

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.24.0043.N

LIONARD bv, met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Zevecotestraat 17, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0722.597.144,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Martin Lebbe, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1060 Brussel, Jourdanstraat 31, waar de eiseres woonplaats kiest,

tegen

1. **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE WINDJAMMER TE NIEUWPOORT ZEEDIJK**, met zetel te 8620 Nieuwpoort, Zeedijk 99, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0874.408.280, vertegenwoordigd door haar syndicus, Euro Immo nv, met zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I-laan 234, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0419.605.271,

verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1170 Brussel, Terhulpensesteenweg 177/7, waar de verweerster woonplaats kiest,

2. **L.D.**,

3. **L.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 Veurne, van 16 november 2023.

Advocaat-generaal Stijn Ravyse heeft op 12 maart 2025 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Stijn Ravyse heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

Eerste onderdeel

1. In burgerlijke zaken kan een partij hoger beroep instellen indien haar belangen worden geschaad door de beroepen beslissing.

Een dergelijk belang is voorhanden wanneer het hoger beroep strekt tot het herstel van een vergissing of een verzuim of tot de aanvulling van rechtsgronden die hadden kunnen leiden tot een andersluidende, voor deze partij gunstige beslissing van de eerste rechter.

2. Een partij die voor de eerste rechter verzuimd heeft de niet-ontvankelijkheid van de vordering van de tegenpartij te vorderen, kan aldus op ontvankelijke wijze hoger beroep instellen tegen de beslissing van de eerste rechter waarbij de vordering van de tegenpartij ontvankelijk werd verklaard. Daarentegen heeft die partij geen verworven recht op de hervorming van het vonnis van de eerste rechter wat betreft de ontvankelijkheid van de vordering van de tegenpartij. Uit de devolutieve werking van het hoger beroep volgt immers dat de appelrechter de ontvankelijkheid van de tegenvordering zoals ze voor hem wordt hernomen, opnieuw moet beoordelen en zich niet mag beperken tot de beoordeling of de tegenvordering in eerste aanleg ontvankelijk was.

Het onderdeel dat geheel uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt naar recht.

(...)

Tweede middel

Eerste onderdeel

3. Overeenkomstig artikel 577-3, eerste lid, Oud Burgerlijk Wetboek zijn de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Overeenkomstig artikel 577-4, § 1, Oud Burgerlijk Wetboek vormen de basisakte en het reglement van mede-eigendom de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen. De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend goed en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van de waarde van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Overeenkomstig artikel 577-4, § 1/1, eerste lid, Oud Burgerlijk Wetboek hebben de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaaert.

Volgens artikel 577-7 Oud Burgerlijk Wetboek is de algemene vergadering bevoegd om met de door deze bepaling vereiste meerderheid te beslissen over een wijziging van de statuten, over een bestemmingswijziging van het onroerend goed of een deel ervan, over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, alsook over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Krachtens artikel 577-14 Oud Burgerlijk Wetboek zijn de artikelen 577-3 tot en met 577-13 Oud Burgerlijk Wetboek van dwingend recht. De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

4. Uit deze bepalingen volgt dat, behoudens toepassing van artikel 577-4, § 1/1, eerste lid, Oud Burgerlijk Wetboek, een statutaire clause, waarbij de bouwpromotor zich het recht voorbehoudt om eenzijdig, zonder beslissing van de algemene vergadering, de gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in de basisakte, te wijzigen en te onttrekken aan het regime van de mede-eigendom, strijdig is met de dwingende bepalingen inzake de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen, die van toepassing zijn van zodra het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is.

In zoverre het onderdeel ervan uitgaat dat het conventioneel bedingen van de mogelijkheid voor de bouwpromotor om gemeenschappelijke delen aan het regime van de mede-eigendom te onttrekken, ook wanneer of nadat kopers privaat delen hebben aangekocht, niet strijdig is met de openbare orde of met bepalingen van dwingend recht, faalt het naar recht.

5. In zoverre het onderdeel de appelrechter verwijt de bindende kracht te missen van de contractuele instemming van de kopers met de mogelijkheid voor de bouwpromotor om gemeenschappelijke delen aan het regime van de mede-eigendom te onttrekken en te verkopen aan derden zonder de toestemming van de kopers, is het afgeleid uit de vergeefs aangevoerde grief in verband met de geldigheid van de voormelde statutaire clause en bijgevolg niet ontvankelijk.

(...)

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiseres tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiseres op 1.849,17 euro en op de som van 650 euro rolrecht verschuldigd aan de Belgische Staat.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Geert Jocqué, als voorzitter, en de raadsheren Bart Wylleman, Sven Mosselmans, Michael Traest en Ann De Wolf en in openbare rechtszitting van 11 april 2025 uitgesproken door sectievoorzitter Geert Jocqué, in aanwezigheid van advocaat-generaal Stijn Ravyse, met bijstand van griffier Elien Van Isterdael.

