

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- Pascale **CARLIER**, met rijksregisternummer 67072714417, die woont te 3090 Overijse, Abstraat 200
met als advocaat meester Geert Ampe, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Kerkstraat 38

eisende partij

- **Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE CHAMPA**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0885352850, die haar maatschappelijke zetel heeft te 8434 Middelkerke, Distellaan 68, en die keuze van woonst doet te 8434 Middelkerke, Gerststraat 14

met als advocaat meester Lut Wille, die kantoor houdt te 8000 Brugge, Kolenkaai 52

verwerende partij

I. PROCEDURE :

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 16 januari 2020.

De vrederechter heeft rekening gehouden met de procedurestukken en de neergelegde bewijsstukken.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

II. AANSPRAKEN VAN PARTIJEN :

1.

Met haar synthesebesluiten neergelegd ter griffie op 5 mei 2020 heeft eiseres gevorderd:

...

De vordering van concludante ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens verweerster zich te zien en horen zeggen voor recht dat de beslissing genomen onder agendapunt 11 van de algemene vergadering dd. 19.10.2019, luidend als volgt: "De vergadering beslist unaniem dat het verbod op verhuren via websites aan onbekenden in het RIO zal worden opgenomen" wordt vernietigd;

Ter zake voor recht te zeggen dat concludante, bij toepassing van art. 577-9 §8, 3^{de} lid B.W. wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten uit hoofde van onderhavige procedure, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars;

Tot slot verweerster zich te zien en horen veroordelen tot de kosten van het geding, langs zijde van concludante te begroten als volgt:

- *Dagvaarding:* 190,69 EUR
- *rechtspiegingsvergoeding:* 1440,00 EUR

Bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

...'

2.

Met haar synthesebesluiten neergelegd ter griffie op 22 mei 2020 heeft verweerster besloten tot :

...

De vordering van tegenpartij manifest ongegrond te horen verklaren.

Bijgevolg de beslissing die genomen werd onder punt 11 van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars Champa dd. 19 - 10-2019 te behouden.

Voor zoveel als nodig de getuigen mevrouw Viviane Veraert en de heer Jos Lievens op te roepen, teneinde hen te horen inzake de overlast, burenhinder ingevolge de Airbnb en andere verhuur vanwege tegenpartij.

Tegenpartij te horen veroordelen tot alle kosten van het geding, met inbegrip van de RPV van 1440 euro.

Onder alle voorbehoud van rechten en zonder enige nadelige erkenning.

...'

I.GESCHIL - STANDPUNTEN VAN PARTIJEN :

1.

Verweerster is de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie CHAMPA, een appartementsgebouw gelegen te 8434 MIDDELKERKE (Westende), Distellaan 68.

Eiseres is de eigenares van het privaat A2 (appartement busnr. 0201) gelegen in voormelde residentie CHAMPA in exclusieve eigendom, en van de meegaande aandelen in de gemene delen in mede-eigendom.

Eiseres is dus eveneens lid van verweerster.

Buiten de periodes dat zij er zelf verblijft verhuurt eiseres haar appartement als vakantieverblijf. Hiervoor maakt zij gebruik van het verhuurplatform 'AirBnB'.

2.

Op de algemene vergadering van 19 oktober 2019 van de VME van residentie CHAMPA werd onder agendapunt 11 beslist :

...

11. Verhuur in 2A met AirBnb

De vergadering beslist unaniem dat het verbod op verhuren via websites aan onbekenden in het RIO zal worden opgenomen. Eenieder moet in orde zijn met het logiesdecreet.

...'

Eiseres bestrijdt deze beslissing van de algemene vergadering, die volgens haar onregelmatig werd genomen omdat de agenda niet ondubbelzinnig zou aangeven dat niemand meer zou mogen verhuren via AirBnb. Minstens dient de beslissing volgens eiseres als onrechtmatig vernietigd te worden, nu de beslissing enkel eiseres zou viseren, en niet de verhuur voor korte duur op zich.

Verweerster betwist dat deze beslissing onregelmatig of onrechtmatig zou zijn. Zij stelt dat verweerster via AirBnb haar woning intensief verhuurt, en haar huurders overlast veroorzaken. Hiervoor werd eiseres reeds in gebreke gesteld per aangetekend schrijven van 26 oktober 2018 (stuk 2 eiseres) :

'...

