

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.20.0062.N

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VILLE DE LONDRES, met zetel te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 1, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0502.920.254, vertegenwoordigd door haar syndicus, **VASTGOED NAESSENS** bv, met zetel te 8400 Oostende, Zeedijk 115, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0453.605.256,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1170 Brussel, Terhulpansesteenweg 177/7, waar de eiseres woonplaats kiest,

tegen

1. **L. V. D.**,
2. **P. V. D.**,

verweerders.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, van 6 maart 2019.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Els Herregodts heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF***Beoordeling******Eerste onderdeel***

1. Krachtens artikel 577-8, § 4, 3^o, 5^o en 6^o, Oud Burgerlijk Wetboek heeft de syndicus, ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, tot opdracht de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren, het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren en de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen.

Hieruit volgt dat de syndicus gemachtigd is een procedure tot betaling van voorschotten en achterstallen van lasten van de mede-eigendom in te stellen, zoals die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werden vastgesteld, zonder dat hij daartoe van die algemene vergadering toestemming of bekrachtiging moet verkrijgen en dat hij ook zonder toestemming van of bekrachtiging door de algemene vergadering hoger beroep kan instellen tegen het vonnis waarbij die vordering geheel of gedeeltelijk werd afgewezen.

2. Uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan blijkt dat de vordering van de eiseres ertoe strekt de verweerders te horen veroordelen tot betaling van hun

aandeel in de kosten van werken aan het appartementsgebouw waartoe werd beslist door de algemene vergadering van 1 maart 2013.

3. De appelrechters, die het door de syndicus ingesteld hoger beroep van de eiseres niet-ontvankelijk verklaren op grond dat het hoger beroep niet binnen de beroepstermijn werd bekrachtigd door de algemene vergadering, verantwoorden hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest in zoverre dit het hoger beroep van de eiseres onontvankelijk verklaart en het oordeelt over de kosten.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het vernietigde vonnis.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent over aan de feitenrechter.

Verwijst de zaak naar de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, rechtszitting houdend in hoger beroep.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Geert Jocqué, en de raadsheren Bart Wylleman, Koenraad Moens en Sven Mosselmans, en in openbare rechtszitting van 19 maart 2021 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal Els Herregodts, met bijstand van griffier Vanity Vanden Hende.

V. Vanden Hende

S. Mosselmans

K. Moens

B. Wylleman

G. Jocqué

E. Dirix

VOORZIENING IN CASSATIE

VOOR: de vereniging van mede-eigenaars “RESIDENTIE VILLE DE LONDRES”, gevestigd te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 1, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0502.920.254, in rechte vertegenwoordigd door haar syndicus, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VASTGOED NAESSENS, met zetel te 8400 Oostende, Zeedijk 115, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0453.605.256,

Eiseres tot cassatie, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Huguette Geinger, ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan.

TEGEN: 1. de heer L. V. D.,

en

2. de heer P. V. D.,

Verweerders in cassatie

* * *

Aan Mevrouw de Eerste Voorzitter, de Heer Voorzitter, de Dames
en Heren Raadsheren, leden van het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eiseres heeft de eer het vonnis, dat op 6 maart 2019 op tegenspraak tussen partijen werd gewezen door kamer B1 van de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, Afdeling Brugge (AR 18/1290/A), aan het toezicht van Uw Hof te onderwerpen.

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

1. Verweerders zijn eigenaars van het appartement in het appartementencomplex “Residentie Ville de Londres”, gelegen te Oostende.

