatsen.

Dat een schending van het gelijkheidsbeginsel (in de zin van de artt. 10-11 Gw) of het nondiscriminatiebeginsel (in de zin van art. 14 E.N.R.M. en de Antidiscriminatiewet van 10 mei 2007) *hic et nunc* tussen de partijen onderling niet voorhanden

is, maakt voormelde uitzondering niet irrelevant. De uitzondering heeft immers toegelaten dat de bouwpromotoren/bouwheren de diverse kavels (m.i.v. de garages en autostaanplaatsen) hebben kunnen verkopen zonder dat de garages en autostaanplaatsen dienden te worden verkocht aan eigenaars of kopers van een studio of kantoorruimte. Het was derhalve *ab initio* geenszins vereist dat wie een garage of autostaanplaats kocht tegelijk eigenaar was of werd van een studio of kantoorruimte. De uitzondering brengt tot op heden mee dat er eigenaars zijn van een garage of autostaanplaats die geen eigenaar zijn van een studio of kantoorruimte (en natuurlijk ook omgekeerd).

Relevant is voorts dat mede krachtens de bepalingen van hetzelfde hoofdstuk VII, afdeling 12 van de basisakte een garage of autostaanplaats als een zelfstandige (privatieve) kavel wordt aangezien. Dit is anders voor de bergingen of kelders: zij maken deel uit van de respectieve studio's of kantoorruimten (als kavels).

In die omstandigheden komt de litigieuze uitzondering op de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen onredelijk, ja zelfs illegitiem over (zie hierover: H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels II – Les Biens I*, Brussel, Bruylant, 1941, p. 789-793, nrs. 907-908; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels II – Les Biens I*, Brussel, Bruylant, 1975, p. 803-805, nrs. 907-908). Zij dient geen legitiem doel. Zij is evenmin in de tijd beperkt. Zij maakt het voor de eigenaars van garages en autostaanplaatsen voorgoed onmogelijk om hun eigendom aan anderen dan eigenaars van een studio of kantoorruimte te verkopen/vervreemden.

De verantwoording die de verweerders bieden, kan onvoldoende dienen. Volgens de verweerders strekt de geviseerde passage in de basisakte ertoe de verspreiding van de kavels zo veel als mogelijk te verhinderen teneinde de besluitvoering en -vorming binnen de bedoelde appartementsmede-eigendom te optimaliseren. Een te grote diversiteit van eigenaars van kavels (m.i.v. de garages en autostaanplaatsen) zou de besluitvoering en -vorming al te zeer bemoeilijken en bovendien de administratie(kosten) disproportioneel doen toenemen. De communicatiemogelijkheden binnen de appartementsmede-eigendom zouden afnemen, terwijl de kans op conflicten zou toenemen. Kortom, de versnippering van de kavels onder te diverse eigenaars zou praktische problemen meebrengen en zodoende het beheer van de appartementsmede-eigendom bemoeilijken. Zij zou zelfs veiligheidsproblemen meebrengen, nu de eigenaars van de garages of autostaanplaatsen op dat stuk niet delen in de prioriteiten van de eigenaars van de studio's of kantoorruimten. In die optiek zou de onvervreemdbaarheidsclausule de overdraagbaarheid (verkoop) niet (zonder meer) uitsluiten doch 'slechts' beperken. Die beperking zou beantwoorden aan een objectieve nood van de eigenaars van een kavel in het appartementsgebouw, die hierin tot (kortelings) voor onderhavige procedure nooit een probleem hebben gezien. Er zouden trouwens voldoende kandidaat-kopers van een garage of autostaanplaats zitten tussen de eigenaars van een studio of kantoorruimte.

Waar deze uitleg nog enigszins had kunnen dienen tot verantwoording van een conventioneel recht van voorkeur of voorkoop, is hij onvoldoende tot verantwoording van de bestreden onmogelijkheid tot vrije overdraagbaarheid (verkoop). En dit, terwijl de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen de openbare orde



raakt (V. SAGAERT, “Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen Burgerlijk Wetboek” in P. LECOCQ e.a. (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, p. 49-50, nr. 8). Nu de geïllustreerde passage in de basisakte hiermee botst, is zij nietig (A. DELIÈGE, “Inalienabilité”, *Rep.Not., II – Les biens, VII*, Brussel, Larcier, 1979, p. 27-28, nr. 29).

In die optiek gaat de rechtbank in op voormelde vordering tot nietigverklaring van de geïllustreerde passage in de basisakte, zonder dat zij zich daartoe over de verder door de eisers aangevoerde gronden moet buigen.

(...)

### **Noot: De onvervreemdbaarheid van een parkeerplaats in een appartementsgebouw (analyse n.a.v. Rb. Gent (14<sup>e</sup> k.) 4 juni 2013)**

#### **Abstract**

*Een clausule van onvervreemdbaarheid in de basisakte van een appartementsgebouw verbodt aan de appartementsmede-eigenaars om de garages en/of autostaanplaatsen in het gebouw te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een woonruimte of kantoorruimte. De rechtbank van eerste aanleg van Gent achtte deze beperking aan de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen in de concrete omstandigheden onredelijk en verklaarde ze nietig. De clausule was niet in de tijd beperkt en ze diende geen legitiem doel. Er gold bovendien een uitzondering op het verbod voor de bouwpromotoren en bouwheren.*

*De praktische en organisatorische problemen die de mede-eigendom zou kunnen ondervinden door de verkoop van parkeerplaatsen aan externe personen werden in casu niet voldoende ernstig geacht om een vervreemdingsverbod te verantwoorden. Dit neemt niet weg dat het beheer van een appartementsmede-eigendom moeilijker kan worden naarmate men met meer mede-eigenaars dient overeen te komen. Appartementsmede-eigenaars kunnen er dus belang bij hebben om de toename van het aantal mede-eigenaars zo veel als mogelijk te verhinderen. Met het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg als uitgangspunt wordt hieronder eerst de geldigheid van clausules van onvervreemdbaarheid in het algemeen onderzocht en vervolgens in de bijzondere context van het appartementsrecht. In het tweede deel van deze bijdrage worden er enkele alternatieven voor het vervreemdingsverbod van dichterbij bekeken.*

#### **a) Relevante feitelijke gegevens**

**1.** In juni 2013 moest de rechtbank van eerste aanleg van Gent (1) zich uitspreken over een bijzondere passage in de basisakte van een appartementsgebouw (residentie D.). Overeenkomstig de notariële akte was het voor de eigenaars van de garages en/of de autostaanplaatsen in het gebouw (verder samen ook ‘parkeerplaatsen (2)’) ’

(1) Rb. Gent (14<sup>e</sup> k.) 4 juni 2013, *TGR - TWVR* 2014, afl. 4, 255; *NJW* 2014, afl. 302, 414, noot J. DEL CORRAL en *TBBR* 2015, afl. 2, 67, noot E. DEWITTE.

(2) Het woord ‘parkeerplaats’ wordt in deze tekst gebruikt als collectieve aanduiding voor zowel afgesloten garages als voor niet-afgesloten, door verfomlijning aangeduide, autostaanplaatsen.

genoemd) verboden om deze privatieve kavels te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een woonentiteit (verder ook 'studio' genoemd) of kantoorruimte in hetzelfde gebouw. Opmerkelijk was wel dat de overdrachtsbeperking niet gold voor de bouwpromotoren/bouwheren die bij het verlijden van de basisakte waren verschenen. Tijdens de gerechtelijke procedure werd duidelijk dat deze uitzondering was aangenomen om de bouwpromotoren/bouwheren toe te laten de diverse kavels, inclusief de parkeerplaatsen, zo efficiënt mogelijk te verkopen. Het concrete gevolg van deze regeling was dat er in het appartementsgebouw *ab initio* eigenaars waren van garages en autostaanplaatsen die geen eigenaar waren van een studio of kantoorruimte en ook omgekeerd.

De moeilijkheden ontstonden toen de eerste eiseres en de tweede eiser op 22 april 2010 bij twee afzonderlijke compromissen hun autostaanplaatsen verkochten aan de bvba I., aangezien deze vennootschap geen eigenaar was van een studio of kantoorruimte in het appartementsgebouw. Daarom werd er in de beide onderhandse verkoopovereenkomsten een opschortende voorwaarde ingeschreven dat de basisakte zou worden gewijzigd in die zin dat het toegelaten was om de garages en/of de autostaanplaatsen te verkopen aan andere personen dan de eigenaars van een studio of kantoorruimte. De eisers trachtten de gewenste wijziging van de basisakte eerst te realiseren via een buitengewone algemene vergadering (op 15 november 2010) en nadien via de jaarlijkse algemene vergadering (van 24 januari 2011). Ze slaagden evenwel niet in hun opzet om de wijziging van de basisakte buitengerechtelijk door te voeren. Daarom richtten ze zich tot de rechtbank van eerste aanleg (3) met een vordering tot nietigverklaring van de bewuste passage.

## b) Een clause van onvervreemdbaarheid

2. Strikt genomen is een ***clause van onvervreemdbaarheid / onoverdraagbaarheid*** (*clause d'inaliénabilité*) of nog ***conventioneel vervreemdingsverbod*** een beding waarmee de vervreemder, bij de overdracht van een goed en buiten de door de wet bepaalde gevallen, aan de verkrijger verbiedt om het goed aan om het even wie over te dragen (4). Het verbod kan tijdelijk of eeuwigdurend geformuleerd zijn (5). In een ruimere betekenis wordt de term ook gebruikt voor clauses die de overdraagbaarheid niet zozeer uitsluiten als wel beperken. Zo wordt het verbod om een goed op een bepaalde wijze over te dragen (bv. ten kosteloze titel) ook als een clause van onvervreemdbaarheid aangemerkt, net als het verbod om een goed aan bepaalde personen over te dragen (6). Men spreekt soms ook van 'clausules

(3) De in artikel 591, 2° en 2°bis Ger.W. bepaalde bijzondere *materiële* bevoegdheid van de vrede-rechter heeft een limitatieve draagwijdte. Wanneer de vordering niet terug te brengen is tot de specifiek bedoelde geschillen of vorderingen inzake (appartements)mede-eigendom, dan speelt de algemene materiële bevoegdheid.

