

# Varia

## **De wederopbouw van een scheidingsmuur**

Wanneer er op de grensscheiding tussen een appartementsgebouwen een private woning oorspronkelijk een gemetste scheidingsmuur stond die door de bouwpromotor werd afgebroken en vervangen door een verhoogde bloembak met afsluitdraad, belet niets de Vereniging van Mede-eigenaars van de buur om de toestemming tot heropbouw te eisen van de muur over de gehele lengte van de grensscheiding tot op 3,20 meter hoogte. De buur kan zich sowieso niet verzetten tegen het optrekken van de muur als afscheiding.

Hoewel het herstel en de wederopbouw van de gemene muur overeenkomstig artikel 665 van het Burgerlijk Wetboek ten laste komen van allen die recht hebben op de muur, en zulks naar evenredigheid van ieders recht, wordt de Vereniging van Mede-eigenaars, wier rechtsvoorganger de muur heeft afgebroken zonder overleg met de buur en zonder afstand van de buur, desalniettemin exclusief veroordeeld tot de kosten van de wederopbouw.

*Vrederecht Leuven (2de kanton), 13 maart 2012, AR: 10A1289 -11A578.*

## **Verbod tot toegang van de hoofdingang van de residentie**

Op de algemene vergadering wordt er beslist dat de eigenaars, gebruikers of huurders van een autostaanplaats/garage in de ondergrondse garage zonder een appartement niet langer via de voordeur naar hun autostaanplaats/garage mogen gaan. Ze moeten daarvoor dan de in- en uitrit van de garage gebruiken. De VM kan zo'n beslissing nemen omwille van de veiligheid, de netheid van het gebouw, enz.

Volgens de rechter kunnen ze immers door de toegang via de voordeur te ontzeggen minder vlot gebruik maken van hun eigendomsrecht en dat individuele eigendomsrecht kan de VM niet zomaar beperken.

Is dit altijd zo? Stel dat de garage naast, achter of los van het gebouw ligt, dan hebben eigenaars of gebruikers op zich niets te maken met het appartementsgebouw en hoeven ze ook geen sleutel te krijgen. Het kan dus perfect dat bepaalde mede-eigenaars geen sleutel krijgen. Voorwaarde is dan wel dat ze daardoor niet beperkt worden in hun eigendomsrecht. Dit is ook zo indien ze bijvoorbeeld eveneens via een andere toegang binnen kunnen.

*Vrederecht Brugge, 15 maart 2012.*

## **Ontoereikende verzekeringsdekking - Geen aansprakelijkheid syndicus**

Wanneer een mede-eigenaar in zijn appartement door een defecte waterafvoer aanzienlijke schade lijdt en de brandverzekeraar op grond van de polisvoorwaarden niet alle schade dekt kan er de syndicus niet worden verweten dat hij in een hogere dekking had moeten voorzien. Over de omvang van de dekking heeft immers niet de syndicus, maar hebben de mede-eigenaars in de Algemene Vergadering een beslissing genomen.

*Rechtbank eerste aanleg Brugge, 07 oktober 2013, AR: 12/2451/A.*

## **Persoonlijke aansprakelijkheid syndicus - geen GAS-boetes**

Administratieve sancties, gesteld voor het ontbreken van betaalstickers op afvalcontainers van appartementsgebouwen, kunnen niet ten laste van de syndicus in eigen naam worden gelegd. Het buitenzetten van een container zonder de vereiste betaalsticker is bovendien geen daad van beheer.

*Politierechtbank Antwerpen, 11 maart 2014, AR: 13A6701 13A671, 13A672, 13A6731 13A674.*