E. Van Isterdael

A. De Wolf

M. Traest

S. Mosselmans

B. Wylleman

G. Jocqué

VOORZIENING IN CASSATIE

- 5 **VOOR:** de **BV Lionard**, met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Zevecote-
straat 17, ondernemingsnummer 0722.597.144

eiseres in cassatie

- 10 bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr Martin Lebbe, advocaat bij het Hof van
Cassatie, kantoor houdend te 1060 Brussel, Jourdanstraat 31, waar keuze van
woonplaats wordt gedaan.

- 15 **TEGEN:** 1. de **Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Windjammer te**
Nieuwpoort Zeedijk, met zetel te 8620 Nieuwpoort, Zeedijk 99, ondernemings-
nummer 0874.408.280, vertegenwoordigd door haar syndicus, de NV Euro Immo,
met zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I-laan 234, ondernemingsnummer
0419.605.271

20

verweerster in cassatie

2. **L.D.J.**,

25

3. **L.D.**,

verweerders in cassatie (vrijwillig tussenkomende partijen in de procedure
ten gronde)

30

Aan de Eerste Voorzitter, de Voorzitter en de Raadsheren, leden van het Hof van Cassatie.

Hooggeachte Dames en Heren,

35

Eiseres heeft de eer aan Uw toezicht te onderwerpen een vonnis gewezen in graad van hoger beroep door de kamer V.1 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Veurne, op 16 november 2023 (A.R. nr. 20/99/A).

40

Van belang zijnde feiten en procedurevoorgaanden

45

De NV Immoflandria was eigenaar van een grondstuk gelegen te (...) en van een gelijkvloerse en ondergrondse inneming van kleinere percelen. Langs de Zeedijk heeft zij een appartementengebouw opgericht, genaamd de Residentie Windjammer, en zij was eventueel van plan een appartementengebouw op te richten langs (...). Ook werden autobergplaatsen en autostandplaatsen opgericht. Het geheel zou bestaan uit drie delen, te weten de Residentie Windjammer, het appartementsgebouw langs (...) en de autobergplaatsen en autostandplaatsen. Voor elk van die delen zou een basisakte worden opgemaakt.

50

Een notariële akte van 10 maart 1986 bepaalt het algemeen onroerend statuut van het geheel en de basisakte van de Residentie Windjammer.

55

Die akte maakt melding van de drie afzonderlijke delen (het appartementsgebouw Windjammer, het op te richten appartementsgebouw aan (...) en het geheel van de autostandplaatsen en autobergplaatsen) en van één onroerend complex onderworpen aan het regime van mede-eigendom, waarbij de gemene delen verdeeld wor-

den in duizendsten die toebedeeld worden aan de privatieven van de Residentie Windjammer, van het nog op te richten flatgebouw aan (...) en van het geheel van de autostandplaatsen en autobergplaatsen.

60
65
Uit die akte blijkt dat de NV Immoflandria (de bouwpromotor) zich het recht heeft voorbehouden om gemene delen te onttrekken aan het regime van de mede-eigendom, onder meer en uitdrukkelijk het perceel grond waarop het flatgebouw langs (...) zou worden gebouwd, en deze delen te vervreemden aan derden naar haar keuze tegen de voorwaarden door haar alleen vastgesteld zonder vergoeding voor de mede-eigenaars.

70
75
Met een notariële akte van 27 maart 1991 heeft de NV Immoflandria van dat recht gebruik gemaakt door 99,65 m² van het perceel grond waarop het flatgebouw langs (...) zou worden gebouwd, alsmede de gelijkvloers en ondergrondse inname-ingen van kleinere percelen, aan het regime van de mede-eigendom te onttrekken en deze delen te verkopen aan de rechtsvoorganger van eiseres, de NV Serverina. Op het verkochte gelijkvloerse deel bevinden zich de autostandplaatsen 7 en 8 en in de ondergrond de toen nog te bouwen autobergplaatsen 14 en 15 (deze autobergplaatsen werden later door de NV Serverina gerealiseerd).

80
Op datum van vermelde akte waren de appartementen van de Residentie Windjammer reeds verkocht. In de verkoopakten werd overeengekomen dat de kopers met de bepalingen van de akte van 10 maart 1986 instemden.

85
Er is achteraf tussen de NV Serverina (die opgevolgd werd door eiseres) en verweerster (haar toenmalige syndicus) een discussie ontstaan betreffende de aanrekening van kosten voor die autostandplaatsen en autobergplaatsen en betreffende de aanpassing van de akte van 10 maart 1986 ingevolge de onttrekking van gemene delen aan het regime van de mede-eigendom.

Die discussie heeft aanleiding gegeven tot vorderingen van eiseres tegen verweerster voor de vrederechter van het kanton Veurne.

90

In het kader van die vorderingen heeft verweerster een tegenvordering ingesteld, zijnde een revindicatievordering met als voorwerp de onroerende gedeelten die door de rechtsvoorganger van eiseres, de NV Serverina, bij notariële akte van 27 maart 1991 werden aangekocht van de NV Immoflandria.

95

De vrederechter heeft die tegenvordering ontvankelijk en gegrond verklaard. De vorderingen van eiseres werden ontoelaatbaar verklaard, gezien eiseres door het welslagen van de revindicatievordering niet gerechtigd is in de onroerende goederen waarop haar vorderingen betrekking hebben.