Geachte mevrouw Carlier

Op vraag van de mede-eigenaars op de algemene vergadering schrijf ik u per aangetekende brief

Er werd besproken op de algemene vergadering van 20/10/2018 dat u uw appartement verhuurt via AirBnB. Dit wil dus zeggen dat u voor korte periodes aan onbekenden verhuurt.

Er is dus niet geweten wie toegang heeft tot het gebouw. Ook houden korte huurders vaak geen rekening met het Intern reglement en de netheid in het gebouw.

Er werd vastgesteld dat de inkomdeur geforceerd werd in de ochtend van 05/10/2018 op dat moment waren er huurders in uw appartement aanwezig, wat een sterk vermoeden geeft aan de mede-eigenaars dat uw huurders hiervoor verantwoordelijk zijn.

Mogen wij u vriendelijke vragen om uw eigendom niet meer te verhuren aan volledig onbekenden (via een website), om zo de orde in het gebouw te bewaren.

'...

Schrijven dat evenwel prompt werd geprotesteerd door de raadsman van eiseres (stuk 3 eiseres):

'...

Geachte mevrouw,

BETREFT: VME CHAMPA/Pascale CARLIER

Ik word geraadpleegd als raadsman door mevrouw Pascale CARLIER, wonende te 3090 Overijse, Abstraat 200 die mij uw schrijven overhandigt van 26 oktober jongstleden.

In uw schrijven uit u uw bezorgdheid over het verhuren van het appartement door mevrouw CARLIER via het platform AirBnB. Ook schrijft u dat de inkomdeur is geforceerd in de ochtend van 5 oktober 2018 en u vermoedt omdat er op dat moment huurders aanwezig waren in haar appartement dat zij hiervoor verantwoordelijk zijn.

De enkele aanwezigheid van een huurder op die dag betekent echter niet dat hij of zij sowieso verantwoordelijk is, te meer de huurder beschikt over een sleutel en dus er geen directe reden is om het slot te forceren. Indien er echter andere aanwijzingen zijn dat één van haar huurders verantwoordelijk zouden zijn, verneem ik dit graag.

De verhuur via AirBnB is Inderdaad een relatief nieuw en dus onbekend verschijnsel maar er zijn geen redenen om aan te nemen dat de wijze waarop mijn cliënte haar appartement verhuurt voor meer overlast zou zorgen dan bijvoorbeeld de klassieke verhuur op korte termijn aan de kust via een immobiliënkantoor.

Het platform AirBnB is wel degelijk omkaderd en biedt de mogelijkheid aan de eigenaar om op voorhand de potentiële huurders te screenen. Mijn cliënte maakt gebruik van deze zgn. vooraf-goedkeuring en kiest haar huurders dan ook zorgvuldig uit.

Aan de huurders wordt ook steeds het reglement van orde overgemaakt en zij dienen het reglement uitdrukkelijk te aanvaarden bij hun reservatie.

Verder wens ik te onderstrepen dat mijn cliënte haar appartement slechts verhuurt voor een minimumduur van 4 dagen maar dit komt evenwel zelden voor. In het algemeen wordt verhuurd voor een duur van 1 week of op lange termijn en heeft zij vaste Belgische huurders die voor de 2^{de}, 3^{de} of zelfs 4^{de} keer terugkeren.

U zult merken dat de verhuur AirBnB minstens dezelfde waarborgen biedt dan een verhuur via bijvoorbeeld een immobiliënkantoor maar met het wezenlijke verschil dat de eigenaar de zaak in eigen handen heeft.

Een eigenaar/verhuurder, zelfs meer dan bv. een immobiliënkantoor heeft er alle belang bij om niet te verhuren aan zgn. slechte huurders die voor overlast zorgen en eventueel vernielingen aanbrengen aan de woning en met uitbreiding aan het mede-eigendom. De belangen van mijn cliënte lopen dus gelijk met deze van de vereniging van mede-eigenaars.

Mijn cliënte neemt dan ook uw schrijven ernstig en staat zeker open voor dialoog opdat een gezamenlijke oplossing kan worden gevonden.

Met hoogachting,

...

II. BEOORDELING :

A. De regelmatigheid van de beslissing.

1.

Op 30 september 2019 werd de dagorde van de algemene vergadering van 19 oktober 2019 opgesteld en verstuurd aan de mede-eigenaars.