(4) A. DELIÈGE, "L'inaliénabilité" in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 17, nr. 1; E. DEWITTE, "Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar", *TBBR* 2015, afl. 2, 73, nr. 6.1; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard-boekhandel, 1942, 101, nr. 84; V. SAGAERT, "Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek" in P. LECOCQ, B. TILLEMEN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 47, nr. 6.

(5) A. DELIÈGE, "L'inaliénabilité" in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 17, nr. 1.

(6) *Ibid.*, 17, nr. 1.

van beperkte onvervreemdbaarheid' (7). Uit de rechtspraak blijkt dat clausules van algemene of beperkte onvervreemdbaarheid occasioneel in verkoopovereenkomsten voorkomen, maar vooral in testamenten en schenkingsaktes (8). Een schenker kan bijvoorbeeld aan de begiftigde het algemeen verbod opleggen om de geschonken goederen te vervreemden of hij kan hem (enkel) verbieden om ze in te brengen in een huwgemeenschap. In het geannoteerde vonnis mochten de eigenaars van de residentie D. hun parkeerplaats overdragen, maar enkel aan personen die eigenaar waren van een woonruimte of kantoorruimte in hetzelfde gebouw. De litigieuze passage in de basisakte wordt dus terecht als een clausule van (beperkte) onvervreemdbaarheid gekwalificeerd.

3. Er wordt aangenomen dat een eigenaar zijn goederen niet zelf onvervreemdbaar kan verklaren door een eenzijdige wilsuiking (9). Dit zou immers de deur op een kier zetten voor de mogelijkheid om (een deel van) het vermogen te onttrekken aan het executierecht van de schuldeisers (10). Maar kan de oprichter van een appartementsmede-eigendom in de statuten vastleggen dat de eigenaar van een parkeerplaats niet vrij over zijn goed zal kunnen beschikken? In elk geval niet volgens de eisers, die meerdere gronden aanhaalden om de nietigverklaring van de bewuste passage in de basisakte te steunen. De rechtbank verklaarde het verbod inderdaad nietig en baseerde haar beslissing op twee belangrijke overwegingen. De rechtbank merkte in de eerste plaats op dat de betwiste passage een 'domper' was op **het eigendomsrecht** van de eisers, aangezien zij hun eigendom hierdoor niet vrij kunnen overdragen. Maar de kern van de zaak, zo stelde de rechtbank, was de vaststelling dat de passage op niet-redelijk verantwoorde wijze botst met het principe van de **vrije overdraagbaarheid van goederen**, dat onder meer tot uitdrukking komt in de artikelen 537, eerste lid en 1598 BW.

4. Contractuele beperkingen aan de overdrachtsbevoegdheid van een eigenaar lijken inderdaad moeilijk te verzoenen met het Burgerlijk Wetboek omdat ze ingaan tegen twee principes die het wetboek essentieel acht: 1) het 'volstrekke karakter' van het eigendomsrecht (art. 544 BW) en 2) de vrije circulatie van goederen (art. 537 en 1598 BW) (11). Het recht om over de zaak te beschikken, werd lange tijd als het meest essentiële attribuut van het eigendomsrecht beschouwd. De

(7) A. MEYUS en S. WILIKENS, "De gemodaliseerde hand- en bankgift - een instrument voor estate planning", *AFT* 2001, 175, nr. 28.

(8) A. DELIÈGE, "L'inaliénabilité" in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 17, nr. 1.

(9) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 192, nr. 220.

(10) Nochtans maakt een clausule van onbeschikbaarheid volgens de meeste recente analyses de goederen niet onbeslagbaar: Antwerpen 26 maart 1984, *RW* 1985-86, 1769, noot M. COENE; M. COENE, "Maakt een clausule van onvervreemdbaarheid de geschonken goederen ook onbeslagbaar? Maakt elke vervreemding de herroeping van de schenking mogelijk?", *RW* 1985-86, 1772-1780; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 587, nr. 669 *et seq.*; B. TILLEMANN, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten. A. Verkoop. Deel 1. Totstandkoming en kwalificatie van de koop*, Antwerpen, Story-Scientia, 2001, 443, nr. 1124. Contra: A. DELIÈGE, "L'inaliénabilité" in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 20, nr. 7.

(11) A. DELIÈGE, "L'inaliénabilité" in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 21, nr. 13; V. SAGAERT, "Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek" in P. LECOCQ et al. (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 48, nr. 7.

oudere Belgische rechtspraak (12) en rechtsleer (13) beoordeelden conventionele overdrachtsbeperkingen daarom bijzonder streng. Sinds de invoering van alerhande wettelijke en rechterlijke beschikkingsverboden in het privaats- en het publiekrecht wordt echter aanvaard dat uitzonderingen op het eerste principe mogelijk zijn (14). Maar het tweede principe, het vrij verkeer van goederen, wordt tot op vandaag van openbare orde geacht (15). Vrije verhandelbaarheid van goederen zorgt er immers voor dat de publieke welvaart stijgt door de goederen te laten terecht komen bij de personen die het meest bekwaam zijn om hun waarde te doen toenemen (16). Het hoeft dus niet te verwonderen dat een deel van de huidige rechtspraak (17) en rechtsleer (18) nog steeds bijzonder kritisch staat tegenover conventionele beperkingen aan de vrije overdraagbaarheid van goederen.

5. Niettemin verdedigen alsmaar meer auteurs – onder de invloed van de Franse rechtspraak en rechtsleer – dat clausules van onvervreemdbaarheid verbintenisrechtelijk geldig zijn, op voorwaarde dat ze **van beperkte duur zijn** en **verantwoord door een rechtmatig belang** (19). Er wordt ook verwezen naar het artikel 510 van

- 
- (12) Rb. Veurne 23 november 1947, *Rec.gén.enr.not.* 1948, 267, nr. 18.717, weliswaar met verwijzing naar Rb. Oudenaarde 26 januari 1909, *Pas.* 1909, III, 117.
- (13) H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels – Les biens*, Brussel, Bruylant, 1952, 791, nr. 908; G. GALOPIN, *Les biens, la propriété et les servitudes : cours de droit civil*, Luik, Vaillant-Carmanne, 1932, 100-101, nr. 93; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, Brussel, Bruylant, 1878, 601, nr. 460; E. VIEUJEAN, Y. HANNEQUART, C. RENARD en R. VAN DER MADE, “Théorie générale des obligations” in *Les nouvelles: corpus juris Belgici. Droit civil*, IV, Brussel, Larcier, 1957-1958, 428, nr. 1523.
- (14) B. TILLEMANS, V. SAGAERT en A. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 47, nr. 89, 48, nr. 91 en 59-60, nr. 117; V. SAGAERT, “Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek” in P. LECOCQ, B. TILLEMANS en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 46, nr. 4.
- (15) H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels – Les biens*, Brussel, Bruylant, 1952, 789, nr. 907; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 592, nr. 673; A. MEYUS en S. WILKENS, “De gemodificeerde hand- en bankgift - een instrument voor estate planning”, *AFT* 2001, 175, nr. 28; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 593-594, nr. 847; W. PINTENS, B. VAN DER MEERSCH en A. MAELFAIT, “Art. 900 B.W “ in X (ed.), *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2006, 21-22, nr. 19; V. SAGAERT, “Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek” in P. LECOCQ *et al.* (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 49, nr. 8.
- (16) G. GALOPIN, *Les biens, la propriété et les servitudes : cours de droit civil*, Luik, Vaillant-Carmanne, 1932, 100-101, nr. 93.
- (17) Gent 22 mei 1987, *Pas.* 1987, II, 174; Rb. Ieper 24 december 1958, *Rec.gén.enr.not.* 1961, 386; Rb. Leuven 4 december 1987, *Pas.* 1988, III, 21.
- (18) M. COENE, “Maakt een clausule van onvervreemdbaarheid de geschonken goederen ook onbeslagbaar? Maakt elke vervreemding de herroeping van de schenking mogelijk?”, *RW* 1985-86, 1780, nr. 9, in fine; R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk recht*, I, Brussel, Bruylant, 1972, 493, nr. 879; J. HANSENNE, *Les biens: précis*, Luik, Université de Liège. Faculté de droit, 1996, 584, nr. 631; M. PUELINCKX-COENE, “Overzicht van rechtspraak 1985-1992. Giften”, *TPR* 1994, 1672, nr. 102.
- (19) Zonder volledig te zijn: A. CUYPERS, “Art. 45, 1° Hyp. Wet” in *Comm. Voorr. en Hyp.*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 23-24; A. DELIÈGE, “L’inaliénabilité” in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 27, nr. 29; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 594-595, nr. 676; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 593-594, nr. 847; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 194, nr. 222; V. SAGAERT, “Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek “ in P. LECOCQ *et al.* (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 50, nr. 9; M. STORME, “Van trust gespeend? Trusts en fiduciaire figuren in het Belgisch privaatrecht”, *TPR* 1998, 737, nr. 49; A. VERBEKE en I. PEETERS, “Negatieve zekerheden”, *DAOR* 1996, afl. 36, 46, nr. 39.

het Wetboek van Vennootschappen waarin de wetgever uitdrukkelijk erkent dat de statuten, de authentieke akten betreffende de uitgifte van converteerbare obligaties of van warrants en aandeelhoudersovereenkomsten onvervreemdbaarheidsclausules mogen bevatten, op voorwaarde dat die in de tijd beperkt zijn en verantwoord zijn op grond van het belang van de vennootschap (20). Ook in de recente rechtspraak werd meerdere malen bevestigd dat clausules van onvervreemdbaarheid tussen partijen bindend kunnen zijn voor zover ze beperkt zijn in de tijd en een rechtmatig belang dienen (21). Tegelijk moet worden opgemerkt dat relatief weinig vonnissen en arresten daadwerkelijk uitwerking hebben gegeven aan een clause van onvervreemdbaarheid (22).