Onder punt 16 van de beslissing van 1 maart 2013 van “*de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars van de Residentie Ville de Londres*” werd het volgende genotuleerd:

“Gezien de ernstige situatie waarin de voor- en zijgevel zich bevinden beslist de A.V. unaniem:

- *om de gevels te laten renoveren door aannemer Vanbillermont bvba volgens het lastenboek opgesteld door het leidinggevend architectenbureau Buro Nova en voor de voorlopige totaalcost van 583.208,86 euro (incl. BTW) (...)*
- *om op de muur van de 7^{de} verdieping nieuwe dekstenen te plaatsen,*
- *om de werken te laten uitvoeren vanaf september 2013,*

- *dat het aandeel van ieder appartement in deze werken voor de aanvang van de werken moet gestort zijn op een aparte residentierekening; de syndicus zal het aandeel ten gepaste tijde opvragen,*
- *de betaling van iedere factuur heeft 2 handtekeningen nodig (...)*”

Bij brief van 19 december 2013 werden verweerders uitgenodigd hun aandeel in de renovatiekosten van de gevels t.b.v. € 58.320,00 te betalen, overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 1 maart 2013, genotuleerd onder punt 16. Zij werden daartoe aangemaand bij brieven van 14 april 2014 en 17 juni 2015.

Bij exploit van 5 april 2016 werden verweerders op verzoek van eiseres gedagvaard in betaling van hun achterstallige bijdragen in de gemene lasten zoals die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van 1 maart 2013 werden vastgesteld.

De Vrederechter van het eerste kanton Oostende sprak vonnis uit op 13 maart 2018 waarbij de vordering van eiseres werd afgewezen.

2. Dit vonnis werd aan eiseres betekend op 29 maart 2018.

Eiseres tekende hoger beroep aan tegen dit vonnis met een verzoekschrift neergelegd op 25 april 2018.

Bij vonnis van 6 maart 2019 verklaarde de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, Afdeling Brugge, het hoger beroep ingesteld door eiseres onontvankelijk.

Tegen dit vonnis van 6 maart 2019 meent eiseres volgend middel tot cassatie te kunnen aanvoeren.

ENIG MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- artikelen 577-8, §4, 3°, 4°, 5° en 6° en 577-9, §1, van het Burgerlijk Wetboek, artikelen 577-8, §4, 5° en 577-9, §1, zoals die bestonden vóór de wijziging bij de wet van 18 juni 2018
- artikelen 703 en 1042 van het Gerechtelijk Wetboek, artikel 703 zoals dit bestond vóór de wijziging bij de wet van 15 april 2018

Aangevochten beslissing

Bij het bestreden vonnis van 6 maart 2019 wijst de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, Afdeling Brugge, het principaal hoger beroep ingesteld door eiseres tegen het vonnis van 13 maart 2018 van het Vrederecht van het eerste kanton Oostende af als onontvankelijk, en dit op de volgende gronden:

“III. BEOORDELING

1. De procedure

1. (Verweerders) werpen op dat het hoger beroep moet worden afgewezen als onontvankelijk, "bij gebrek aan de vereiste hoedanigheid van de aanleggende partij die niet over de nodige rechtspersoonlijkheid beschikt of bij gebrek aan geldige beslissing van de plenaire algemene vergadering van de mede-eigenaars van het hele gebouw om een mandaat ad litem te verlenen." (syntheseconclusie p. 19)

Om de redenen nader uiteengezet in haar syntheseconclusie, betwist (eiseres) deze exceptie.

2. De exceptie van onontvankelijkheid geput uit het ingeroepen gebrek aan rechtspersoonlijkheid

Door het enkele feit dat de aanspraken en het verweer van de VME door de eerste rechter werden afgewezen, en zij door de eerste rechter werd veroordeeld, beschikt zij over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid om hoger beroep aan te tekenen (vgl. Cass. 12 januari 2012, AR nr. C.10.0662.N, RW 2013-14, 625 ; Laenens J., Scheers D., Thiriar P., Rutten S. en Van Lerberghe B., Handboek gerechtelijk recht (4^{de} Editie), Antwerpen - Cambridge, Intersentia, nrs. 1668— 1671 en Dauw, P. en Voet S., Gerechtelijk recht kroniek 2007-2008', Njw 2008, p. 904, nr. 6 en de verwijzingen aldaar).

Of (eiseres) al dan niet rechtspersoonlijkheid heeft, heeft voor de beoordeling van haar belang en hoedanigheid geen enkele relevantie (vgl. Cass., 11 september 1991, RW 1991-92, 882, met noot K. Broeckx : 'De autonomie van het belang als toelaatbaarheidsvoorwaarde in hoger beroep').