100

Eiseres heeft tegen het vonnis van de vrederechter hoger beroep ingesteld.

Het bestreden vonnis verklaart dit hoger beroep ongegrond en bevestigt dienvolgens het vonnis van de vrederechter.

105

Tegen het bestreden vonnis meent eiseres gerechtigd te zijn volgende middelen tot cassatie aan te voeren.

EERSTE MIDDEL TOT CASSATIE

110

Geschonden wetsbepalingen

- artikel 577-8, § 4, 6°, Oud Burgerlijk Wetboek, van toepassing in onderhavige zaak, thans opgeheven en vervangen door artikel 3.89, § 5, 4° Burgerlijk Wetboek, en voor zoveel als nodig dit laatste artikel;

115

- artikel 577-9, § 1, derde lid, Oud Burgerlijk Wetboek, van toepassing in onderhavige zaak, thans opgeheven en vervangen door artikel 3.92, § 1, derde lid Burgerlijk Wetboek, en voor zoveel als nodig dit laatste artikel;

- artikel 1998, tweede lid Oud Burgerlijk Wetboek;

120 - artikel 703, § 1 en 848, eerste en derde lid Gerechtelijk Wetboek

- artikel 149 Grondwet;

- voor zoveel als nodig artikelen 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek.

Bestreden beslissing

125

Het bestreden vonnis verwerpt de door eiseres voor het eerst in hoger beroep opgeworpen exceptie van niet-ontvankelijkheid van de tegenvordering van verweerster op volgende gronden:

130

2 Exceptie van onontvankelijkheid over de tegenvordering

2.1 Lionard bv vraagt de tegenvordering tot revindicatie van de VME af te wijzen als onontvankelijk.

NIET

2.2 Lionard bv zet hiertoe onder meer uiteen:

“Er is geen beslissing van de Algemene Vergadering van geïntimeerde die de revindicatievordering voorafgaandelijk heeft goedgekeurd, dan wel nadien “zo snel mogelijk” (=voor de sluiting van de debatten) heeft bekrachtigd.”

Het initiatiefrecht tot het optreden in rechte en het stellen van procedurehandelingen behoort krachtens artikel 703 Ger.W. aan het bevoegde orgaan van de rechtspersoon. Hier is dit de algemene vergadering. Deze exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering is niet delegerbaar aan de syndicus. Deze machtiging is vereist voor elke aanleg in de rechtspleging. Aangezien de beslissing om een tegenvordering in te stellen niet valt onder de omschrijving van een voorlopige maatregel of een daad van voorlopig beheer vereist het instellen bijgevolg een beslissing van de algemene vergadering, op straffe van niet-ontvankelijkheid van de vordering.

De beslissing van de syndicus kan achteraf nog bekrachtigd worden door de algemene vergadering. Op grond van artikel 1998 oud BW wordt de handeling van de (per definitie niet bevoegde of niet gemachtigde) syndicus retroactief toegerekend aan de algemene vergadering. Dit wordt beschouwd als de bekrachtiging van een onbevoegd gestelde proceshandeling.

De beslissing van de syndicus werd hier bekrachtigd bij beslissing van de algemene vergadering van 26 september 2020.

De bekrachtiging door de lastgever, van daden die de lasthebber buiten de perken van de lastgeving gesteld heeft, kan terugwerkende kracht hebben, zij het onder voorbehoud dat de door derden verworven rechten daardoor niet geschaad worden (zie ook Cass. 6 februari 1953, *Arr. Cass.* 1953, 390; Cass. 13 januari 2003, *JTT* 2003, 268 en Cass. 18 september 2014, *JT* 2014, 662). De rechtspersoon kan, vóór het verstrijken van de fatale termijn of van de verjaringstermijn die van toepassing is op de rechtsovordering, het initiatief van zijn onbevoegd orgaan bekrachtigen; mits de bekrachtiging de door derden verkregen rechten niet benadeelt, heeft ze op het ogenblik van het instellen van de rechtsovordering terugwerkende kracht, waardoor die rechtsovordering ontvankelijk wordt (zie ook Cass. 7 februari 2019, AR C.18.0181.F).

De bekrachtiging heeft terugwerkende kracht, des te meer ze de rechten van Lionard bv niet benadeelt, nu Lionard bv geen rechten heeft verworven, laat staan dat dat door haar verkregen rechten werden benadeeld. Dat de debatten in eerste aanleg reeds werd gesloten op het ogenblik van de bekrachtiging doet hieraan in deze zaak geen enkele afbreuk. Lionard bv heeft in eerste aanleg ook nimmer een gebrek aan mandaat opgeworpen.

- Gelet op de discussie over de verkrijgende verjaring, was er wel degelijk belang om spoedig de tegenvordering in te stellen.

De exceptie is op dit punt ongegrond.

Grieven

140

Eerste onderdeel

1. Krachtens artikel 703, § 1 Gerechtelijk Wetboek treden rechtspersonen in rechte op door tussenkomst van hun bevoegde organen.

