



## Droit de la copropriété

### Répartition charges chauffage n° 92

#### Justice de paix de Gand, Jugement du 29 décembre 1997

L'équilibre est un élément fondamental au sein de la copropriété et implique un fonctionnement collectif de sorte que le principe de solidarité prime sur le droit individuel et qu'un copropriétaire ne peut pas se dérober aux principes édictés par cette collectivité, d'autant plus qu'il les a acceptés au départ. Que dans cette hypothèse ni les frais de consommation, ni les frais de relevé des compteurs (d'ailleurs inexistant) ne soient pas comptabilisés à charge de ce copropriétaire paraît tout à fait logique, mais en ce qui concerne les futurs gros frais de rénovation, d'entretien et de réparation à l'installation commune de chauffage, les copropriétaires qui occupent pareil immeuble avec X appartements comptaient évidemment sur le fait de partager ces frais entre les copropriétaires de ces X appartements, de sorte qu'en décider autrement porterait gravement atteinte à l'équilibre indispensable entre copropriétaires (JJP 1996, p 310).



#### Jugement du 8 juin 2006

(...)

##### 1. De vordering

In de dagvaarding betekend op 18 juni 1997 vorderen A en B dat de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie ... zich voor recht zou horen zeggen dat zij niet gehouden zijn tussen te komen in de grote kosten aan de centrale verwarming en C.V.-leidingen vanaf 22 augustus 1996, in afwijking van het principe van de evenredige verdeling volgens duizendsten overeenkomstig de basisakte en dat voor zoveel als nodig de beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars gehouden op 12 mei 1997 met betrekking tot punt 13 van de dagorde "wijziging basisakte LV.m. verdeelsleutel grote kosten C.V." nietig zou worden verklaard.

Zij vorderen dat de verweerster ertoe zou worden veroordeeld de basisakte in bovenvermelde zin aan te passen binnen de zes maand na de betekening van het te vellen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100.000 BEF per maand vertraging.

Zij vragen ervan akte de kosten te willen dragen met betrekking tot een eventueel noodzakelijke wijziging van de basisakte of van het bijvoegsel van de basisakte.

Tenslotte vorderen zij dat de verwerende partij in de gedingkosten zou worden veroordeeld.

##### 2. De feitelijke gegevens

2.1. A en B zijn mede-eigenaars in de residentie ... gelegen te Gent aan de ... , respectief als eigenaar van een appartement op de vierde en vijfde verdieping.

Op 18 maart 1996 besloot de algemene vergadering van de mede-eigenaars de installatie te vervangen en o.m. om te schakelen van stookolie naar gas: de eisers hebben zich terzake aan hun verplichtingen gehouden en betaalden hun aandeel.

2.2. In augustus 1996 besloten zij ertoe geen gebruik meer te maken van de centrale verwarmingsinstallatie vanwege de herhaalde gebreken, lekken en ongemakken die zij ondergingen.

Na de laatste meteropname op 22 augustus 1996 verwijderden zij de centrale verwarmingsinstallatie in hun eigendom.

2.3. Op 2 september 1996 meldde de syndicus dat vernomen werd dat de eisers zouden overschakelen naar elektrische verwarming en deelde de eisers mee niet te begrijpen wat de motivering is van die beslissing daar dit bijkomende kosten zal meebrengen, ervan uitgaande dat de eisers gehouden blijven tot het betalen van hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten van de nieuwe gasverwarmingsinstallatie.

De eisers antwoordden bij monde van hun raadsman bij brief van 4 september 1996 die stelling niet te kunnen aanvaarden en verwijzen terzake naar een bespreking die op 8 maart 1996 zou zijn gevoerd in aanwezigheid van de syndicus en de voorzitter van de raad van beheer en waarbij bevestigd zou zijn dat iedere mede-eigenaar zelf een verwarmingssysteem mocht installeren.

2.4. Op 17 september 1996 vroegen de eisers dat een buitengewone algemene vergadering zou worden samengeroepen met op de agenda volgende punten:

1. wijziging van de verdeelsleutel van de kosten met betrekking tot het gasverbruik van de centrale verwarming;



## Droit de la copropriété

### Répartition charges chauffage n° 92

2. (...)
3. (...)
4. het aanbrengen van afsluitkranen op de C.V.-leiding en op elke verdieping;
5. (...).

Deze vergadering werd gehouden op la oktober 1996.

Tijdens deze algemene vergadering werd er door de syndic us op gewezen dat "het evident is dat mevrouw A en de heer B niet meer zullen de l en in de kosten van verbruik en normaal onderhoud, gezien zij geen enkel gebruik meer hebben van de gemeenschappelijke centrale verwarming" .

Wat de toekomstige grote kosten en herstellingen aan de centrale verwarmingsinstallatie en de leidingen betreft, wijst zij erop dat die kosten niet volgens het verbruik maar volgens de eigenaarsaandelen (basisakte) worden bepaald.