De op deze grond gesteunde exceptie wordt afgewezen als ongegrond.

3. De exceptie van onontvankelijkheid geput uit het gebrek aan rechtsgeldige beslissing van de algemene vergadering

3.1. De opgeworpen afwezigheid van een rechtsgeldige beslissing van de plenaire algemene vergadering van de mede-eigenaars van het hele gebouw om een mandaat ad litem te verlenen, kan slechts aan de orde zijn wanneer vast staat dat de VME rechtspersoonlijkheid heeft (overeenkomstig of ingevolge artikel 577-5§1 BW).

3.2. *Krachtens de dwingende wettelijke bepaling van artikel 577-5§1 BW verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer en van zodra de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:*

- 1° *het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel*
- 2° *de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor (thans : bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie).*

De vereniging van mede-eigenaars verwerft in de voormelde omstandigheden van rechtswege rechtspersoonlijkheid, en met andere woorden los van enige wilsverklaring van de betrokken partijen (zie TIMMERMANS R., 'Het toepassingsgebied van de appartementswet en het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars', in Appartementsrecht, SAGAERT V. en ROMMEL G. (ed), Brugge, Die Keure, 2008, 31).

3.3. *Gelet op de voorgelegde stukken, en meer in het bijzonder de op 20 september 1991 door notaris P. D. M. met tussenkomst van notaris G. C. verleden notariële akte, die op 15 oktober 1991 op het tweede hypotheekkantoor te Brugge werd overgeschreven (zie de vermelding van overschrijving in het stuk 1 van V. D. – V. D.), staat vast dat aan de beide genoemde voorwaarden werd voldaan, én (eiseres) bijgevolg rechtspersoonlijkheid heeft.*

Dat deze akte onvolkomen is, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

3.4. *De exceptie die (verweerders) opwerpen heeft betrekking op het rechtsmiddel van hoger beroep en niet (enkel) -zoals (eiseres) lijkt aan te nemen (zie haar syntheseconclusie p.11, nr. 5)- op het initieel instellen van de vordering.*

3.5. *Het initiatiefrecht voor het aanwenden van het rechtsmiddel van hoger beroep, behoort overeenkomstig artikel 703 Ger. W. toe aan het bevoegde orgaan van de rechtspersoon, wat in voorliggend geval de algemene vergadering van mede-eigenaars is (zie artikel 577-9, § 1 BW en vgl. Cass. 8 maart 2018, AR nr. C.17.0394.N).*

Uit het samenlezen van artikel 703 Ger.W. en artikel 440, tweede lid Ger.W. volgt evenwel dat, behoudens het (hier niet van toepassing zijnde) geval waarin de wet een bijzondere lastgeving vereist, de advocaat die een akte van rechtspleging verricht voor een rechtbank en verklaart op te treden namens een rechtspersoon die naar behoren is geïdentificeerd door de opgave van zijn benaming, zijn rechtskarakter en zijn maatschappelijke zetel, wettelijk vermoed wordt daartoe van het bevoegde orgaan van die rechtspersoon een regelmatige lastgeving te hebben ontvangen. Dat vermoeden kan evenwel worden weerlegd.

(Verweerders) werpen op dat voorafgaand aan het instellen van het hoger beroep, de algemene vergadering van de mede-eigenaars geen beslissing in die zin heeft genomen.

(Eiseres) betwist dit niet.

Geen van de partijen beweert of bewijst overigens dat er tussen de datum van de uitspraak van het vonnis en het neerleggen van de beroepsakte een algemene vergadering werd gehouden.

Evenmin wordt beweerd of bewezen dat er voor het verstrijken van de vervaltermijn van 30 april 2018 (het aangevochten vonnis werd betekend bij akte van 29 maart 2018) door de algemene vergadering van de mede-eigenaars een beslissing werd genomen strekkend tot het bekrachtigen van het aangetekend hoger beroep (vgl., zie ook Cass. 8 maart 2018, AR nr. C.17.0394.N; Cass. 18 december 2015, AR nr. C.14.0339.F; Cass. 4 september 2015, AR nr. F.13.0149.F en Cass. 18 september 2014, AR nr. C.13.0445.F).