145

2. Artikel 577-8, § 4, 6°, Oud Burgerlijk Wetboek (van toepassing in onderhavige zaak, thans opgeheven en vervangen door artikel 3.89, § 5, 4° Burgerlijk Wetboek) bepaalt dat ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, de syndicus tot opdracht heeft de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

150

Artikel 577-9, § 1, derde lid, Oud Burgerlijk Wetboek (van toepassing in onderhavige zaak, thans opgeheven en vervangen door artikel 3.92, § 1, derde lid Burgerlijk Wetboek) bepaalt dat de syndicus gemachtigd is iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

155

Uit de voormelde bepalingen volgt dat:

- de bevoegdheid van de syndicus om de vereniging van mede-eigenaars in rechte te vertegenwoordigen te onderscheiden is van het initiatiefrecht voor het optreden in rechte

160

- de beslissing om in rechte op te treden bij de algemene vergadering berust;

- zonder beslissing van de algemene vergadering, de door de syndicus ingestelde vordering, in beginsel, niet ontvankelijk is (Cass. 8 maart 2018, C.17.0394.N).

165

170 2. Uit artikel 1998, tweede lid Oud Burgerlijk Wetboek en 848, eerste en derde lid
Gerechtelijk Wetboek volgt dat de lastgever niet gehouden tot hetgeen de lastheb-
ber buiten de hem verleende macht mocht hebben gedaan, dan voor zover hij
zulks uitdrukkelijk of stilzwijgend bekrachtigd heeft. De bekrachtiging door de
lastgever van rechtshandelingen die de lasthebber buiten zijn mandaat heeft ge-
steld, geldt slechts retroactief als de verworven rechten van derden daardoor niet
worden geschaad (zie o.m. Cass. 7 februari 2019, C.18.0181.F).

175

3. In burgerlijke zaken kan een partij hoger beroep instellen indien de beroepen
beslissing haar rechten schaadt. Door dergelijke schade heeft de appellant een be-
lang in de zin van de artikelen 17 en 18 Gerechtelijk Wetboek om hoger beroep in
te stellen. Een dergelijk belang is ook voorhanden wanneer het hoger beroep
180 strekt tot het herstel van een vergissing of een verzuim of tot de aanvulling van
rechtsgronden die hadden kunnen leiden tot een andersluidend, voor deze partij
gunstige beslissing van de eerste rechter (zie Cass., 9 december 2022,
C.21.0518.N; Cass., 15 september 2006, C.05.0304.N, met conclusie van advo-
caat-generaal met opdracht P. Cornelis). Het hoger beroep heeft immers niet al-
185 leen een controlefunctie, maar ook een hervormingsfunctie. Wanneer de materiële
belangen of de rechten van de appellant door de beslissing van de eerste rechter
geschaad zijn, kan hij hoger beroep instellen, ongeacht zijn processuele houding
voor de eerste rechter.

190

4. De tegenvordering van verweerster werd in eerste aanleg ingesteld bij conclusie
van 11 mei 2019.

Er was toen geen beslissing van de algemene vergadering van verweerster tot het
instellen van die tegenvordering, hetgeen de appelrechter niet tegenspreekt.

195 De bekrachtiging door de algemene vergadering van verweerster van de door de
syndicus ingestelde tegenvordering gebeurde op 26 september 2020, dit is na de

sluiting der debatten in eerste aanleg, na het vonnis van de eerste rechter en nadat eiseres hoger beroep had ingesteld.

200 In eerste aanleg had eiseres niet opgeworpen dat de tegenvordering van verweerster niet-ontvankelijk is wegens het feit dat de algemene vergadering van verweerster niet had beslist tot het instellen van die vordering.

De eerste rechter heeft de tegenvordering van verweerster ontvankelijk verklaard.

205 De processuele houding van eiseres in eerste aanleg (wegens vergissing of verzuim niet de niet-ontvankelijkheid van de tegenvordering te hebben opgeworpen op grond van het het feit dat de algemene vergadering van verweerster niet voorafgaandelijk heeft beslist tot het instellen van de revindicatievordering en ook niet achteraf de door syndicus van verweerster ingestelde revindicatievordering 'zo snel mogelijk' (= voor de sluiting der debatten in eerste aanleg) heeft bekrachtigd), brengt niet mee dat zij geen verworven recht had in hoger beroep te vorde-
210 ren en te bekomen dat het vonnis van de eerste rechter op het punt van de ontvankelijkheid van de tegenvordering wordt vernietigd en die tegenvordering niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Dit verworven recht, dat bestond na het vonnis van de eerste rechter en dat trouwens meebrengt dat eiseres belang heeft om tegen de beslissing van de eerste
215 rechter op het punt van de ontvankelijkheid van de tegenvordering hoger beroep in te stellen (het bestreden vonnis erkent dat eiseres belang heeft met haar hoger beroep: zie p. 5), wordt door de terugwerkende kracht die de appelrechter aan de bekrachtiging dd. 26 september 2020 toekent, geschonden.