### c) Geoorloofd onder cumulatieve voorwaarden

#### c.1. Eerste voorwaarde: van beperkte duur

6. Opdat een conventioneel vervreemdingsverbod uitwerking zou kunnen krijgen, is eerst en vooral vereist dat het beperkt is in de tijd. Bedingen of rechten die goederen voor eeuwig aan het vrij verkeer van goederen onttrekken, zijn strijdig met de openbare orde (23). Een altijddurend vervreemdingsverbod zal daarom steeds ongeoorloofd zijn. Een vervreemdingsverbod waarvan de duur niet bepaald is – zoals in de statuten van residentie D. – wordt ook geacht eeuwigdurend te zijn (24). Het is eveneens nietig (25). Ook een verbod tot vervreemding gedurende het leven van de verkrijger of voor een duur die manifest zijn of haar levensverwachting overschrijdt, is gelijk te stellen met een eeuwigdurend vervreemdingsverbod (26). Een onvervreemdbaarheidsbeding gekoppeld aan het leven van de vervreemder (schenker) werd door de rechtspraak wel al aanvaard (27). Toch kan een onredelijk lange duur aanleiding geven tot nietigheid van het beding (28). Het is de rechter die het concrete beding zal toetsen aan het beginsel van de vrije circulatie van goederen (29). Bijgevolg kan niet *in abstracto* worden bepaald welke duur onredelijk zou zijn. In 1909 werd een vervreemdingsverbod in een schenkingsakte voor een duur van vijftig jaar als onaanvaardbaar beschouwd (30). Veel recenter achtte het Hof van Beroep van Gent een vervreemdingsverbod voor een termijn van twintig

- (20) De wettelijke voorwaarden zijn dus gelijklopend maar toch licht verschillend.
- (21) Luik 16 december 1971, *Pas.* 1972, II, 45; Gent 5 januari 1996, *RW* 1996-97, 192; Gent 31 januari 1997, *RW* 1997-98, 611, noot B. HUBEAU; Rb. Nijvel 23 februari 1988, *JLMB* 1989, 618; Rb. Antwerpen 25 februari 1988, *T.Not.* 1988, 201; Vred. Zomergem 8 december 2009, *RW* 2011-12, afl. 23, 1050.
- (22) R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 588, nr. 669.
- (23) M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 593-594, nr. 847.
- (24) A. DELIÈGE, “L’inaliénabilité” in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 22, nr. 14; R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 595-596, nr. 678.
- (25) Cass. 31 oktober 1952, *Pas.* 1953, I, 110, *RCJB* 1953, 6, noot J. DABIN en *Rec.gén.enr.not.* 1955, 352, noot X; Luik 4 juli 1951, *Pas.* 1952, II, 72; Kh. Hasselt (3e k.) 8 maart 2004, *JDSC* 2005, 64; Rb. Brussel 8 mei 1980, *Rev. not. b.* 1981, 374, noot D.S.; Rb. Leuven 4 december 1987, *Pas.* 1988, III, 21; Rb. Brussel 13 juni 1997, *Rev.not.b.* 1998, 67;
- (26) Luik 5 maart 1873, *Pas.* 1873, II, 153.
- (27) Luik 16 december 1971, *Pas.* 1972, II, 45; Rb. Antwerpen 25 februari 1988, *T.Not.* 1988, 201.
- (28) A. DELIÈGE, “L’inaliénabilité” in *Rép. not.*, II, *Les biens*, 7, Brussel, Larcier, 1979, 22, nr. 16; R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 597, nr. 678.
- (29) R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 597, nr. 678.
- (30) Rb. Oudenaarde 26 januari 1909, *Pas.* 1909, III, 117.

jaar, door de sociale huisvestingsmaatschappij aan de kopers van een woning opgelegd, geoorloofd (31). Een belangrijke vuistregel bij het bepalen van een geoorloofde duur is dat de opgelegde termijn nooit langer kan zijn dan de duur die nodig is om de nagestreefde doelstelling(en) te verwezenlijken (32).

c.2. Tweede voorwaarde: verantwoord door een rechtmatig belang (33)

7. Zelfs een tijdelijk vervreemdingsverbod wordt enkel geldig geacht als er een rechtmatig belang aan de basis ligt. Wanneer de feitenrechter oordeelt dat het vervreemdingsverbod geen enkel belang nastreeft (34) of een belang dat niet-rechtmatig is (35), dan zal hij de nietigheid ervan uitspreken (36). De beoordeling van het rechtmatig belang is een pure feitenkwestie. Uit de rechtspraak blijkt wel dat het criterium in de praktijk een relatief ruime invulling krijgt (37). Het volstaat in beginsel dat de (zelfs morele (38)) belangen van **de vervreemder** door de clause van onvervreemdbaarheid worden beschermd. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het onvervreemdbaarheidsbeding het recht van wettelijke terugkeer in hoofde van de schenker waarborgt. Opdat deze terugkeer uitwerking zou kunnen krijgen, moeten de geschonken goederen immers nog in natura aanwezig zijn in de nalatenschap van de begiftigde (39). Een ander voorbeeld is de clause van onvervreemdbaarheid in een schenking onder last waarbij de onvervreemdbaarheid van het geschonken goed de uitvoering van de last moet garanderen (40).

8. Het rechtmatig belang kan ook te vinden zijn in hoofde van **de verkrijger** (41). Een typisch voorbeeld is het tijdelijk vervreemdingsverbod in een schenking dat bedoeld is om de begiftigde te beschermen tegen zijn jeugdige onbezonnenheid (42). Een vervreemdingsverbod kan ook de belangen vrijwaren van **een derde**, die geen partij was bij de vervreemding van het goed. In de praktijk gaat het vaak om overeenkomsten waarbij een schuldenaar zich er ten opzichte van de kredietverlener toe verbindt om één of meer welbepaalde goederen uit zijn vermogen niet te vervreemden tot aan de voldoening van zijn schuld ('negatieve zekerheden').

(31) Gent 31 januari 1997, *RW* 1997-98, 611, noot B. HUBEAU; Gent 5 januari 1996, *RW* 1996-97, 192 (impliciet).

(32) V. SAGAERT, "Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek" in P. LECOCQ *et al.* (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 50-51, nr. 9.

(33) De meeste auteurs spreken enkel van een rechtmatig belang. De vereiste van een 'ernstig en rechtmatig belang' is ontleend aan art. 900-1 van de Franse *Code civil*.

(34) Luik 29 september 1978, *JL* 1979, 107.

(35) Gent 22 mei 1987, *Pas.* 1987, II, 174; Antwerpen 26 maart 1984, *RW* 1985-86, 1769, noot M. COENE; Rb. Luik 5 maart 1990, *JLMB* 1990, 1222.

(36) R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 598, nr. 679 *et seq.*

(37) *Ibid.*, 598, nr. 679.

(38) Rb. Antwerpen 25 februari 1988, *T.Not.* 1988, 2.

(39) A. DELIÈGE, "L'inaliénabilité" in *Rép. Not.*, deel II, boek VII, Brussel, Larcier, 1979, 19, nr. 5; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 599, nr. 679; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 195, nr. 222.

(40) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 195, nr. 222. Let ook op de bedenking van deze auteur i.v.m. een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik gekoppeld aan een vervreemdingsverbod.

(41) Contra: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VIII, *Les libéralités (généralités), les donations*, Brussel, Bruylant, 1962, 418-419, nr. 340.

(42) N. GEELHAND DE MERXEM en A.-L. VERBEKE, "Bewindsclausule" in L. WEYTS, A.-L. VERBEKE en C. CASTELEIN (eds.), *Notariële clausules: liber amicorum professor Johan Verstraete*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 212, nr. 14.

Op die manier wordt het onderpand van de schuldeiser gevrijwaard voor het geval tot gedwongen tenuitvoerlegging moet worden overgegaan (43). Het opleggen van een tijdelijk vervreemdingsverbod kan ten slotte *het algemeen belang* dienen. Dit kan het geval zijn in het kader van de verkoop van woningen door een sociale huisvestingsmaatschappij (44). Het feit dat de bedinger een clause van onvervreemdbaarheid enkel kan opleggen om zijn eigen of andermans rechtmatige belangen te beschermen, betekent trouwens dat er steeds iemand moet zijn met wiens toestemming er toch kan worden vervreemd (m. n. de persoon die het subjectief recht heeft om de belover aan het beding te houden) (45).