De algemene vergadering beslist de basisakte nog niet te wijzigen en dit laatste punt op de volgende algemene vergadering te bespreken.

2.5. Wat de kosten van verbruik en onderhoud van de ketel betreft, wordt de beslissing van de algemene vergadering van la oktober 1996 bevestigd op de gewone algemene vergadering van 12 mei 1997. Alle eigenaars, behoudens de eisers, hebben gestemd tegen het wijzigen van de basisakte.

2.6. Op 27 mei 1997 heeft de syndicus aan de nv ... , die jaarlijks de meterstanden opneemt, gemeld dat in de appartementen van de eisers geen opnames meer moeten gebeuren en dat zij ook niet meer moeten tussenkomen in de vaste kosten, noch in het verbruik.

### 3. Bespreking

3.1. De vordering is gesteund op artikel 577-9, § 6 Burgerlijk Wetboek.

Volgens dit artikel kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening van die lasten te wijzigen indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Dit artikel beoogt een evenwicht tussen aan de ene kant het collectieve belang van de vereniging van de mede-eigenaars en anderzijds het individuele belang van de afzonderlijke mede-eigenaar.

3.2. Het toetreden tot mede-eigendom impliceert evenwel een aantal manifeste beperkingen in de individuele beslissingsvrijheid.

Het komt dan ook voor dat bovengemeld artikel in essentie van toepassing is op mistoestanden die de eigenaar nadeel toebrengen omdat geen correcte verdeling van de gemeenschappelijke kosten gebeurt.

De invalshoek wordt volkomen anders wanneer de beweerde onrechtvaardigheid het gevolg is van een eigen beslissing die niet gedekt werd door een beslissing van de algemene vergadering.

3.3. Afgezien van de vraag of zij het individuele recht hadden om zich af te scheiden van het gemeenschappelijke verwarmingssysteem is de thans voorliggende vraag of zij het evenwicht in het gebouw, wat lastenverdeling betreft, zomaar eenzijdig konden verstoren.

Dat evenwicht is precies een essentieel element van de mede-eigendom en impliceert een collectief optreden: solidariteit primeert hier op het individuele recht.

Men kan zich derhalve als mede-eigenaar niet zomaar onttrekken aan de collectiviteit.

Een dergelijke houding zou, zoals in het voorliggende geval, de kosten voor de

resterende eigenaars verhogen wanneer één of meerdere eigenaars zich aan de gemeenschap zouden kunnen onttrekken nu toch de globale kost niet verandert en derhalve het aandeel van de resterenden verhoogt.

Ter vergelijking: de eigenaar van de eerste of zelfs een andere verdieping zou bezwaarlijk kunnen stellen, ook al houdt hij zich daar dus consequent aan, dat hij de lift niet gebruikt wegens ernstige claustrofobie en dus verder niet meer hoeft te betalen in de liftkosteil.

3.4. Dat tijdens de buitengewone algemene vergadering van 10 oktober 1996 ingestemd werd met het feit dat de eisers geen kosten van verbruik meer moeten dragen is de logica zélf: het verbruik is inderdaad gelijk aan  $\alpha$ (de meters zijn overigens, samen met de gehele installatie, verwijderd).



## Droit de la copropriété

### Répartition charges chauffage n° 92

Hetzelfde geldt de opnamekosten van de meters.

Dat door de overige eigenaars diezelfde houding wordt aangenomen met betrekking tot het normaal onderhoud is een billijke houding vanwege de mede-eigenaars (doch waarover men had kunnen discussiëren).

Wat toekomstige (grote) kosten en herstellingen aan de installatie (ketel, brander, gemeenschappelijke leidingen) betreft, mogen de eigenaars die een gebouw bewonen met X aantal appartementen ook verwachten dat X aantal eigenaars van die appartementen de kosten delen: zoniet worden zij beschaamd in hun verwachtingen die de mede-eigendom terzake scheidt.

3.5. Ten deze moet worden opgemerkt dat, waar de eisers in hun dagvaarding beweren dat tijdens een bespreking toestemming zou zijn gegeven tot het plaatsen van een individueel verwarmingssysteem, zij van een dergelijk akkoord geen enkel stuk voorbrengen, minstens niet aantonen dat werd overeengekomen dat dit tot een andere berekeningswijze zou leiden.

3.6. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat indien de leidingen zich in een dergelijke erbarmelijke staat bevonden als de eisers beweren, het toch vreemd voorkomt dat men de omschakeling naar gas heeft gedaan zonder zich om de verdere toestand van de installatie te bekommeren.

Met andere woorden blijkt niet dat met de herstelling van de lekken waarover sprake de situatie (nog) niet betrouwbaar zou zijn geweest.

OP DIE GRONDEN,

DE VREDERECHTER,

op tegenspraak,

met inachtneming van de artikelen 2, 34, 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935,

verklaart de vordering toelaatbaar doch niet gegrond.

Veroordeelt de eisers in de gedingkosten.