220 Om dit verworven recht van eiseres met betrekking tot de hervorming van de beslissing van de eerste rechter op het punt van de ontvankelijkheid van de tegenvordering, niet te schaden, had de appelrechter de in eerste aanleg ingestelde tegenvordering niet-ontvankelijk moeten verklaren in toepassing van de artikelen 703 van het Gerechtelijk Wetboek, 577-8, § 4, 6° en 577-9, § 1, derde lid Oud Burgerlijk Wetboek. Wegens dit verworven recht van eiseres, kon de appelrechter
225 immers niet op wettige wijze terugwerkende kracht aan de bekrachtiging dd. 26 september 2020 verlenen tot op het ogenblik waarop in eerste aanleg de tegenvordering werd ingesteld en had hij derhalve die tegenvordering niet-ontvankelijk moeten verklaren.

230 De appelrechter schendt artikel 1998, tweede lid Oud Burgerlijk Wetboek en arti-
kel 848, eerste en tweede lid Gerechtelijk Wetboek door de bekrachtiging te laten
terugwerken tot op het ogenblik waarop in eerste aanleg de tegenvordering werd
ingesteld omdat zulke terugwerkende kracht het verworven recht van eiseres, om
de hervorming van het vonnis van de eerste rechter te vorderen en te bekomen op
het punt van de ontvankelijkheid van de tegenvordering, schaadt. De bekrachti-
235 ging kon derhalve niet terugwerken tot op dat ogenblik.

240 5. Bij gebrek aan een tijdige (dit is ten laatste vóór de sluiting der debatten in eer-
ste aanleg) beslissing van het bevoegd orgaan van verweerster om de tegenvorde-
ring in te stellen of de ingestelde vordering te bekrachtigen, was die vordering
niet-ontvankelijk in toepassing van artikelen 703 Gerechtelijk Wetboek, 577-8, §
4, 6° en 577-9, § 1, derde lid Oud Burgerlijk Wetboek. Door bij bevestiging van
het eerste vonnis, de tegenvordering van verweerster ontvankelijk te verklaren,
schendt het bestreden vonnis derhalve alle hierboven aangehaalde wetsbepalingen,
245 behalve artikel 149 van de Grondwet.

Tweede onderdeel

250 1. Op pagina's 16 - 20 van haar "Aanvullende syntheseconclusie in graad van be-
roep" heeft eiseres met betrekking tot haar eerste middel, volgens dewelke de ini-
tiële revindicatievordering (= de tegenvordering ingesteld door verweerster in eer-
ste aanleg) als ontoelaatbaar moet worden afgewezen, laten gelden dat wanneer de
255 syndicus meent de vordering te moeten instellen om dringende redenen of tot be-
waring van recht, de wet (artikel 577-9, §1, 3° lid, Oud Burgerlijk Wetboek, thans
artikel 3.92, § 1, 3° lid, Burgerlijk Wetboek) vereist dat de bekrachtiging door de
algemene vergadering 'zo spoedig mogelijk' (dit is volgens eiseres ten laatste bij
de sluiting der debatten in eerste aanleg) moet gebeuren en dat dit te dezen niet het

260 geval is (de tegenvordering werd in eerste aanleg op 11 mei 2019 ingesteld en de bekrachtiging gebeurde pas in hoger beroep op 26 september 2020), waardoor de revindicatievordering onontvankelijk is.

De appelrechter beslist het volgende:

265

“Gelet op de discussie over de verkrijgende verjaring, was er wel degelijk belang om spoedig de tegenvordering in te stellen” (p. 6).

270 De appelrechter neemt dus aan dat de syndicus van verweerster de tegenvordering in eerste aanleg mocht instellen zonder beslissing daartoe van de algemene vergadering (op voorwaarde van een bekrachtiging van de ingestelde vordering door de algemene vergadering van verweerster).

275 Maar de appelrechter antwoordt niet op het middel van eiseres, waarin de niet-ontvankelijkheid van de tegenvordering ook gesteund wordt op het feit dat de bekrachtiging niet zo spoedig mogelijk is gebeurd, zoals de wet het vereist. Het is niet omdat de appelrechter de bekrachtiging op 26 september 2020, gedaan tijdens de procedure in hoger beroep, aanvaardt, dat het daarom beslist heeft dat de bekrachtiging ‘zo spoedig mogelijk’ is gebeurd.

280

Het bestreden arrest is dus wat betreft zijn beslissing dat de in eerste aanleg ingestelde tegenvordering van verweerster (de revindicatievordering) ontvankelijk is, niet gemotiveerd (schending van artikel 149 Grondwet).

285 **Derde onderdeel**

1. Artikel 577-9, § 1, derde lid, Oud Burgerlijk Wetboek (van toepassing in onderhavige zaak, thans opgeheven en vervangen door artikel 3.92, § 1, derde lid

290 Burgerlijk Wetboek) bepaalt dat de syndicus gemachtigd is iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen zonder toelating van de algemene vergadering, op voorwaarde dat die handeling ‘zo spoedig mogelijk’ wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

295 Indien de bekrachtiging niet zo spoedig mogelijk is gebeurd, moet die vordering worden beschouwd als ingesteld zonder toelating van de algemene vergadering en dus als niet-ontvankelijk worden verworpen. Met andere woorden, een bekrachtiging die niet zo spoedig mogelijk is gebeurd, is geen bekrachtiging zoals vereist door vermeld artikel.