De (enige) voorliggende bekrachtiging dateert van 29 mei 2018 en is dan ook laattijdig.

De exceptie van onontvankelijkheid is gegrond.

4. Het aangevochten vonnis werd uitgesproken op 13 maart 2018 en werd betekend bij akte van 29 maart 2018.

Het principaal hoger beroep, ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 25 april 2018 is dan ook tijdig conform artikel 1051 Ger.W.

Nu het principaal hoger beroep tijdig werd ingesteld en niet nietig is, is het incidenteel hoger beroep van (verweerders), dat regelmatig is naar de vorm, ontvankelijk (artikel 1054 Ger.W.).”

Grieven

Eerste onderdeel

1.1. Artikel 577-9, §1, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de vereniging van mede-eigenaars bevoegd is om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Artikel 703 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de rechtspersonen in rechte optreden door tussenkomst van hun bevoegde organen. Het artikel 703 van het Gerechtelijk Wetboek is ingevolge artikel 1042 van het Gerechtelijk Wetboek van overeenkomstige toepassing in hoger beroep.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus ingevolge artikel 577-8,§4, tot opdracht:

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren (3°);
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (4°);
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (5°);
- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen (6°).

Uit die bepalingen volgt **dat de syndicus gemachtigd is een procedure tot betaling van voorschotten en achterstallen van lasten van de mede-eigendom in te stellen, zoals die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werden vastgesteld, zonder dat hij daartoe van die algemene vergadering toestemming of bekrachtiging moet verkrijgen.**

Wanneer de syndicus op eigen initiatief een vordering kan instellen, heeft hij evenmin de toestemming of de bekrachtiging van de algemene vergadering nodig om hoger beroep in te stellen tegen het vonnis waarbij die vordering werd afgewezen.

2. Uit de uiteenzetting van "*Het voorgaande*", weergegeven in het vonnis van de vrederechter van 13 maart 2018 (p. 3 en 4, nrs. 2.1-2.4), welke uiteenzetting door de appelrechters werd overgenomen (bestreden vonnis p. 5, nr. 3), volgt:

- dat verweerders eigenaars zijn van het appartement in het appartementencomplex Residentie Ville de Londres;
- dat onder punt 16 van de notulen van "*de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars van de Residentie Ville de Londres*" van 01/03/2013 het volgende is genotuleerd:

“Gezien de ernstige situatie waarin de voor- en zijgevel zich bevinden beslist de A.V. unaniem:

- *om de gevels te laten renoveren door aannemer Vanbillermont bvba volgens het lastenboek opgesteld door het leidinggevend architectenbureau Buro Nova en voor de voorlopige totaalcost van 583.208,86 euro (incl. BTW) (...)*
 - *om op de muur van de 7^{de} verdieping nieuwe dekstenen te plaatsen,*
 - *om de werken te laten uitvoeren vanaf september 2013,*
 - *dat het aandeel van ieder appartement in deze werken voor de aanvang van de werken moet gestort zijn op een aparte residentierekening; de syndicus zal het aandeel ten gepaste tijde opvragen,*
 - *de betaling van iedere factuur heeft 2 handtekeningen nodig (...)*
- dat bij schrijven aan verweerders van 19/12/2013 wordt gevraagd hun aandeel in de renovatiekost van de gevels ad 58.320 euro te betalen onder verwijzing naar de notulen van de *“algemene vergadering van 01/03/2016 punt 16”* (bedoeld wordt 01/03/2013) en dat eiseres op 05/04/2016 dagvaarding liet betekenen aan verweerders in betaling van hun aandeel in de renovatiekost in navolging van de beslissing van de algemene vergadering van 12/04/2014.

