

AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VME EN DE SYNDICUS IN HET APPARTEMENTSRECHT.

Wie is aansprakelijk voor schadegevallen en hoe kan deze aansprakelijkheid worden vermeden?

Een mede-eigenaar in een appartementsgebouw die schade ondervindt, weet doorgaans niet altijd meteen wie hij hiervoor aansprakelijk kan stellen. Hetzelfde geldt voor een derde die – bijvoorbeeld omwille van gebreken aan het appartementsgebouw - schade ondervindt. In een appartementsgebouw kunnen immers zowel andere mede-eigenaars, de syndicus als de vereniging van mede-eigenaars theoretisch aansprakelijk worden gesteld. Maar hoe zit dat in de praktijk? En kunnen de vereniging van mede-eigenaars en de syndici zich wapenen tegen deze aansprakelijkheid? Deze bijdrage is erop gericht op deze vragen een bondig antwoord te bieden.

1 De aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars (hierna: “VME”)

1.1. Contractueel

Elke derde die een overeenkomst heeft gesloten met de VME, kan op basis van deze overeenkomst eventuele verbintenissen afdwingen en/of schadevergoedingen vorderen wegens niet-naleving.

De VME zal zich dan enkel aan haar eventuele aansprakelijkheid kunnen onttrekken indien de syndicus niet binnen de perken van zijn mandaat heeft gehandeld en voor zover zij dit kan aantonen aan de hand van de syndicusovereenkomst en/of relevante briefwisseling.

Ook een mede-eigenaar kan zich in sommige gevallen beroepen op een contractuele aansprakelijkheid van de VME.

Dit kan het geval zijn indien een mede-eigenaar vaststelt dat de VME, vertegenwoordigd door de syndicus, nalaat om op te treden tegen een mede-eigenaar die het reglement van de mede-eigendom of het reglement van orde niet naleeft.

De mede-eigenaar heeft tevens een contractuele vordering tegen de VME indien de VME nalaat bepaalde noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren of indien in een – nochtans geldige – algemene vergadering (hierna: “AV”) een beslissing wordt genomen waardoor de mede-eigenaar een persoonlijke schade lijdt. De schadelijder zal in dit laatste geval wel dienen aan te tonen dat zijn persoonlijke schade het gevolg is van een beslissing die niet in het algemeen belang werd genomen.

1.2. Buitencontractueel

In veel gevallen evenwel lijdt de mede-eigenaar of de derde schade zonder deze te kunnen recupereren op basis van een overeenkomst.

Vooreerst zal de VME aansprakelijk zijn voor fouten van haar aangestelden (personeel), maar ook voor fouten van haar organen: de syndicus en de raad van beheer.

De derde of de mede-eigenaar die schade lijdt ingevolge een fout van de syndicus zal deze schade evenwel enkel kunnen recupereren bij de VME voor zover de syndicus deze fout heeft begaan in de uitvoering van zijn mandaat.

Na uitbetaling van de schadevergoeding aan het slachtoffer kan de VME dit bedrag uiteraard wel nog terugvorderen bij de syndicus, doch enkel wanneer zij een fout in hoofde van de syndicus kan aantonen.

Naast aansprakelijkheid voor fouten van aangestelden en organen van de VME, kan de VME ook aansprakelijk gesteld worden voor de (gebrekkige) staat van het appartementsgebouw.

Derden kunnen de VME verantwoordelijk stellen voor schade die zij geleden hebben ingevolge:

- een tekortkoming aan de algemene zorgvuldigheidsplicht met betrekking tot onderhoud van gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- een instorting van het geheel of een gedeelte van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, wanneer de instorting te wijten is aan een nalatig onderhoud of aan een gebrek in het gebouw;
- hinder van een mede-eigenaar die de normale ongemakken uit nabuurschap overschrijdt;
- zaken die de VME onder haar bewaring heeft.