300

2. Alhoewel het aan de rechter ten gronde toekomt in feite te oordelen of de bekrachtiging zo spoedig mogelijk is gebeurd, is uw Hof bevoegd na te gaan of de rechter ten gronde niet de wettelijke notie ‘zo spoedig mogelijk’ heeft miskend door een bekrachtiging die meer dan 17 maanden later is gebeurd en dan nog tijdens de procedure in hoger beroep voor een vordering die in eerste aanleg werd ingesteld, heeft miskend. Zulke bekrachtiging kan immers onmogelijk worden 305 aanzien als een bekrachtiging die ‘zo spoedig mogelijk’ is gebeurd.

310 3. De bekrachtiging dd. 26 september 2020, gedaan tijdens de procedure in hoger beroep, van de tegenvordering ingesteld op 11 mei 2019 in eerste aanleg, kan niet worden beschouwd als een bekrachtiging die ‘zo spoedig mogelijk’ is gebeurd, temeer daar de bekrachtiging pas gebeurde in hoger beroep, dus na sluiting der debatten in eerste aanleg.

315

Het bestreden vonnis, dat de bekrachtiging op 26 september 2020, gedaan tijdens de procedure in hoger beroep, van een tegenvordering ingesteld op 11 mei 2019 in eerste aanleg, aanvaardt, schendt derhalve de wettelijke notie ‘zo spoedig mogelijk’ en derhalve artikel 577-9, § 1, derde lid, Oud Burgerlijk Wetboek en voor

320 zoveel als nodig artikel 3.92, § 1, derde lid Burgerlijk Wetboek. Die schending brengt de onwettigheid mee van de beslissing dat de tegenvordering in eerste aanleg ontvankelijk is.

325

TWEEDE MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- 330
- de vroegere artikelen 2 (voorheen 6), 1108, 1128, 1129, 1134, eerste en tweede lid, Oud Burgerlijk Wetboek (dit is zoals die artikelen van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van Boek 5 Burgerlijk Wetboek);
 - artikelen 1598, 1599, 1984 en 1988, tweede lid, Oud Burgerlijk Wetboek;
 - artikel 149 Grondwet.

335

Bestreden beslissing

340 Om de revindicatievordering van verweerster gegrond te verklaren, overweegt de appelrechter het volgende:

3.3 In de akte van 10 maart 1986 werd verder gestipuleerd:

“Dit heeft insgelijks tot gevolg dat wanneer de naamloze vennootschap Immoflandria krachtens de rechte, voorbehouden aan de promotor der basisakte, opgenomen in het hoofdstuk hierna, bijvoorbeeld de beslissing zou nemen het flatgebouw langs de Albert I laan niet te bouwen, zij de enige is die deze rechten kan overdragen aan derden naar haar keus, en aldus het perceel grond waarop het flatgebouw langs de ██████████ zou gebouwd worden, kan onttrekken aan het regime van de medeëigendom, en het kan vervreemden aan derden van haar keus tegen de voorwaarden, door haar alleen vastgesteld, en dat zij dan ook de enige is die het recht heeft om de aldus vastgestelde tegenwaarde of prijs ervan te ontvangen.

[...]

Aldus behoudt komparante zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend weze:

[...]

13) Wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen, welke in de privatieve oppervlakte van komparante kunnen ingelijfd worden en aldus onttrokken worden aan het regime van medeëigendom. [...] Als algemene regel wordt vooropgesteld dat komparante het recht heeft om alle haar hiervoren beschreven voorbehouden rechten uit te oefenen en de eventueel ermee gepaard gaande werken uit te voeren zonder tussenkomst vanwege welke medeëigenaars ook, en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten om welke reden ook, zelfs wanneer deze rechten en werken betrekking zouden hebben op bijvoorbeeld de gemene delen er en wijzigingen aanbrengen.

In de mate dat komparante zich rechten voorbehouden heeft, kan zij deze afstaan aan derden van haar keuze tegen de uitsluitend door haar vast te stellen voorwaarden.”

De bouwpromotor heeft zich in de basisakte inderdaad allerhande rechten voorbehouden, onder meer om eenzijdig en zonder vergoeding voor de eigenaars van de privatieven een deel van de gemene delen te vervreemden.

Waar de bouwpromotor zich in de basisakte het recht voorbehield om de samenstelling van het complex te wijzigen, geldt dit evident slechts voor zover zij nog als enige eigenaar zou zijn, zo niet zou afbreuk gedaan worden aan verworven rechten van eigenaars van private kavels.

De clause vormt een mogelijkheid tot ongeoorloofde onteigening en aldus een inbreuk op het aan de mede-eigenaars toekomende individuele fundamentele eigendomsrecht.

De mede-eigenaars hadden dan wel ingestemd met de akte, de clause is niet rechtsgeldig.