### c.3. Derde en vierde voorwaarde?

9. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat sommige auteurs aan de geldigheid van het vervreemdingsverbod nog een derde en een vierde voorwaarde verbinden. DELIÈGE (46) stelt dat een clause van onvervreemdbaarheid geen invloed mag hebben op goederen die deel uitmaken van de erfrechtelijke reserve. De rechtbank van eerste aanleg van Tongeren oordeelde inderdaad dat een testamentair beding waarbij de erflater aan een reservataire erfgenaam verbod om de gelegateerde goederen gedurende vijf jaar te vervreemden of te verdelen ongeldig was in dat mate dat dit verbod betrekking had op het reservataire erfdeel (47). In dat verband schrijft DELIÈGE (48) verder dat een vervreemdingsverbod niet *in abstracto* kan worden toegepast op het beschikbaar deel, omdat een clause van onvervreemdbaarheid enkel betrekking kan hebben op door de beschikker geïndividualiseerde vermogensbestanddelen. Ook andere auteurs benadrukken dat een beding van onvervreemdbaarheid nooit op het gehele vermogen kan slaan maar enkel op welbepaalde goederen (49). SAGAERT (50) relateert deze laatste voorwaarde door ze ook aan het rechtmatig belang te koppelen: de clause mag betrekking hebben op (een abstract gedeelte van) het vermogen, maar ze mag geen goederen treffen die niet dienstig zijn voor de verwezenlijking van het nagestreefde rechtmatige belang. In het voorbeeld waarbij de ouders goederen met voorbehoud van vruchtgebruik schenken aan hun kinderen, mag het vervreemdingsverbod enkel uitwerking hebben op de geschonken goederen en niet op de goederen waarvan de begiftigden volle eigenaar zijn (51).

(43) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 195, nr. 222; A. VERBEKE en I. PEETERS, “Negatieve zekerheden”, *DAOR* 1996, afl. 36, 39-53.

(44) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 196, nr. 222.

(45) M. STORME, “Van trust gespeend? Trusts en fiduciaire figuren in het Belgisch privaatrecht”, *TPR* 1998, 738, nr. 49.

(46) A. DELIÈGE, “L’inaliénabilité” in *Rép. Not.*, deel II, boek VII, Brussel, Larcier, 1979, 24, nr. 21; M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht: openvallen van de nalatenschap, devolutie, erfovereenkomsten, reserveregeling*, Brussel, Story-Scientia, 1988, 318, nr. 298; zie evenwel A. MEYUS en S. WILKENS, “De gemodaliseerde hand- en bankgift - een instrument voor estate planning”, *AFT* 2001, 176, nr. 28.

(47) Rb. Tongeren 10 juni 1998, *T.Not.* 1998, 466.

(48) A. DELIÈGE, “L’inaliénabilité” in *Rép. Not.*, deel II, boek VII, Brussel, Larcier, 1979, 24, nr. 22.

(49) A. VERBEKE en I. PEETERS, “Negatieve zekerheden”, *DAOR* 1996, afl. 36, 46, nr. 39; I. MOREAU-MARGREVE, “L’évolution du droit et de la pratique des sûreté” in CDVA (ed.), *Les créanciers et le droit de la faillite*, Brussel, Bruylant, 1983, 198; M. STORME, “Van trust gespeend? Trusts en fiduciaire figuren in het Belgisch privaatrecht”, *TPR* 1998, 737, nr. 49.

(50) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 197, nr. 222.

(51) Het vervreemdingsverbod wordt immers opgelegd omdat de ouders ernaar streven om niet geconfronteerd te worden met een onbekende blote eigenaar. Toch is het voorbeeld m.i. niet erg

## d) Onvervreemdbaarheid en appartementsmede-eigendom

10. Appartementsmede-eigendom werd in België geconcipieerd als een samenvoeging van twee bestaande zakelijke rechten: een exclusief eigendomsrecht op het privatieve deel en – onlosmakelijk daarmee verbonden – een gedwongen mede-eigendomsrecht op de gemeenschappelijke delen (52). Over het privaat gedeelte kan de appartementsmede-eigenaar in beginsel ‘zoals een gewone eigenaar’ beschikken. Hij heeft in principe alle bevoegdheden (het gebruiks-, genots- en beschikkingsrecht) die voortvloeien uit het gemeenschappelijk eigendomsrecht (art. 544 BW) (53). Op dit uitgangspunt bestaan wel belangrijke nuances. De appartementsmede-eigenaar is in de eerste plaats verplicht om bij zijn doen en laten het eigendomsrecht van de andere appartementsmede-eigenaars te respecteren (art. 577-2, § 5, 4<sup>e</sup> lid BW) (54). Daarom zal er bij burenhinder tussen appartementsmede-eigenaars strikter worden opgetreden (55). Het exclusieve beschikkingsrecht wordt ook beperkt door de omschrijving van de rechten en de plichten van de mede-eigenaars in de statuten en in het reglement van orde (56). Het reglement van mede-eigendom kan bijvoorbeeld de bestemming van een privatieve kavel vastleggen of aan de eigenaar verbieden om zijn kavel op te delen (zie *supra*, punt e.2). Tenslotte is de vereniging van mede-eigenaars – mits bijzondere motivering – bevoegd om te beslissen over werken aan de privatieve delen die om economische of technische redenen door de vereniging van mede-eigenaars zullen worden uitgevoerd (art. 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, e BW). Maar dit zijn slechts uitzonderingen op het basisprincipe van beschikkingsvrijheid. De appartementsmede-eigenaar kan het privaat gedeelte, met inbegrip van het aandeel in de gemene delen, vrij overdragen, d.w.z. verkopen, schenken, legateren of ruilen (57). Hij kan zijn privatieve

---

duidelijk, aangezien de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik doorgaans betrekking heeft op door de schenker geïndividualiseerde vermogensbestanddelen.

- (52) Art. 577-3, 1<sup>ste</sup> lid BW. Dit is het zgn. dualistisch stelsel. Het exclusief recht op de private delen hoeft geen volle eigendom zijn. Het kan ook om een opstalrecht of een recht van erfpacht gaan, zie M. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, Mariakerke, 2013, 16.
- (53) Vred. Brugge (3) 9 oktober 2009, *T.App.* 2010, afl. 1, 34; F. AEBY, R. DEKKERS en C. TOMBROFF, *La propriété des appartements : ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Etabl. E. Bruylant, 1983, 193, nr. 166; H. CASMAN, “Les statuts de l’immeuble et le règlement d’ordre intérieur” in J. HANSENNE (ed.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d’immeubles bâtis* Brussel, La Chartre, 1995, 57; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 162, nr. 183; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 191, nr. 79.
- (54) S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2008, 330.
- (55) Vred. Veurne 12 februari 2013, *T.App.* 2013, afl. 3, 50; Rb. Gent 7 februari 2014, *T.App.* 2015, afl. 1, 29; J.-M. CHANDELLE, “La Copropriété par appartements : histoire et devenir”, *Rev. dr. ULB* 1992, afl. 5, 155-156, nr. 13; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 191, nr. 79.
- (56) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 329, nr. 397; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 191, nr. 79; S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not.Fisc.M.* 2008, 330.
- (57) F. AEBY *et al.*, *La propriété des appartements : ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Etabl. E. Bruylant, 1983, 193, nr. 166; H. CASMAN, “Les statuts de l’immeuble et le règlement d’ordre intérieur” in J. HANSENNE (ed.), *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d’immeubles bâtis* Brussel, La Chartre, 1995, 57; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 163, nr. 184; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 191, nr. 79.



kavel ook hypotheekeren of bezwaren met erfpacht, vruchtgebruik en onder bepaalde voorwaarden zelfs met een opstalrecht (58). Ook in de bijzondere context van het appartementsrecht worden clausules van onvervreemdbaarheid met betrekking tot een privaatieve kavel slechts geldig geacht onder de dubbele voorwaarde dat ze in de tijd beperkt zijn en ingegeven door een rechtmatig belang (59).

**11.** In de concrete omstandigheden achtte de rechtbank de litigieuze uitzondering op de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen “*onredelijk, ja zelfs illegitiem*”. In de eerste plaats was het verbod niet in de tijd beperkt. Hierdoor was het voor de eigenaars van parkeerplaatsen voor eeuwig verboden om hun eigendom aan andere personen dan de eigenaars van een studio of kantooruimte te verkopen. Deze vaststelling had voor de rechtbank eigenlijk al kunnen volstaan om het vervreemdingsverbod nietig te verklaren, vermits de geldigheidsvoorwaarden cumulatief zijn (60). Maar de rechter boog zich ook over de verantwoording die werd gegeven voor de clause van onvervreemdbaarheid. Volgens de verweerders was de passage in de basisakte bedoeld om de verspreiding van de kavels zo veel als mogelijk te verhinderen en dit om het beheer van de appartementsmede-eigendom zo optimaal mogelijk te regelen. Een te grote diversiteit aan eigenaars van kavels zou de besluitvoering en -vorming kunnen bemoeilijken. Daarnaast zouden de communicatiemogelijkheden afnemen, terwijl de kans op conflicten en de administratie(kosten) zouden toenemen. Er zouden zelfs veiligheidsproblemen kunnen ontstaan, nu de eigenaars van de garages of autostaanplaatsen niet noodzakelijk de prioriteiten van de eigenaars van de studio’s of kantooruimten in dat verband delen. Er stonden dus rechtmatige belangen op het spel, maar de rechtbank oordeelde dat deze belangen *in de concrete omstandigheden* onvoldoende waren om het vervreemdingsverbod te verantwoorden. Een van die omstandigheden was het feit dat er in de statuten een uitzondering op het vervreemdingsverbod was opgenomen voor de bouwpromotoren / bouwheren. Initieel was het blijkbaar niet vereist (en dus kennelijk niet zo belangrijk) dat wie een garage of autostaanplaats kocht tegelijk eigenaar werd van een studio of kantooruimte. Deze interne tegenstrijdigheid maakt de aangevoerde belangen inderdaad minder overtuigend (61).

**12.** In welke omstandigheden had de rechtbank de betwiste passage dan als geldig beoordeeld? Volstaat het om het verbod in de tijd te beperken en het op alle appartementsmede-eigenaars, inclusief de bouwheren/bouwpromotoren, van toepassing te maken? Zo ja, welke duur wordt dan redelijk geacht? Er is weinig rechtsleer en helemaal geen rechtspraak die deze vragen beantwoordt. AEBY (62) schrijft dat een

(58) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 313, nr. 377.

