



Exclusief gebruiksrecht van gemeenschappelijke delen of privatieve eigendom in een appartementsgebouw ?

Een verschil met relevantie... alles even op een rij ...

1.

Het gebeurt wel eens dat de statuten van een appartementsgebouw een exclusief gebruiks- of genotsrecht toekennen aan één of meerdere mede-eigenaren voor bepaalde onderdelen van de gemeenschappelijke delen.

Vbdn : de eigenaar van het gelijkvloers appartement krijgt een exclusief gebruiksrecht op een tuinstrookje dat tot de gemeenschappelijke delen behoort, een extra stukje parking uitsluitend bestemd voor de eigenaren van de penthouses in een appartementsgebouw, ...

De vraag rijst naar wat dit exclusief gebruiksrecht concreet inhoudt, wat de beperkingen zijn etc., waar de verschilpunten zich situeren met de classificatie in gemeenschappelijke – en privatieve delen...

Hier een overzicht ...

2.

In eerste instantie dient er inderdaad een goed begrip te zijn van het onderscheid tussen de privatieve en gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw:

Gemeenschappelijke of gemene delen zijn onderdelen van een gebouw die door alle mede-eigenaren mogen worden gebruikt.

Vbdn : de lift, de hal, een gemeenschappelijke tuin, ...

Werkzaamheden aan deze privatieve delen behoeven in regel een gekwalificeerde meerderheid van 3/4 van de stemmen.

De private delen van een gebouw, oftewel privatieven, zijn de delen die enkel door de eigenaar mogen worden gebruikt.

Vbdn : een privé garage, privé terras, het appartement zelf, ...

De eigenaar bepaalt zelf of hij werkzaamheden uitvoert aan de privatieve delen.

3.

Indien er een exclusief gebruiksrecht wordt toegekend aan één of meerdere mede-eigenaren met betrekking tot welbepaalde gemeenschappelijke delen, gebeurt dit dan ook naast de hoger vermelde gebruikelijke classificatie.

Een exclusief gebruiksrecht komt vaak al tot stand in de basisakte.

Maar het is ook mogelijk dat dit recht later toegekend wordt bij beslissing van de Algemene Vergadering.

!Opgelet! Indien er later over wordt gestemd is er steeds een 4/5e meerderheid nodig! Het gaat immers om de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan.

Er dient eveneens rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat de Algemene Vergadering dit recht ook terug kan intrekken met een 4/5e meerderheid.

De Algemene Vergadering moet overigens steeds in de mogelijkheid zijn om dit recht met een gekwalificeerde meerderheid terug in te trekken.

Om deze reden is het niet mogelijk om een eeuwigdurend exclusief gebruiksrecht toe te kennen aan een mede-eigenaar.

Een titularis van een exclusief gebruiksrecht is geen eigenaar.

Deze kan m.a.w. geen daden van beschikking (vb: verkopen, vruchtgebruik op geven) stellen m.b.t. het gemeenschappelijke deel. Bovendien wijzigt de toekenning van dit exclusief recht niets aan de verhoudingen in de aandelen, deze blijven ongewijzigd.

Het onderscheid is niet onbelangrijk...

Vb : Wanneer men een gebruiksrecht heeft over een tuingedeelte, in plaats van er privaat eigenaar van te zijn, men de gevolgen bij oprichting van een opstal met betrekking tot een recht van natrekking moet voorzien ...

Toch wordt in de rechtspraak aanvaard dat dit exclusief genotsrecht een zakenrechtelijke werking heeft.

Bovendien is de rechtspraak het erover eens dat de titularis van een exclusief genotsrecht dit steeds dient uit te oefenen overeenkomstig de bestemming van dit onroerend goed. Men mag het gemeenschappelijke deel dus enkel gebruiken waarvoor het is bestemd. Zo zal men bijvoorbeeld een gelijkvloers terras enkel als dusdanig mogen gebruiken, en niet als parkeerplaats (Vred. Veurne dd. 13.01.2011).

Besluit:

Het is een mede-eigenaar die een exclusief gebruiksrecht heeft niet toegestaan om het even wat te doen met deze gemeenschappelijke delen. Zij zijn gehouden dit te gebruiken

overeenkomstig de bestemming ervan. Wijzigingen moeten bovendien steeds worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Het is dan ook aangewezen om van in het begin het exclusieve gebruiksrecht nauwkeurig af te bakenen om latere discussies te vermijden. Aan te raden valt om zowel de fysieke grenzen als de ingrepen die de mede-eigenaar mag uitvoeren nauwgezet af te bakenen, of om de verplichting op te leggen om steeds toelating te vragen aan de VME voor veranderingen. In dat geval is er steeds duidelijkheid of een mede-eigenaar zijn boekje te buiten is gegaan of niet.

Van belang is ook dat men duidelijk begrijpt, bij lezing van statuten, dat het om een gebruiksrecht dan wel om privaatieve eigendom handelt.

In geen geval mag men het gegeven van een gebruiksrecht verwarren met privaatieve eigendom; dit is voor de betrokkene niet altijd even duidelijk, maar is des te belangrijke bij de omschrijving van de tekoopstelling van een kavel dat uitgebreid is met een gebruiksrecht.

Mocht u vragen hebben over dit item, of bijvoorbeeld net met een probleem van interpretatie in de praktijk geconfronteerd zijn, kunt u terecht bij onze specialisten terzake :

Mr. Astrid CLABOTS

Mr. Debbie MELISSAS

info@clabotsadvocaten.be