3.4 Het perceel grond dat door Immoflandria nv aan Severina nv werd verkocht op 27 maart 1991, maakte aldus ook nog op dat moment deel uit van het perceel dat op 10 maart 1986 werd ingebracht in mede-eigendom en verdeeld werd in 1000/1000sten. Op 27 maart 1991 was niet enkel nog Immoflandria nv eigenaar van de gronden nu reeds verschillende privatieven met hieraan accessoire delen in de gemene delen, waaronder de grond, waren vervreemd.

De notariële akte van 27 maart 1991 verwijst ten onrecht naar *“de rechten haar voorbehouden in voormelde basisakte”* om het deel te onttrekken aan de mede-eigendom en te vervreemden.

Na verkoop van privatieven, kon zij niet meer alleen over deze rechten beschikken.

De rechtbank stelt verder vast dat de akte zelfs niet voorziet in een clause waarbij Immoflandria nv zou geacht worden volmachthouder te zijn van de betrokken mede-eigenaars, nog onverlet gelaten de geldigheid van dergelijke clause.

Dat de statuten nimmer werden aangepast toont niet aan dat de algemene vergadering instemde met de onttrekking, integendeel, net bij een onttrekking zouden de statuten moeten aangepast worden.

Grieven

350

Eerste onderdeel

1. Krachtens artikel 1134, eerste en tweede lid Oud Burgerlijk Wetboek (van toepassing in onderhavige zaak, opgeheven en vervangen door artikelen 5.69 en 5.70, eerste lid Burgerlijk Wetboek) strekken alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, degenen die deze hebben aangegaan, tot wet; zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend.
- 355
- 360 Een overeenkomst aangegaan vóór de inwerkingtreding van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet wettig aangegaan wanneer niet is voldaan aan de geldigheidsvoorwaarden voorzien in het vroeger artikel 1108 Oud Burgerlijk Wetboek. Zij is ook niet wettig aangegaan wanneer zij strijdig is met de openbare orde of bepalingen van dwingend recht (het vroeger artikel 2 Oud Burgerlijk Wetboek, voorheen artikel 6 Oud Burgerlijk Wetboek). In geval van koop-verkoop is dit
- 365 onder meer het geval wanneer de verkochte zaak niet bepaalbaar is (de vroegere

artikelen 1108 en 1129 Oud Burgerlijk Wetboek), buiten de handel is of bijzondere bepalingen de vervreemding ervan verbieden (het vroeger artikel 1128 en artikel 1598 Oud Burgerlijk Wetboek) of wanneer andermans zaak wordt verkocht
370 (artikel 1599 Oud Burgerlijk Wetboek).

2. Het bestreden vonnis stelt vast dat de mede-eigenaars met de akte (bedoeld wordt de basisakte van 10 maart 1986) hadden ingestemd (die instemming gebeurde, zoals uiteengezet door eiseres in haar “Aanvullende syntheseconclusie in
375 graad van beroep” (pp. 7-8, randnr 4) in de aankoopakten waarmee de mede-eigenaars privatieven aankochten van ImmoFlandria; de appelrechter spreekt dit niet tegen).

380 Door (in hun aankoopakten) in te stemmen met de bepalingen van de basisakte van 10 maart 1986, hebben de kopers van privatieven contractueel aangenomen dat de samenstelling van de gemene delen door de bouwpromotor kan worden gewijzigd en dat gemene delen door de bouwpromotor aan het regime van de mede-eigendom kunnen worden onttrokken en verkocht aan derden, waarbij uitdrukkelijk het geval werd aangehaald van het perceel grond, voorwerp van huidig
385 geschil, waarop het flatgebouw langs (...) zou worden gebouwd indien de bouwpromotor zou beslissen het flatgebouw langs (...) niet te bouwen.

Verweerders hebben in de procedure de geldigheid van de toestemming van
390 de kopers met de bepalingen van de basisakte van 10 maart 1986 niet betwist en het bestreden vonnis maakt geen melding van een ongeldige toestemming van de kopers wat betreft hun aanvaarding van de bepalingen van die basisakte. Het bestreden vonnis beslist wel dat de kopers hebben ingestemd met een clause die ongeldig is.

395

Het conventioneel bedingen van de mogelijkheid voor de bouwpromotor om gemene delen aan het regime van de mede-eigendom te onttrekken ook wanneer

of nadat kopers privatieve delen hebben aangekocht, is niet in strijd met de openbare orde of met bepalingen van dwingend recht, zeker wanneer de gemene delen
400 bouwkundig volledig losstaan van de privatieven (het grondstuk waarop het flatgebouw langs (...) zou worden gebouwd staat bouwkundig volledig los van de Residentie Windjammer die op een ander grondstuk is gebouwd). Er is geen aantasting van aan de kopers verworven rechten, gezien hun rechten verworven op de gemene delen bepaald worden in de akte van 10 maart 1986, waarmee zij hebben
405 ingestemd, en die akte voorziet in een mogelijke beperking van hun rechten op de gemene delen onder meer wanneer de bouwpromotor zou beslissen om het flatgebouw langs (...) niet te bouwen. Er kan evenmin sprake zijn van een ongeoorloofde “onteigening”, gezien de instemming van de kopers met de bepalingen van de basisakte van 10 maart 1986, waarin een mogelijke onttrekking van gemene delen
410 aan het regime van de mede-eigendom, onder meer van het gemene deel dat het voorwerp uitmaakt van huidig geschil, wordt bepaald. Door die instemming hebben de kopers die mogelijke onttrekking aanvaard als element van de koopverkoop.