Onder nummer 11 werd de behandeling van volgend agendapunt aangekondigd:

'11. Location de 2A avec AirBnb.' (vrij vertaald : verhuur van 2A via AirBnb) (zie stuk 4 eiseres).

Aan dit agendapunt werd verder niets toegevoegd.

Eiseres meent dat dit agendapunt onvoldoende aangeeft dat een beslissing zou genomen worden over de verhuur via alle websites, en een inschrijving van een algemeen verbod tot verhuur via websites in het reglement van interne orde.

2.

In toepassing van art. 577-9 §2 B.W. kan elke mede-eigenaar aan de rechter de vernietiging van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering vragen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Dat eiseres een persoonlijk nadeel lijdt door de beslissing wordt niet betwist. De verhuring van haar

appartement die zij totnogtoe organiseerde via websites wordt door de bestreden beslissing verboden. Een vakantieverhuur via aanplakking is moeilijker te organiseren en bereikt een minder groot publiek. Een verhuring via een makelaarskantoor veronderstelt bijkomende kosten.

3. Een beslissing van een algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van een appartementsmede-eigendom is onregelmatig wanneer daarbij de door de wet of de statuten voorgeschreven vormen voor het bijeenroepen en houden van de algemene vergadering of wettelijke of statutaire bepalingen inzake de toekenning van bevoegdheden worden miskend. (Rb. West-Vlaanderen (afd. Brugge), 8 november 2017, *RABG* 2019, 11, 937)

De agenda bepaalt en beperkt de onderwerpen die de algemene vergadering in haar besluitvorming betreft. De opgave van onderwerpen moet daarom duidelijk en ondubbelzinnig zijn; het moet dan ook als een substantieel wettelijk voorschrift worden beschouwd dat tot doel heeft dat de mede-eigenaars niet worden verschalkt. (Zie Rb. Antwerpen 28 oktober 2013, *TBO* 2013, 6, 268).

De vergadering kan vanzelfsprekend geen besluiten nemen, noch over onderwerpen, die niet op de dagorde voorkwamen, noch over onderwerpen die vooraf niet correct in de dagorde voorgesteld werden. De dagorde dient bovendien verdeeld in goede van elkaar onderscheiden onderwerpen, die elk op zich tot separate beslissingen leiden. (R. Timmermans, "Handboek Appartementsrecht", *R.N.P.S.*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 430-432)

Het agendapunt 11 zoals weergegeven in de dagorde veronderstelt zeker een bespreking over de verhuur van het appartement 2A via AirBnb, doch doet geenszins vermoeden dat een algemeen verbod op verhuren via websites gestemd zou worden.

Dit kaal geformuleerd agendapunt staat in schril contrast met de andere agendapunten waarvan de dagorde wel het nemen van een beslissing aankondigt. (vgl. agendapunt 1 : *Désignation ...* (vrij vertaald : aanstelling van...), agendapunt 4 : *approbation et décharge ...* (vrij vertaald : goedkeuring en kwijting), agendapunt 5 : *L'assemblée générale décide ... Renouvellement du mandat et élection du conseil de copropriété...* (vrij vertaald : De algemene vergadering beslist.... Hernieuwing van het mandaat en verkiezing van de raad voor mede-eigendom...), agendapunt 8 : *Décision pour construction ultérieure ou plus grande...* (vrij vertaald : beslissing voor latere of grotere bijdrage) ...)

Een beslissing tot het nemen van een algemeen verbod op verhuren via websites en de inschrijving van dit verbod in het Reglement van Interne Orde, werd allerm minst aangekondigd en dit kon redelijkerwijze ook niet uit de dagorde afgeleid worden. Hierdoor werden de mede-eigenaars verhinderd om zich hierop voor te bereiden en/of om zich te laten informeren.

In het licht hiervan wordt vastgesteld dat er op de vergadering van 19 oktober 2020 16 eigenaars aanwezig waren tegenover 10 afwezige en 8 vertegenwoordigde mede-eigenaars. Het is niet uitgesloten dat er zich meer mede-eigenaars op de algemene vergadering hadden gepresenteerd indien het voornemen om een algemeen verbod op verhuur via websites te stemmen duidelijk in de dagorde geformuleerd was.