In dit laatste geval zal de schadelijder wel dienen te bewijzen dat de zaak gebrekkig was, met name dat zij een abnormale gesteldheid had die van aard is om aan derden schade te berokkenen, alsook dat de VME daadwerkelijk de bewaarder was.

Indien de VME of de syndicus de bewaring van een zaak aan een mede-eigenaar had toevertrouwd, of deze mede-eigenaar de bewaring in de praktijk steeds voor zijn rekening heeft genomen, zal de VME niet als bewaarder aansprakelijk zijn.

Wederom geldt dat, voor zover de VME aansprakelijk wordt geacht, zij te allen tijde haar aansprakelijkheid kan “doorschuiven” naar de werkelijk aansprakelijke wanneer zij kan aantonen dat deze persoon een fout heeft begaan die de schade in concreto heeft veroorzaakt.

Wel dient te worden opgemerkt dat, voor zover de VME aansprakelijk gehouden zal worden, de uiteindelijke betaling van de schade zal dienen te geschieden door de mede-eigenaars, die deelbaar aansprakelijk zijn voor de vergoeding van de geleden schade.

2. De aansprakelijkheid van de syndicus

Zoals reeds aangehaald riskeert niet enkel de VME haar aansprakelijkheid, doch kan ook de syndicus aansprakelijk gesteld worden bij fouten en/of nalatigheden.

Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen diens interne en externe rechtspositie. De interne rechtspositie van de syndicus betreft zijn verhouding ten aanzien van de VME, terwijl de externe rechtspositie van de syndicus slaat op zijn verhouding ten aanzien van derden.

2.1. De aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de VME

De wet kwalificeert de opdracht van de syndicus duidelijk als een lastgeving of een mandaat. Toegepast op de mede-eigendom betekent dit dat de rechtshandelingen die de syndicus stelt in het belang van de mede-eigendom, in naam en voor rekening van de VME worden gesteld. Enkel de VME zal aldus in principe gehouden door de gestelde rechtshandelingen.

Deze lastgeving wordt wettelijk beschouwd als een contract. De aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van de VME is bijgevolg contractueel.

Zoals reeds kort werd aangestipt, kan de syndicus evenwel enkel aansprakelijk gesteld worden door de VME wanneer hij zijn taak niet of slecht uitvoert.

De VME zal aldus moeten aantonen dat de syndicus een persoonlijke fout heeft begaan. Deze persoonlijke fout kan bestaan uit een nalatigheid, onvoorzichtigheid of zelfs laattijdigheid in de uitvoering van zijn opdracht.

Om te beoordelen of de syndicus een fout heeft begaan, zal het gedrag van de syndicus in kwestie moeten vergeleken worden met dat van elke andere normale en zorgvuldige syndicus in dezelfde omstandigheden.

Gelukkig worden evenwel niet alle syndici over dezelfde kam geschoren. Het criterium van de normale en zorgvuldige syndicus zal immers strenger dan wel minder streng worden ingevuld naargelang het respectievelijk een professionele, dan wel een onbezoldigde syndicus betreft.

Typische voorbeelden van situaties waarin er een persoonlijke, contractuele aansprakelijkheid ontstaat van de syndicus zijn onder meer een slecht onderhoud van de liften, het nalaten een collectieve verzekeringspolis af te sluiten voor het gebouw of de verzekeringspremies te betalen en het nalaten om een algemene vergadering bijeen te roepen wanneer dit noodzakelijk is.

2.2. De aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van derden

De syndicus zal ten aanzien van derden optreden als een orgaan van de VME, hetgeen tot gevolg heeft dat hij steeds in naam en voor rekening van de VME contracteert.

Contracten komen aldus rechtstreeks tot stand tussen de VME en de derde-contractant. Deze laatste kan dan ook enkel de VME aanspreken bij niet-naleving.

Het principe dat de syndicus zeer moeilijk zelf aansprakelijk kan gesteld worden, wordt doorgetrokken naar de situaties waarin geen sprake is van een contract tussen de VME en de derde.