(59) H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 192, nr. 79; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 330, nr. 397.

(60) E. DEWITTE, “Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar”, *TBBR* 2015, afl. 2, 76, nr. 7.

(61) E. DEWITTE, “Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar”, *TBBR* 2015, afl. 2, 76, nr. 7; V. SAGAERT, “Toepassingsdomein, statuten en coördinatie in het appartementsrecht: een evaluatie vijf jaar na de hervorming” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 10, nr. 15; N. CARETTE, “Kroniek 3 jaar nieuwe Appartementswet” in *Themis 86 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2014, 36-37, nr. 19.

(62) F. AEBY *et al.*, *La propriété des appartements : ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Etabl. E. Bruylant, 1983, 194-195, nr. 168.

*intuitu personae*-gesloten overeenkomst inzake appartementsmede-eigendom het gebruik van een clausule van onvervreemdbaarheid zou kunnen verantwoorden, voor zover ze in de tijd beperkt is en door een rechtmatig belang is ingegeven. Hij citeert oude Franse rechtsleer die stelt dat er een rechtmatig belang voorhanden is wanneer “*les différents propriétaires ont acquis ou fait construire en commun, ont eu recours ensemble à certaines opérations financières ou ont projeté certains travaux*” (63). Hij geeft het voorbeeld van een appartementsmede-eigendom met een beperkt aantal mede-eigenaars die elkaar goed kennen en precies omwille van hun persoonlijke band samen hebben gebouwd of gekocht. Het lijkt aannemelijk dat zij de betwiste passage wel hadden kunnen opnemen in hun statuten om elke nieuwe mede-eigenaar, weliswaar tijdelijk, uit hun midden te weren.

13. Tegenwoordig leggen veel steden en gemeenten als voorwaarde voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op dat er per appartement (woongelegenheden) minstens één garage of parkeerplaats moet worden gerealiseerd (64). De bedoeling is uiteraard om eigenaars de mogelijkheid te geven om hun voertuigen in de onmiddellijke nabijheid van hun woningen te parkeren en dit zonder het openbaar domein te belasten. In sommige gevallen verduidelijkt de gemeentelijke verordening dat deze parkeerplaatsen uitsluitend bestemd zijn voor gebruik door de bewoners van het betreffende appartementsgebouw. De verkoop van een garage zonder een appartement zou dan een inbreuk betekenen op de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning. Zou de rechtbank dit type van stedenbouwkundige verplichting aanvaarden als een rechtmatig belang op grond waarvan de statuten de verkoop van een parkeerplaats aan niet-mede-eigenaars zouden kunnen verbieden? Een arrest van het Hof van beroep van Gent, waar een parkeerplaats in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften afzonderlijk was verkocht, wijst in die richting. De parkeerplaats maakte echter geen zelfstandige privaatieve kavel uit, zoals hier wel het geval was, maar een aanhorigheid (zie *supra*, punt e.2) (65).

#### e) Bestaan er alternatieven?

14. Wanneer een appartementsmede-eigendom veel eigenaars telt, kan het problematisch worden om de algemene vergadering op doelmatige wijze te organiseren.

---

(63) Tegenwoordig voorziet art. 8, tweede lid van de Franse appartementswet van 10 juli 1965 echter in een uitdrukkelijk verbod op alle beperkingen van de rechten van de mede-eigenaars in het reglement van mede-eigendom, tenzij ze verantwoord zijn door de bestemming, de kenmerken of de toestand van het gebouw: “*Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation*”.

(64) De omzendbrief d.d. 20 oktober 1982 houdende de richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen werd afgeschaft. De richtlijnen van 20 oktober 1982 verplichtten de aanvragers om bij het verkavelen, bouwen of verbouwen, een minimum aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Deze normen waren bedoeld om het openbaar domein te ontlasten. Ondertussen vragen de problemen van bereikbaarheid en leefbaarheid evenwel om een beheersing van de automobilititeit. Daarom is er eerder nood aan maximum in plaats van minimum parkeernormen. De omzendbrief werd om deze redenen opgeheven. Voorlopig werden er door de Vlaamse overheid geen nieuwe normen uitgevaardigd ([www.mobieltvlaanderen.be/vademe-cums/parkeerbeleid/deel1.pdf](http://www.mobieltvlaanderen.be/vademe-cums/parkeerbeleid/deel1.pdf)).

(65) Gent 29 september 1995, *T.Not.* 1996, 635.

Hoe meer mede-eigenaars moeten samenkomen, hoe moeilijker het bijvoorbeeld wordt om het vereiste quorum te halen (66). Dit geldt des te meer als er een grote diversiteit bestaat in de functies van de kavels, bijvoorbeeld een mede-eigendom met zowel woningen, winkels, kantoren en garages. De verschillende mede-eigenaars moeten dan samenkomen in één algemene vergadering om te beslissen over zaken die niet noodzakelijk alle groepen (op eenzelfde wijze) aanbelangen, met alle gevolgen van dien (absenteïsme, misbruik van minderheid/meerderheid ...) (67). Een verveelvoudiging van het aantal appartementsmede-eigenaars (die bovendien enkel eigenaar zijn van een parkeerplaats) is niet alleen belastend voor de appartementsgemeenschap en het gebouw maar kan zelfs een negatieve invloed hebben op de buurt (toename van het aantal voertuigen) (68). Vandaar dat de weerstand van de verweerders tegen een al te grote versnippering van hun appartementsmede-eigendom kan worden begrepen. Maar met een clause van onvervreemdbaarheid zullen zij het beoogde resultaat zelden of nooit bereiken. *Ten eerste* zou het vervreemdingsverbod een beperkte duur moeten hebben. *Ten tweede* zal het bijzonder moeilijk zijn om zo'n verregaande inbreuk op de principiële vrije overdraagbaarheid van goederen voldoende te verantwoorden (tenzij in de uitzonderlijke hypothese dat de partijen *intuitu personae* met elkaar zouden hebben gecontracteerd). *Ten derde* wordt de geldigheid van een vervreemdingsverbod steeds *a posteriori* beoordeeld door de rechter. Deze techniek biedt dus weinig zekerheid aan de appartementsmede-eigenaars. Welke oplossingen kan een notaris dan wel voorstellen om aan de terechte bekommernis van zijn cliënten tegemoet te komen?

### ***e.1. Voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering***

15. Soms vindt men in het reglement van mede-eigendom een beding dat de **voorafgaandelijke goedkeuring** van de algemene vergadering verplicht maakt. Dit beding legt aan de kandidaat-verkoper de verplichting op om de geplande overdracht vooraf met een bepaalde meerderheid te laten goedkeuren door de algemene vergadering (69). In de eerste plaats zou de vereiste meerderheid sinds de wetwijziging van 2010 enkel nog een gewone of volstreckte meerderheid kunnen zijn, vermits enkel de wetgever in het dwingende appartementsrecht gekwalificeerde meerderheden kan opleggen (70). Bovendien is een goedkeuringsclausule een (afgezwakte) variant van een vervreemdingsverbod (71). Ze houdt immers een verbod in om te verkopen zonder de voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering. TIMMERMANS spreekt van een *voorwaardelijk* vervreemdingsverbod (72). Een

(66) V. SAGAERT, "Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom", *TPR* 2009, 69, nr. 58.

(67) N. CARETTE en M. LERNOUT, "Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010" in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 37, nr. 3; M. PLESSERS, "Les associations partielles" in I. DURANT, P. LECOQ en C. MOSTIN (eds.), *La copropriété par appartements : la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, 58, nr. 2; V. Simonart, "Les associations partielles", *JurimPratique* 2011, afl. 1, 26-27, nr. 2; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010", *RW* 2010, afl. 5, 179, nr. 2.

(68) R. TIMMERMANS, "De opdeling van een privégedeelte", *T. App.* 2010, afl. 2, 10.

(69) F. AEBY *et al.*, *La propriété des appartements : ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Etabl. E. Bruylant, 1983, 194-195, nr. 168.

(70) Art. 577-6, § 8 BW.

(71) R. JANSSEN, "Privaatrechtelijke inbedding van voorkeur- en voorkooprechten" in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 93, nr. 5.

(72) R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 163, nr. 184.



goedkeuringsclausule zonder modaliteiten (73) holt het beschikkingsrecht van de appartementsmede-eigenaar bijna net zo sterk uit als een absoluut vervreemdingsverbod (74). Er kunnen *mutatis mutandis* dezelfde bezwaren tegen worden aangevoerd.

## *e.2. Omschrijving als aanhorigheden bij private kavels*

16. Een parkeerplaats kan worden geconcipieerd hetzij als een zelfstandig privégedeelte, waaraan aandelen worden toegekend, hetzij als een aanhorigheid van een privégedeelte, zonder over aandelen te beschikken (75). In het geannoteerde vonnis van de rechtbank van eerste aanleg wordt het belang van dit onderscheid duidelijk. In de basisakte van de residentie D. waren de garages en autostaanplaatsen als zelfstandige private kavels omschreven. Door de kwalificatie als een zelfstandige private kavel maakte elke garage of autostaanplaats een individueel verhandelbaar goed uit (76). Dit beantwoordde aan de doelstelling van de bouwheren en promotoren, die de parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk wilden verkopen. Voor de bergingen en de kelders was de situatie anders geregeld: die maakten als *aanhorigheid* deel uit van de respectieve studio's of kantoorruimten. In beginsel kan een onderdeel van een private kavel niet afzonderlijk worden verkocht, behalve als de eigenaar zijn private kavel zou opdelen. Een appartementsmede-eigenaar heeft principieel het recht om zijn private kavel op te splitsen (bv. appartement in twee appartementen) en te verkavelen, mits mede-vervreemding van het bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen (77). Deze bevoegdheid maakt deel uit van het beschikkingsrecht van de appartementsmede-eigenaar (zie *infra*), maar kan conventioneel worden uitgesloten (78) omwille van de feitelijke en juridische ongemakken die de splitsing meebrengt of op grond van administratiefrechtelijke voorschriften (79). Zelfs als het reglement van mede-eigendom geen conventioneel splitsingsverbod bevat, zal de mede-eigenaar voor de opdeling van zijn kavel goedkeuring van de algemene vergadering nodig hebben (80).