De beslissing van eiseres is onregelmatig tot stand gekomen, en om die reden alleen te vernietigen.

4. Gezien de beslissing wegens een onregelmatige totstandkoming als nietig beoordeeld werd, hoeft op de overige argumenten niet ingegaan te worden, noch kan het horen van getuigen voormelde vaststellingen beïnvloeden.

Het is dan ook louter ten overvloede dat wij opmerken dat verweerster geen enkele valabele grond aanbrengt om het verbod op de verhuur via websites te verbieden.

Geen van de partijen heeft de statuten van de residentie CHAMPA bijgebracht.

(N.B. Wel worden 3 verschillende versies van het reglement van Interne Orde bijgebracht (stukken 5 en 11/2 eiseres, en stuk 2 verweerster). De versie dd. 19-11-2019 van dit reglement van inwendige orde dat door verweerster wordt voorgelegd betreft effectief het nog niet goedgekeurde aangepaste reglement, waar dus geen rekening mee gehouden kan worden. Op de algemene vergadering van 19 oktober 2019 werd onder agendapunt 12 immers verduidelijkt dat n.a.v. de gewijzigde wetgeving het reglement van interne orde herwerkt en verfijnd zou worden, en dit aangepast RIO later opgestuurd zou worden. (stuk 1 eiseres)).

Bij gebreke aan voorgelegde statuten kan de bestemming van de appartementen dus niet getoetst worden. Doch het staat tussen partijen niet ter betwisting dat vakantieverhuur in de residentie Champa niet verboden is. Dit wordt bevestigd door het stuk 13 van verweerster waarin wij lezen dat dhr. Jos Lievens inderdaad de enige vaste bewoner is van het appartementsgebouw, en verschillende andere mede-eigenaars verhuren want : *'...in tegenstelling tot de andere eigenaars die telkens de sleutel zelf overhandigen aan hun huurder en er mee spreken en alle nuttige inlichtingen persoonlijk verstrekken....'* en ook stuk 11 verweerster *'...Op ons verdiep wordt ook een appartement verhuurd door mevr. Christiane. Met deze huurders hebben wij nooit problemen gehad. Mevr. Christiane kent haar huurders allemaal...'*

Ook de syndicus van het gebouw, in haar hoedanigheid van makelaar komt tussen in de vakantieverhuur voor minstens één appartement van de residentie Champa, en maakt daarbij overigens ook gebruik van een website. (stukken 13 eiseres, - portaal 'vakantieverhuur').

De onder agendapunt 11 bestreden beslissing raakt overigens niet aan de vakantieverhuur, maar enkel aan de verhuur *via websites*.

5.

De vonnissen van het Vrederegerecht 4^{de} kanton Brugge van 30 maart 2017 en van de Rechtbank van Eerste Aanleg Brugge van 8 november 2017 (die overigens ontbraken in het bundel van verweerster, maar ons genoegzaam bekend zijn) zijn hier geenszins per analogie van toepassing. Immers was er in die casus sprake van een statutaire bestemming van private bewoning, en een intensieve verhuur (via AirBnb) die daar niet langer mee in overeenstemming was. In die casus werd door de algemene vergadering de bestreden beslissing genomen om verhuur via AirBnb *en elke andere vorm van vakantieverhuur in de residentie te verbieden*. . (Rb. West-Vlaanderen (afd. Brugge) 8 november 2017, RABG 2019, 11, 937). Het principe van verhuur middels *een website* zelf stond toen dus niet ter discussie.

6.

De bezwaren die 2 mede-eigenaars uiten tegen *verhuur via websites* in het algemeen, en *via AirBnb* in het bijzonder, en die schijnbaar aanleiding gaven tot het bestreden verbod, lijken ons te rusten op ongestaafde vooroordelen.

Voorafgaand moet opgemerkt worden dat een verhuring zonder gebruik te maken van een website in een 21^{ste} eeuwse maatschappij nog moeilijk voor te stellen is. Eiseres kan toch bezwaarlijk wensen dat er opnieuw uitsluitend via aanplakking te huur wordt gesteld. (met de evidente moeilijkheden om een appartement op de hogere verdiepingen te verhuren). Dit zou een ernstige benadeling zijn t.a.v. internetverhuurplatformen die middels online te consulteren foto's en toelichting het appartement kunnen aanprijzen. Ook verhuurkantoren werken om die redenen nagenoeg allemaal via websites. (zo ook dus de syndicus van de Residentie, stuk 13 eiseres).