Wanneer de syndicus aldus in het kader van de uitvoering van zijn opdracht door een fout schade toebrengt aan een derde met wie geen overeenkomst bestaat, wordt deze foutieve handeling eveneens toegerekend aan de VME.

De VME zal dan geacht worden de foutieve handeling te hebben gesteld en daardoor gehouden zijn de schade aan de derde te vergoeden.

Zo is de kans bijvoorbeeld groot dat een VME de schade van een bezoeker van het gebouw die in een onvoldoende verlichte hal tegen een glazen deur is gelopen, zal moeten vergoeden.

Voor de toepassing van deze rechtstreekse toerekening van alle handelingen van de syndicus aan de vereniging van mede-eigenaars is wel vereist dat de syndicus aan de derde duidelijk heeft gemaakt dat hij optrad in zijn hoedanigheid van syndicus en dat hij handelde binnen de perken van zijn bevoegdheid.

Wanneer de syndicus bijvoorbeeld een lening aangaat buiten zijn bevoegdheid zal enkel hij hiervoor persoonlijk aansprakelijk zijn en niet de VME, tenzij de VME de rechtshandeling van de syndicus na het stellen ervan bekrachtigt waardoor het als een rechtshandeling van de VME mag worden beschouwd.

2.3. De aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van een individuele mede-eigenaar

Tussen de syndicus en een individuele mede-eigenaar bestaat er doorgaans geen contractuele band of overeenkomst. De aansprakelijkheid van de syndicus ten aanzien van een individuele mede-eigenaar is dan ook niet gebaseerd op een overeenkomst en wordt daarom buitencontractueel genoemd.

Opdat de syndicus persoonlijk en buitencontractueel aansprakelijk is ten aanzien van één van de mede-eigenaars dient er echter sprake te zijn van een zuiver persoonlijke schade in hoofde van deze mede-eigenaar. Deze persoonlijke schade kan enkel bestaan in schade waarvoor de VME niet aansprakelijk kan gesteld worden.

De persoonlijke, buitencontractuele aansprakelijkheid van de syndicus zal dus enkel ontstaan wanneer hij buiten de grenzen van zijn mandaat of opdracht heeft gehandeld.

Een typevoorbeeld hiervan is de syndicus die een schadevergoeding heeft ontvangen van de verzekering betreffende schade aan een privaat gedeelte en nalaat deze uit te keren aan de schadelijdende mede-eigenaar.

Uitzonderlijk bestaat er toch een contractuele band tussen de syndicus en een individuele mede-eigenaar, meer bepaald wanneer deze laatste door middel van een overeenkomst bijkomende bevoegdheden heeft gegeven aan de syndicus. In dit geval is er toch sprake van een lastgevingsovereenkomst tussen partijen en gelden ook hier de regels van de lastgeving onverkort voor de invulling van de aansprakelijkheidsvraag.

In de eerste plaats de VME, doch secundair ook de syndicus wegens een regresvordering, riskeren aansprakelijkheid voor fouten en nalatigheden in het beheer van het appartementsgebouw. Beiden doen er goed aan zich te verzekeren tegen de in deze bijdrage besproken burgerlijke aansprakelijkheid, doch de klemtoon dient ons inziens te liggen op het streven naar het *voorkomen* van elke aansprakelijkheid. Twisten tussen derden, mede-eigenaars en syndici/VME's verzieken immers al snel de sfeer, hetgeen extra delicaat is in een appartementsgebouw. Helaas komen ze steeds vaker voor. Een syndicus die voeling heeft met de bewoners én onregelmatigheden stipt opvolgt, is dan ook onontbeerlijk.

Kristien Dejong
Sarah Van Heghe

kristien.dejong@adlex.be
sarah.van.heghe@adlex.be

Adlex Advocaten cvba
Grotestraat 122
3600 GENK
Tel: +32 89 32 23 00
Fax: +32 89 35 66 61