17. Om dezelfde redenen kan het reglement van mede-eigendom ook voorschrijven dat bepaalde aanhorigheden van een private kavel, zoals een berging of een parkeerplaats, niet afzonderlijk van het private gedeelte mogen worden ver-

(73) Ook in het vennootschapsrecht mag de goedkeuringsclausule geen onoverdraagbaarheid van langer dan zes maanden tot gevolg hebben (art. 510, 4e lid W.Venn.).

(74) R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 163, nr. 184; In vergelijkbare zin: H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 192, nr. 79.

(75) R. TIMMERMANS, "Claimcultuur tegen notarissen wegens tekortkoming aan bijstandsverplichting bij appartementseigendom rukt verder op", *T. App.* 2008, afl. 4, 7.

(76) S. VAN DEN HOVE, "Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom", *Not.Fisc.M.* 2008, 340.

(77) H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 192, nr. 79.

(78) F. AEBY, R. DEKKERS en C. TOMBROFF, *La propriété des appartements : ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Etabl. E. Bruylant, 1983, 197-198, nr. 171.

(79) R. TIMMERMANS, "De opdeling van een privégedeelte", *T. App.* 2010, afl. 2, 10-12; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 3, Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 192, nr. 79.

(80) Rb. Brugge 3 maart 1998, *T. App.* 1998, afl. 4, 20; R. TIMMERMANS, "De opdeling van een privégedeelte", *T. App.* 2010, afl. 2, 12; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 330, nr. 397.

vreemd. *A fortiori* kunnen de statuten bepalen dat aanhorigheden enkel aan andere appartementsmede-eigenaars mogen verkocht (81). De vrederechter van Oudergem heeft zo'n *uitsluitingsclausule*, die was aangenomen om het eigen karakter ('de standing') van en de rust binnen het gebouw te bewaren, al geldig verklaard (82). Recenter oordeelde de rechtbank van eerste aanleg van Brugge dat een bepaling in de statuten, waardoor de meidenkamers op de vijfde verdieping, die verbonden waren aan de privatieve gedeelten, slechts mochten worden vervreemd aan de mede-eigenaars van het appartementsgebouw, geenszins "*een 'ontoelaatbare', 'ongeoorloofde' beperking*" van het eigendomsrecht uitmaakte, en ook geen "*'uitholling' van dit eigendomsrecht, laat staan een 'absoluut vervreemdingsverbod, onbeperkt in de tijd'*" (83). De onverenigbaarheid met de standing van het gebouw vormde hier niet zozeer het probleem, als wel het feit dat de kwestieuze meidenkamers onmogelijk dienstig konden zijn voor bewoning, maar hooguit als berging. In die optiek was het verantwoord dat er via een onvervreemdbaarheidsbeding in de statuten werd verzekerd dat ze verbonden bleven aan 'een' appartement in het gebouw. Werd in de statuten bepaald dat een aanhorigheid niet los van het privaat gedeelte mag worden vervreemd, dan loopt de notaris, die aan het verlijden van de akte meewerkt, een risico op aansprakelijkheid (84).

**18.** Op de opsteller van de basisakte (vaak de bouwheer, bouwpromotor of projectontwikkelaar) rust dus een belangrijke verantwoordelijkheid. Hierin bijgestaan door de notaris zal hij – voorafgaandelijk aan het verlijden van de statuten – moeten beslissen of de parkeerplaatsen in het gebouw als zelfstandige privatieve kavels of als (onvervreemdbare) aanhorigheden bij de privatieve kavels zullen worden omschreven (85). Hij heeft voor deze keuze een opmerkelijke autonomie in vergelijking met de beperkte wilsvrijheid die voor de rest van het dwingende appartementsrecht geldt (86). Deze grote contractuele vrijheid laat ook toe om sommige garages en autostaanplaatsen in de basisakte te omschrijven als aanhorigheden, terwijl andere parkeerplaatsen een zelfstandige privatieve kavel uitmaken. Het nadeel van deze techniek is uiteraard dat de juridische kwalificatie van elke parkeerplaats in de mede-eigendom, hetzij als zelfstandige privatieve kavel, hetzij als (onvervreemdbare) aanhorigheid bij een privatieve kavel, vastligt *vanaf de eerste verkoop*. Van zodra de statuten zijn overgeschreven en minstens één kavel is overdragen of toegekend, kan de opsteller van de basisakte de omschrijving van de privatieve delen niet meer wijzigen. Op dat moment is de vereniging van

(81) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 330, nr. 397; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, 3, *Mede-eigendom*, Gent, E. Story-Scientia, 1997, 193, nr. 79.

(82) De eigenares had een kelder, die in de statuten als een privatieve aanhorigheid was omschreven, omgebouwd tot een volledig geëquipeerde studio en wou die als een zelfstandige privatieve kavel verkopen. Vred. Oudergem 13 april 2001, onuitg., o.m. aangehaald door E. DEWITTE, "Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar", *TBBR* 2015, afl. 2, 72, nr. 3; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 164, nr. 184; M. WAHL, "Les restrictions au droit de disposer librement des appartements et de leurs dépendances", *Immobilier* 2003, afl. 13, 1-2.

(83) Rb. Brugge (10e k.) 27 februari 2009, *T.App.* 2011, afl. 1, 40.

(84) Gent 29 september 1995, *T.Not.* 1996, 635.

(85) Hij maakt eerst de keuze tussen de omschrijving van een parkeerplaats als een gemeenschappelijk deel, met of zonder een exclusief gebruiksrecht, of als een privaat gedeelte. In dat laatste geval kan hij kiezen voor de omschrijving als een zelfstandige privatieve kavel of als een aanhorigheid bij een privatieve kavel.

(86) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 318, nr. 385.

mede-eigenaars van rechtswege ontstaan en behoort de beslissing tot wijziging van de basisakte tot de exclusieve bevoegdheid van haar algemene vergadering (artikel 577-7, §1, 2°, a BW) (87).

19. Het is dus wel mogelijk om een parkeerplaats onlosmakelijk met een privaat gedeelte te verenigen. Dit is volledig afhankelijk van de wil van de opsteller van de basisakte. Ofwel zorgt hij ervoor dat beide elementen individueel verhandelbaar zijn als twee zelfstandige privaatieve kavels, ofwel verbindt hij de parkeerplaats definitief met het ‘appartement’ als een (onvervreembare) aanhorigheid. In dat laatste geval legt hij de bewegingsvrijheid van de bouwheer/bouwpromotor sterk aan banden. Veronderstel dat de kandidaat-koper van een studio of kantoorruimte een andere parkeerplaats wil kopen dan de parkeerplaats die overeenkomstig het reglement van mede-eigendom bij zijn appartement hoort. Eens de appartementsmede-eigendom is ontstaan, is deze verkoop in principe niet meer mogelijk zonder de goedkeuring van de algemene vergadering. De bouwheer/bouwpromotor zal in de regel dan ook niet akkoord gaan met zo’n belangrijke beperking van zijn bewegingsvrijheid.

### *e.2. Een conventioneel recht van voorkeur of voorkoop*

20. *In casu* oordeelde de rechtbank dat de aangevoerde belangen niet voldoende waren om een onvervreemdbaarheidsclausule te verantwoorden, maar dat ze mogelijk wel hadden kunnen dienen tot verantwoording van een conventioneel recht van voorkeur of voorkoop. Een *voorkeurrecht sensu stricto* (*right of first offer*) wordt gedefinieerd als een voorwaardelijke contractbelofte waarmee de eigenaar of houder van een zakelijk recht zich ertoe verbindt, in het geval hij beslist om een welbepaalde rechtshandeling te sluiten, die rechtshandeling bij voorrang met de titularis van het voorkeurrecht te sluiten (88). Wanneer eigenaar A aan titularis B een voorkeurrecht heeft verleend, dan heeft hij zich ertoe verbonden om eerst met B te onderhandelen om de bedoelde rechtshandeling (bv. verkoop) te sluiten. Enkel als A beslist om zijn goed te verkopen, zal hij eerst aan B de kans moeten geven om over de verkoop te onderhandelen. Hij behoudt wel het recht om het goed al dan niet te verkopen (89). Een *voorkooprecht* (*right of first refusal*) verleent aan de titularis een optierecht om bij voorrang een rechtshandeling te sluiten onder dezelfde voorwaarden als die waaronder de eigenaar of houder van het zakelijk recht met een derde partij had gecontracteerd onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht (90). In deze hypothese heeft eigenaar A het goed verkocht aan C, onder de opschortende voorwaarde dat B zijn eerder

(87) C. WILLEMOT, “Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht. Overzicht van rechtspraak sinds 1 september 2010” in *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 23*, die Keure, 2013, 17-18, nr. 30.

(88) R. JANSSEN, “Privaatrechtelijke inbedding van voorkeur- en voorkooprechten” in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 31, nr. 2; zie ook J. BYTTEBIER, “Het conventioneel voorkeur- en voorkooprecht: een goede redactie voorkomt veel miserie”, *T.Not.* 2011, afl. 10, 574; N. HALLEMEESCH, “Rechterlijke toewijzing van aandelen bij schending van een statutair voorkooprecht”, *DAOR* 2015, afl. 5, 439, nr. 7.