Uit de stukken waarop Uw Hof vermog acht te slaan volgt:

- dat de vordering van eiseres betrekking had op de betaling van kosten van de mede-eigendom, zoals die door de algemene vergadering van mede-eigenaars van 01/03/2013 werden vastgesteld (uiteenzetting onder *“Het voorgaande”* in het vonnis van 13/03/2018, p. 3 en 4, nrs. 2.1-2.4, overgenomen door het bestreden vonnis p. 5, nr. 3);

- dat het hoger beroep tegen het vonnis van de vrederechter van 13/03/2018 werd ingesteld door eiseres, *“in rechte vertegenwoordigd door haar syndicus, BVBA Vastgoed Naessens”* (appelrekwist van 25/04/2018, p. 1).

De syndicus diende dan ook geen toestemming of bekrachtiging te verkrijgen van de algemene vergadering om beroep in te stellen tegen het vonnis van 13 maart 2018 nu de vordering van eiseres betrekking had op de betaling van achterstallen van lasten van de mede-eigendom zoals die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werden vastgesteld en deze vordering door het vonnis van 13 maart 2018 werd afgewezen.

De appelrechters oordeelden niettemin:

- dat het initiatiefrecht voor het aanwenden van het rechtsmiddel van hoger beroep overeenkomstig artikel 703 van het Gerechtelijk Wetboek toekomt aan het bevoegd orgaan van de rechtspersoon, wat in casu de algemene vergadering van mede-eigenaars is ingevolge artikel 577-9, §1, van het Burgerlijk Wetboek;
- dat voorafgaand aan het instellen van het hoger beroep de algemene vergadering van de mede-eigenaars geen beslissing in die zin heeft genomen;
- dat evenmin bewezen is dat er vóór het verstrijken van de vervaltermijn van 30 april 2018 door de algemene vergadering van mede-eigenaars een beslissing werd genomen strekkend tot het bekrachtigen van het tijdig aangetekende hoger beroep (bestreden vonnis p. 6-7, nr. 3.5).

Door op die gronden het hoger beroep van eiseres onontvankelijk te verklaren, hebben de appelrechters hun beslissing niet naar recht verantwoord nu de syndicus het bevoegd orgaan van eiseres is om hoger beroep in te stellen tegen het vonnis van 13 maart 2018 waarbij de vordering tot betaling van lasten van de mede-eigendom, zoals vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars van 1 maart 2013, werd afgewezen. Door het hoger beroep van eise-

res op voormelde gronden onontvankelijk te verklaren, hebben de appelrechters de artikelen 577-8, §4, 3°, 4°, 5° en 6° en 577-9, §1, van het Burgerlijk Wetboek, alsook artikelen 703 en 1042 van het Gerechtelijk Wetboek geschonden.

(...)

TOELICHTING

Wat betreft het eerste onderdeel

Krachtens artikel 577-8, §4, 3°, 5° en 6°, van het Burgerlijk Wetboek heeft de syndicus, ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, tot opdracht de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren, het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren en de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen.

Uit die bepalingen volgt dat de syndicus gemachtigd is een procedure tot betaling van voorschotten en achterstallen van lasten van de mede-eigendom in te stellen, zoals die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werden vastgesteld, zonder dat hij daartoe van die algemene vergadering toestemming of bekrachtiging moet verkrijgen (Cass. 18 september 2017, Arr. Cass. 2017, 1696).

Dit volgt thans ook uit het nieuwe artikel 577-5, §3, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij de wet van 18 juni 2018 (B.S. 02.07.2018) en van toepassing met ingang vanaf 1 januari 2019 (D. Gruyaert, Procedure inzake appartementsrecht, in "Appartementsrecht III", N. Carette en V. Sagaert (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2018, (p. 161), p. 180, nr. 36).

(...)

BIJ DEZE BESCHOUWINGEN,

Besluit voor eiseres ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie dat het U behage, Hooggeachte Dames en Heren, het bestreden vonnis te vernietigen en de zaak en partijen te verwijzen naar een andere rechtbank van eerste aanleg, zetelend in hoger beroep, kosten als naar recht.

Brussel, 29 januari
2020

H. Geinger

Enig stuk dat aan onderhavige voorziening wordt gevoegd:

Een voor eensluidend afschrift van de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van eiseres van 16 mei 2019 waarbij werd beslist om cassatieberoep in te stellen tegen het bestreden vonnis.