415 De beslissing van het bestreden vonnis dat de clause in de basisakte waarbij de bouwpromotor zich het recht voorbehoudt om de samenstelling van het complex (waarmee wordt bedoeld het onttrekken van gemene delen aan het regime van de mede-eigendom, onder meer (uitdrukkelijk) het gemene deel dat het voorwerp uitmaakt van huidig geschil) slechts rechtsgeldig is voor zover de
420 bouwpromotor nog als enige eigenaar zou zijn (en dus niet meer rechtsgeldig van zodra een privaat verkocht is) en dat de kopers (mede-eigenaars) hebben ingestemd met een clause die niet (meer) rechtsgeldig is van zodra zij eigenaar zijn van een privaat deel, is derhalve niet naar recht verantwoord, waardoor het bestreden vonnis de bindende kracht van de contractuele instemming van de kopers
425 (de mede-eigenaars) met de mogelijkheid voor de bouwpromotor om gemene delen, waaronder uitdrukkelijk het perceel dat bestemd was voor de bouw van het flatgebouw langs (...), te onttrekken aan het regime van de mede-eigendom en te verkopen aan derden zonder de toestemming van de kopers, schendt (schending van alle wetsbepalingen aangehaald in randnummer 1 van het tweede middel tot
430 cassatie).

3. Wanneer een persoon uit zichzelf bevoegd is om een bepaalde rechtshandeling te stellen, die een daad van beschikking is, heeft zij geen volmacht nodig
435 vanwege een andere persoon om die handeling te stellen (dit volgt uit de artikelen 1984 en 1988, tweede lid Oud Burgerlijk Wetboek).

Voor de rechtsgeldigheid van de betrokken litigieuze clause is niet vereist dat de basisakte zou hebben moeten voorzien in een beding waarbij "*Immofandria*
440 *nv zou geacht worden volmachtouder te zijn van de betrokken mede-eigenaars*".

Zoals hierboven aangetoond, laat de betrokken clause de bouwpromotor immers toe gemene delen, waaronder deze die het voorwerp uitmaken van huidig geschil, aan het regime van de mede-eigendom te onttrekken en aan derden te
445 vervreemden. Bijgevolg is daartoe geen volmacht vanwege de kopers vereist, nu een volmacht pas vereist zou zijn indien de bouwpromotor geen beschikkingsbevoegdheid zou hebben om gemene delen aan het regime van de mede-eigendom te onttrekken en aan derden te vervreemden.

In zoverre de gegrondverklaring van de revindicatievordering ook zou steunen op de vaststelling gedaan door de appelrechter dat de basisakte "*zelfs niet voorziet in een clause waarbij Immofandria nv zou geacht worden volmachtouder te zijn van de betrokken mede-eigenaars*", schendt het bestreden vonnis alle hierboven in het middel aangehaalde wetsbepalingen.

455

Tweede onderdeel

Mocht de akte van 10 maart 1986 ongeldig zijn waar het de bouwpromotor toelaat om in zijn voordeel gemene delen te onttrekken aan het regime van de mede-
460 eigendom en de kopers van de privatieven aldus zouden hebben ingestemd met

een ongeldig beding, gaat het om een relatieve nietigheid. Een overeenkomst of beding ervan dat relatief nietig is, kan uitdrukkelijk of stilzwijgend worden bevestigd, waardoor de nietigheid gedekt is.

465 In randnummer 29 (p. 25) van haar “Aanvullende syntheseconclusie in de
graad van beroep”, heeft eiseres ter ondersteuning van haar middel A.2.1. (vol-
gens hetwelk de mede-eigenaars hebben ingestemd met de onttrekking van de
kwestieuze percelen) feiten aangehaald die dateren van na 27 maart 1991 (na de
verkoop door Immoflandria aan de rechtsvoorganger van eiseres), om de instem-
470 ming van de mede-eigenaars van de Residentie Windjammer (de kopers) met het
door de rechtsvoorganger van eiseres op 27 maart 1991 aangekochte litigieuze on-
roerende goederen aan te tonen. Zulke instemming, indien bewezen, houdt een
bevestiging in van het bovenvermeld relatief nietig beding in de akte van 10 maart
1986

475

Het bestreden vonnis antwoordt niet op het verweer van eiseres, volgens
hetwelk bepaalde feiten na 27 maart 1991, die zij aanhaalt, aantonen dat de mede-
eigenaars hebben ingestemd met de onttrekking van de goederen aan het regime
van de mede-eigendom en de verkoop ervan aan de rechtsvoorganger van eiseres.

480

Het bestreden vonnis, waar het de revindicatievordering gegrond verklaart,
is dus niet gemotiveerd (schending van artikel 149 Grondwet).

485

BIJ DEZE BESCHOUWINGEN

490 Besluit 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, kosten als naar
recht.

495

Brussel, 17 januari 2024

,

Martin Lebbe

500

NIET VERBETERDE KOPIE