(89) Cass. 24 januari 2003, *RW* 2005-06, afl. 18, 706, noot A. VAN OEVELEN; *TBBR* 2008, afl. 8, 501, noot J. DEWEZ.

(90) R. JANSSEN, “Privaatrechtelijke inbedding van voorkeur- en voorkooprechten” in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 91-92, nr. 2; zie ook: J. BYTTEBIER, “Het conventioneel voorkeur- en voorkooprecht: een goede redactie voorkomt veel

verkregen voorkooprecht niet uitoefent. Oefent B zijn voorkooprecht toch uit, dan verdwijnt de gesloten overeenkomst tussen A en C *deficiente conditione* (91). De combinatie van een voorkeur- en voorkooprecht is ook mogelijk (92).

**21.** Voorkeur- en voorkooprechten zijn meer ‘gematigde’ verschijningsvormen van clausules van onvervreemdbaarheid (93). De belover gaat de verbintenis aan om het goed niet over te dragen totdat de begunstigde te kennen geeft geen gebruik te maken van zijn recht. De eigenaar kan wel beslissen of hij al dan niet overdraagt. Enkel met betrekking tot de persoon van de overnemer bestaat er geen keuzevrijheid (beperkte onvervreemdbaarheid) (94). In de rechtsleer wordt aanvaard dat de duurtijd van clausules van onvervreemdbaarheid afhankelijk is van de strengheid van het verbod. Voorkeur- en voorkooprechten zouden dus een langere duurtijd kunnen hebben (95). Sommige auteurs zijn zelfs van mening dat een voorkeurrecht niet in de tijd beperkt hoeft te zijn omdat het slechts een beperkte aantasting uitmaakt van de vrije circulatie van goederen (96).

**22.** Kan het reglement van mede-eigendom überhaupt bepalen dat de mede-eigenaar die zijn garage of autostaanplaats wenst te verkopen, het goed eerst aan de andere mede-eigenaars moet aanbieden? De rechtbank van eerste aanleg van Gent lijkt dit mogelijk te achten. Sommige auteurs hebben hun twijfels (97), de meesten achten dit (impliciet) mogelijk (98). In Frankrijk worden voorkeurbedingen in het reglement van mede-eigendom, die niet verantwoord zijn door de bestemming van het gebouw, onwettig geacht op grond van art. 8, 2° lid en art. 9 van de wet van 10 juli 1965 (99). De wetgever laat ze wel in één specifiek geval toe: het reglement van mede-eigendom mag – onder voorwaarden – een voorkeurrecht in het voordeel van de andere mede-eigenaars bevatten voor het specifieke geval dat een mede-eigenaar één of meer kavels die uitsluitend als parkeerplaats worden gebruikt, wenst te verkopen (artikel 8-1 Franse Appartementswet) (100). In België bestaat

---

miserie”, *T.Not.* 2011, afl. 10, 574; N. HALLEMESCH, “Rechterlijke toewijzing van aandelen bij schending van een statutair voorkooprecht”, *DAOR* 2015, afl. 5, 438-439, nr. 6.

Sommige auteurs zien het voorkooprecht als een bijzondere vorm van het voorkeurrecht:

E. DEWITTE, “Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar”, *TBBR* 2015, afl. 2, 76, nr. 8 en verwijzingen aldaar; F. LOGGHE, “Juridische contouren van de voorkooprechten bij onroerende goederen”, *Not.Fisc.M.* 2000, afl. 6, 137.

(91) R. JANSEN, “Privaatrechtelijke inbedding van voorkeur- en voorkooprechten” in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 91-92, nr. 2.

(92) *Ibid.*, 92, nr. 2.

(93) *Ibid.*, 93, nr. 6.

(94) R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 604, nr. 684.

(95) R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 603-605, nr. 684;

R. JANSEN, “Privaatrechtelijke inbedding van voorkeur- en voorkooprechten” in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 93, nr. 5.

(96) B. TILLEMANS, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten. A. Verkoop. Deel 1. Totstandkoming en kwalificatie van de koop*, Antwerpen, Story-Scientia, 2001, 301, nr. 790; J. DE CONINCK, “Het beding van de wederinkoop”, *Not.Fisc.M.* 2001, 269, nr. 183.

(97) Volgens TIMMERMANS is het gebruik van clausules van voorkeur- en voorkoop in het kader van appartementsrecht betwist, zie R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 163-164, nr. 184.

(98) F. AEBY *et al.*, *La propriété des appartements : ses aspects juridiques et pratiques*, Brussel, Etabl. E. Bruylant, 1983, 195, nr. 168; E. DEWITTE, “Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar”, *TBBR* 2015, afl. 2, 77, nr. 8.

(99) CA Toulouse 10 januari 2011, nr. 09/00802, niet gepubliceerd.

(100) Dit artikel heeft uitsluitend betrekking op de bijzondere situatie waarbij de bouwheer stedenbouwkundig verplicht was om een bepaald aantal parkeerplaatsen aan te leggen: “*Le règlement*

er geen equivalent van deze artikelen in de Franse Appartementswet, waardoor het invoeren van een statutair voorkeur- of voorkooprecht mogelijk lijkt. Het voorkeurbeding in het reglement van mede-eigendom zou wel een aantal praktische problemen kunnen veroorzaken. Het aanbieden van het recht zou kunnen vergeten worden, zeker als er veel rechthebbenden zijn (101). Het zou ook kunnen voorkomen dat alle mede-eigenaars in de appartementsmede-eigendom, of toch een groot aantal onder hen, de parkeerplaats willen kopen. Wanneer meerdere titularissen hun recht gelijktijdig willen uitoefenen, kan men in een volledig geblokkeerde situatie terechtkomen. In dat geval zullen de belanghebbenden een beroep moeten doen op de rechtbank, gebeurlijk via een *actio ad futurum* (art. 18, 2<sup>e</sup> lid Ger. W.) (102). Het verdient dus aanbeveling om in het reglement van mede-eigendom duidelijke regels vast te leggen over de uitoefeningsmodaliteiten van voorkeurbedingen. Het reglement kan bijvoorbeeld voorzien dat het conventioneel voorkeur- of voorkooprecht vervalt als meer dan één titularis het wil uitoefenen (103).

**23.** Wanneer er te veel (of juist te weinig) kandidaat-kopers zijn, zou het interessant kunnen zijn om een voorkeur- of voorkooprecht toe te kennen aan de vereniging van mede-eigenaars. Dit is *de lege lata* niet mogelijk. Naar Belgisch recht kan de vereniging van mede-eigenaars geen onroerende goederen bezitten, aangezien haar vermogen enkel de roerende goederen mag bevatten die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen (art 577-5, § 3 BW). De mogelijkheid om een privaat gedeelte aan te kopen is in de Franse appartementswet wel uitdrukkelijk voorzien (104). Hoewel de tekst het niet duidelijk aangeeft, wordt algemeen aanvaard dat deze mogelijkheid beperkt is door het wettelijk *specialiteitsbeginsel*. Om rechtsgeldig te zijn, moet de aankoop kaderen in het maatschappelijk doel van de vereniging van mede-eigenaars. Het is duidelijk dat de aankoop door de vereniging van mede-eigenaars ten titel van investering of voor verhuur aan derden niet aan deze vereiste voldoet (105).

---

*de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété*".

- (101) Dit is een kwestie van aansprakelijkheid, zie M. MUYLLE, "Miskenning van het voorkooprecht bij onroerendgoedtransacties. Problemen, sancties en aansprakelijkheid" in R. PALMANS en S. VERBIST (eds.), *Voorkooprechten*, Antwerpen, Intersentia, 2014.
- (102) J. BYTTEBIER, "Het conventioneel voorkeur- en voorkooprecht in de notariële praktijk" in *Facetten van ondernemingsrecht - Liber amicorum Professor Frans Bouckaert*, Leuven, Universitaire Pers, 2000, 127-128.
- (103) *Ibid.*, 127-128.
- (104) Art. 16, 2<sup>e</sup> lid van de Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JO 11 juli 1965 : "Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui".
- (105) G. VIGNERON, "Syndicats de copropriétaires – Statut – Syndicat coopératif", *Jcl. Copr.* 2015, afl. Fasc. 78, nr. 25-26.



#### e.4. Deelverenigingen

24. Sinds de wetwijziging van 2010 laat de appartementswetgeving toe om, onder twee materiële en een aantal formele voorwaarden (106), binnen de grotere appartementsmede-eigendommen deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten (art. 577-3, vierde lid BW) (107). De eerste materiële vereiste voor de oprichting van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid is dat de hoofdvereniging uit twintig *zelfstandige* (108) kavels of meer bestaat (*numerieke criterium*). Voor het bereiken van dit aantal komen alle privatieve kavels in aanmerking, dus woongelegenheden, kantoren, winkels maar ook garages en parkeerplaatsen, voor zover die als privaat deel zijn omschreven. Telt de appartementsmede-eigendom minstens twintig zelfstandige privatieve kavels, maar bestaat ze slechts uit één gebouw, dan kan er tot de oprichting van een deelvereniging worden overgegaan per fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel van dat gebouw (109). De “*fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen*” vormt de tweede materiële vereiste (*fysieke criterium*). Er bestaat helaas geen duidelijkheid over de concrete invulling van dit begrip. VERBEKE lijkt voorstander van een pragmatische benadering waarbij er voor *functioneel autonome* verdiepingen van een gebouw (bv. woningen en garages) een deelvereniging kan worden opgericht (110). De parlementaire voorbereiding lijkt ook in die richting te gaan, aangezien in het Verslag namens de Commissie sprake is van een gebouw van 10 verdiepingen, waarvan de fitnessruimte zich op de tiende verdieping bevindt en er voor deze fitnessruimte een afzonderlijke deelvereniging mag worden opgericht (111). De meeste auteurs schrijven nochtans dat *fysieke autonomie* noodzakelijk is (112). De concrete inhoud van dit criterium is opnieuw voer voor discussie. Volgens sommige auteurs moet het fysiek afgeschei-

(106) Formele voorwaarden: de statuten moeten voorzien in de mogelijkheid om een deelvereniging om te richten. De deelvereniging heeft haar eigen basisakte en reglement van mede-eigendom nodig en deze documenten moeten overschreven worden op het hypotheekkantoor.