Er wordt verder niet ingezien hoe verhuur via een makelaar een betere beoordeling van de huurder garandeert dan een verhuur via een website. Bij beide vormen van verhuur geldt de plaatsing van

een waarborg nog steeds als voornaamste garantie voor de goede uitvoering van de huurverbinde.

En ook wanneer er verhuurd wordt via websites wordt de huurder 'gescreend'. Naast de recensies die een gast kan nalaten over het verblijf, kan de verhuurder ook de huurder beoordelen. Zodoende wordt binnen de applicatie ontstane gemeenschap van verhuurders een slechte huurder al snel gesignaleerd.

Terecht merkt eiseres op dat zij net zo min als verweerster belang heeft bij een slechte huurder.

7.

Dat er via websites makkelijker en meer aan een internationaal publiek wordt verhuurd is mogelijk, doch men kan bezwaarlijk op basis van nationaliteit huurders gaan weigeren.

Dat anderstaligen moeilijk het in het Nederlands en Frans opgesteld reglement van inwendige orde kunnen begrijpen is evident. Verweerster heeft wel zeker een legitiem belang bij de effectieve kennisname door de huurders van het Reglement van Interne Orde. Het behoort evenwel tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder om hiervoor het nodige te doen. (art. 577-10 §4, lid 2 B.W.), afzijdig of de huurovereenkomst nu al of niet via een website tot stand kwam.

Effectieve kennisname van het reglement van interne orde verzekert nog niet de opvolging ervan. Noch een verhuur via een makelaar, noch een verhuur via een website kan het risico op een slechte, overlast-veroorzakende huurder uitsluiten, net zo min ook overlast van een mede-eigenaar of een derde uitgesloten kan worden.

Dit is in elk geval geen objectieve grond om een verhuur via websites te verbieden en het eigendomsrecht van eiseres te beperken.

Dat de toegangsdeur geforceerd werd door een huurder van eiseres, hetzij een huurder aangebracht via AirBnb, is door eiseres betwist en wordt op geen enkele wijze bewezen. Dit kan evenzo door een andere mede-eigenaar, een huurder via een makelaar aangebracht, of zelfs een derde gepleegd zijn. Geen van de overige aanklachten (hinderlijk lawaai, bevuiling inkomhal, veiligheid die in gedrang komt, ...) wordt door verweerster hard gemaakt, laat staan dat zij dit in causaal verband kan brengen met de verhuring via websites.

8.

In toepassing van art. 577-9 §8 B.W. dient eiseres te worden vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten van verweerster, die verdeeld dienen te worden over de overige mede-eigenaars.

OM DEZE REDENEN,

Verklaart de vordering van eiseres ontvankelijk, en als volgt gegrond;

Vernietigt de beslissing die de Algemene Vergadering van de Residentie Champa van 19 oktober 2019 onder agendapunt 11 heeft genomen, en die luidde als volgt : *"De vergadering beslist unaniem dat het verbod op verhuren via websites aan onbekenden in het RIO zal worden opgenomen"*

Zegt voor recht dat eiseres vrijgesteld is van elke bijdrage in de erelonen en kosten van verweerster uit hoofde van onderhavige procedure, en dat deze kosten verdeeld dienen te worden over de overige mede-eigenaars;

Veroordeelt verweerster tot de gedingskosten, in hoofde van eiseres te begroten op 187,83 EUR dagvaarding (inclusief 20,00 EUR bijdrage begrotingsfonds juridische Tweedelijnsbijstand), en 1.440,00 EUR rechtsplegingsvergoeding; en in hoofde van verweerster niet nuttig te begroten nu


deze kosten ten hare laste blijven;

Veroordeelt verweerster tot betaling van het rolrecht van 50,00 euro.

Dit rolrecht is te betalen aan FOD Financiën, na verzoek tot betaling door de FOD Financiën.

Dit vonnis is uitgesproken in zitting in raadkamer van woensdag twaalf augustus tweeduizend twintig van het vrederecht van het tweede kanton Oostende, door Paul Vansteelandt, vrederechter, bijgestaan door Fabienne Renty, griffier.

De griffier,



Fabienne Renty

De vrederechter,



Paul Vansteelandt