(107) 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 2010 (ed. 2). Hierna verkort “de nieuwe Appartementswet”.

(108) V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet “ in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 9; A. VERBEKE, “De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst “ in V. SAGAERT et al. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 140; A. WYLLEMAN, “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing “ in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 108.

(109) Onduidelijk of dit ook geldt voor een groep van gebouwen, zie N. CARETTE en M. LERNOUT, “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 44-47, nrs. 12-15; C. WILLEMOT, “Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht. Overzicht van rechtspraak sinds 1 september 2010” in *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 23*, die Keure, 2013, 24-25, nr. 48.

(110) A. VERBEKE, “De krachtlijnen van het appartementsrecht getoetst” in V. SAGAERT et al. (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht : een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 137-140; in dezelfde zin R. TIMMERMANS, “Vernieuwde Appartementswet. Een eerste verkenning “, *NJW* 2010, 434, nr. 15 *in fine*.

(111) Verslag namens de commissie voor de justitie uitgebracht door de heer VANDENBERGHE, *Parl. St. Senaat*, 4-1409/10, 105.

(112) P. LECOCQ, “Les associations de copropriétaires : des personnes morales particulières” in P. LECOCQ (ed.), *La copropriété par appartements. Deux ans après la réforme*, Liège, Anthémis, 2012, 54; C. MOSTIN, “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, afl. 2, 179, nr. 9; V. SAGAERT, “De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010”, *RW* 2010, afl. 5, 179, nr. 4; A. WYLLEMAN, «Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing in

den onderdeel van het gebouw minstens een autonome toegang tot de begane grond hebben (de *footprint*-theorie) (113). Anderen stellen dat het vereiste van een aparte toegang tot de grond een voorwaarde is die de wetgever niet heeft voorgeschreven en argumenteren dat een ‘functionele constructieve zelfstandigheid’ voldoende is (114). Dit betekent nochtans niet dat het gebouw afzonderlijk moet kunnen worden afgebroken (115). Het begrip functioneel lijkt in deze context eerder te wijzen op de nuttigheid van een autonoom beheer (116). Hoe dan ook, wanneer het gaat om een ondergrondse of achtergelegen parking, mag men aannemen dat er sprake is van een duidelijk fysiek onderscheid met de rest van het gebouw. In veel gevallen zal er zelfs een autonome toegang op de begane grond aanwezig zijn (117).

**25.** De oprichting van een deelvereniging met rechtspersoonlijkheid laat toe om de beslissingsmacht over bepaalde onderdelen van het gebouw toe te wijzen aan de mede-eigenaars die hier daadwerkelijk belang bij hebben. Deze oplossing is gesteund op het onderscheid tussen algemeen gemeenschappelijke delen, die zonder onderscheid door alle mede-eigenaars worden gebruikt en particulier gemeenschappelijke delen, die slechts voor een beperkte groep mede-eigenaars relevant zijn (118). Het beheer over de algemeen gemeenschappelijke delen komt toe aan de hoofdvereniging van mede-eigenaars, terwijl het beheer over de particuliere gemeenschappelijke delen wordt toegewezen aan de respectieve deelvereniging van mede-eigenaars. Hoewel de oprichting van deelverenigingen kan leiden tot efficiëntere algemene vergaderingen, gaat het hele procedé van oprichting en beheer van de deelvereniging gepaard met veel extra formaliteiten en kosten (119). Iedere deelvereniging met rechtspersoonlijkheid moet zijn eigen organen inrichten en een aparte boekhouding voeren. Er moet een syndicus worden aangeduid voor elke deelvereniging (al mag dit dezelfde zijn als voor de hoofdvereniging (120)). Alle mede-eigenaar zullen meerdere vergaderingen moeten bijwonen en sommige formaliteiten zullen meerdere keren moeten worden overgedaan (121). Het voordeel is wel dat men de appartementsmede-eigenaars die enkel eigenaar zijn van een parkeerplaats, kan uitsluiten van het beslissingsproces aangaande het woon- en

---

N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 109, nr. 8.

- (113) V. SAGAERT, “De statuten en het toepassingsdomein onder de nieuwe appartementswet” in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, die Keure, 2010, 10.
- (114) R. TIMMERMANS, “Het ontstaan en de werking van de deelvereniging van mede-eigenaars volgens de vernieuwde appartementswet van 2 juni 2010”, *T.App.* 2010, afl. 3, 5; A. WYLLEMAN, “Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing” in N. CARETTE (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 109; zie ook: P.-Y. ERNEUX, “Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété”, *JurimPratique* 2015, afl. 1, 33, nr. 10.
- (115) C. MOSTIN, “La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010”, *JT* 2011, afl. 2, 19, nr. 9.
- (116) N. CARETTE en M. LERNOUT, “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 46, nr. 14.
- (117) Dit blijkt ook uit het Verslag namens de commissie voor de justitie uitgebracht door de heer VANDENBERGHE, *Parl. St. Senaat*, 4-1409/10, 31-32.
- (118) H. CASMAN en C. VAN VLIET, “Bijzondere onverdeeldheden”, *Not.Fisc.M.* 1996, afl. 1, 1.
- (119) P.-Y. ERNEUX, “Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété”, *JurimPratique* 2015, afl. 1, 35, nr. 10.
- (120) N. CARETTE en M. LERNOUT, “Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht II*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 64-65, nr. 40.
- (121) *Ibid.*, 64-65, nr. 40.

kantoorgedeelte van het gebouw en *vice versa*. Uiteraard blijven alle appartementsmede-eigenaars betrokken bij de beslissingen over de algemeen gemeenschappelijke delen via hun lidmaatschap van de hoofdvereniging van mede-eigenaars. ERNEUX merkt in dat verband terecht op dat men in deze hypothese (residentieel gebouw met parkeergarage) beter niet werkt met asymmetrische deelverenigingen (122). Indien men enkel voor de parkeergarage een deelvereniging zou oprichten, maar niet voor het woongedeelte van het gebouw, dan mogen/moeten de eigenaars van parkeerplaatsen meebeslissen over delen van het gebouw die hen niet aanbelangen. Het omgekeerde zal niet het geval zijn (123).

## f) Conclusie

26. Hoewel principieel moeilijk te verenigen met het beginsel van de vrije overdraagbaarheid van goederen, kan een beperkte of zelfs algemene clausule van onvervreemdbaarheid geldig zijn onder de dubbele voorwaarde dat ze in de tijd beperkt is én verantwoord door een rechtmatig belang. Dit wordt bevestigd door de meeste hedendaagse auteurs en constante rechtspraak. De twee cumulatieve voorwaarden worden door de feitenrechter *in concreto* beoordeeld. In het geannoteerde vonnis oordeelde de rechtbank van eerste aanleg van Gent dat de belangen van de verweerders – in de concrete omstandigheden – onvoldoende waren om de bestreden onmogelijkheid tot vrije overdraagbaarheid te verantwoorden. De nagestreefde doelstellingen, het vermijden van praktische en organisatorische problemen binnen de appartementsmede-eigendom door de toename van het aantal mede-eigenaars, zijn nochtans legitiem. Hierboven werd onderzocht of deze doelstellingen op andere manieren worden kunnen gerealiseerd.

27. Het is in de eerste plaats aan de opsteller van de basisakte om al bij de splitsing van het gebouw met deze problematiek rekening houden. Als het de bedoeling is om het aantal mede-eigenaars zo beperkt mogelijk te houden, dan kan men de garages en parkeerplaatsen die verbonden zijn aan een studio of kantoorruimte in de basisakte beter als een aanhorigheid omschrijven dan als een zelfstandige privatieve kavel. De rechtspraak en rechtsleer bevestigen uitdrukkelijk de geldigheid van clausules van voortdurende onvervreemdbaarheid wanneer die betrekking hebben op aanhorigheden van een privatieve kavel. Worden de garages of autostaanplaatsen toch als privatieve kavels omschreven, dan kan er eventueel een voorkeur- of voorkooprecht in het reglement van mede-eigendom worden opgenomen waardoor een te koop gestelde parkeerplaatsen bij voorrang door één of meerdere mede-eigenaars van het appartementsgebouw kan worden aangekocht. Het derde alternatief is de oprichting van deelverenigingen voor het parkeer- en voor het woongedeelte. Wanneer de beslissingen over het beheer van de particulier gemeenschappelijke delen enkel worden genomen door de mede-eigenaars die daar belang bij hebben, zal de besluitvorming vaak efficiënter verlopen. De kostprijs van (de oprichting van) deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid ligt evenwel hoog, zodat deze oplossing toch met de nodige voorzichtigheid moet worden benaderd.

(122) Voor zover de wet dit al zou toelaten, want ook hierover bestaat discussie: Vred. Anderlecht 18 april 2012, *T.App.* 2012, afl. 3, 53); C. WILLEMOT, “Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht. Overzicht van rechtspraak sinds 1 september 2010” in *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 23*, die Keure, 2013, 26-27, nr. 50.

(123) P.-Y. ERNEUX, “Les organisations juridiques relatives aux parkings privés détenus en pleine propriété”, *JurimPratique* 2015, afl. 1, 34, nr. 10.