

**NIET ONDERTEKEND AFSCHRIFT
Art. 972,§1 Ger.W.**

F° nr.: 'j 3

Rechtspraak 21/
Orde nummer 21/
Ro nummer
Datum van uitspraak 16 april 2021

Uitgifte

Op aangelegd	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

Rechtsmiddelen

VERZET aangetekend op:
AR-nr.:
HOGER BEROEP/CASSATIE aangetekend op:
Ro nummer hof:

O niet aan te bieden aan de
ontvanger

D aan te bieden aan de
ontvanger

**rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen**

sectie burgerlijke rechtbank

vonnis

Aangeboden op te ANIWERPEN
Niet te registreren De e.a. inspecteur

Kamer AB12

Inzake:

Hoofdzaak

[REDACTED]
met zetel te [REDACTED], [REDACTED] KBO:
[REDACTED] vertegenwoordigd door haar syndicus [REDACTED] met zetel te
[REDACTED], [REDACTED], KBO [REDACTED]

[REDACTED]
geboren te [REDACTED] en wonende te [REDACTED]

[REDACTED]
geboren te [REDACTED] en wonende te [REDACTED]

[REDACTED]
geboren te [REDACTED] en wonende te [REDACTED]

[REDACTED]
geboren te [REDACTED] en wonende te [REDACTED]

eisende partijen

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. [REDACTED] en Mr. [REDACTED] te
[REDACTED]

TEGEN:

[REDACTED]
met zetel te [REDACTED] KBO: [REDACTED]

verwerende partij

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. [REDACTED]
[REDACTED]

Vrijwillige tussenkomst

[REDACTED]
met zetel te [REDACTED], KBO: [REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partij

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. [REDACTED]
[REDACTED]

Gedwongen tussenkomst

[REDACTED]
met zetel te [REDACTED] KBO: [REDACTED]

eisende partij in gedwongen tussenkomst en vrijwaring

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. [REDACTED]
[REDACTED]

TEGEN:

[REDACTED]
met zetel te [REDACTED], KBO: [REDACTED]

verwerende partij in gedwongen tussenkomst en vrijwaring

[REDACTED] vertegenwoordigd ter zitting door [REDACTED]
[REDACTED]

Vrijwillige tussenkomst

1. [REDACTED]
geboren te [REDACTED] wonende te [REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED]
geboren te [REDACTED]
[REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partijen

[REDACTED] vertegenwoordigd ter zitting door [REDACTED]
[REDACTED]

Vrijwillige tussenkomst

[REDACTED]
met zetel te 1000 BRUSSEL, [REDACTED]

vrijwillig tussenkomende partij

[REDACTED] vertegenwoordigd ter zitting door [REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

De rechtbank heeft kennis genomen van:

de inleidende dagvaarding van 20 november 2020, ingeschreven op 27 november 2020;

het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED] bv, neergelegd ter zitting op 4 december 2020;

de dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring en op recht streekse eis van 27 januari 2021, ingeschreven op 2 februari 2021;

het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED] [REDACTED] ontvangen ter griffie op 18 februari 2021 en 15 maart 2021;

het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van [REDACTED], ontvangen ter griffie op 2 maart 2021 (per mail) en op 12 maart 2021;

de conclusie van [REDACTED], ontvangen ter griffie op 3 maart 2021;

de conclusie van [REDACTED] ontvangen ter griffie op 12 maart 2021;

de conclusie van [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

de conclusie van [REDACTED] bv, ontvangen ter griffie op 18 maart 2021;

de conclusie van [REDACTED] v, neergelegd ter zitting op 19 maart 2021.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord op de openbare terechtzitting van 19 maart 2021.

De rechtbank stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in rechtszaken nageleefd is.

1. SITUERING VAN HET GESCHIL EN VOORGAANDEN:

1.1.

De hierna volgende feitelijke uiteenzetting geldt onder voorbehoud van alle rechten van partijen.

1.2.

[REDACTED] destijds nv [REDACTED] wikkeling [REDACTED], richtte als bouwpromotor een appartementsgebouw op te [REDACTED], [REDACTED] ('Residentie [REDACTED]'), bestaande uit een gelijkvloers met commerciële ruimten met daarboven 5 bouwlagen die 29 appartementen omvatten.

In maart 2015 werd de algemene aanneming van dit project toevertrouwd aan nv [REDACTED], thans nv [REDACTED].

Op 9 mei 2016 sloot nv [REDACTED] voor de levering en plaatsing van de sanitaire installatie, het regenwaterafvoersysteem en de verwarmingsinstallatie een onderaannemingsovereenkomst met nv [REDACTED]. Nv [REDACTED] is de BA-verzekeraar van nv [REDACTED].

Op 2 december 2016 werd [REDACTED] voorlopig opgeleverd. Op 19 december 2017 volgde een definitieve oplevering van de gemene delen (mits enkele voorbehouden).

Eisende partijen op hoofdeis voeren aan sedert de lente van 2019 meerdere gebreken en tekortkomingen te hebben vastgesteld, waaromtrent geen vergelijk kon worden gevonden.

1.3.

Op 20 november 2020 gingen de Vereniging van mede-eigenaars Residentie [REDACTED] over tot dagvaarding van nv [REDACTED]. Bij verzoekschrift van 4 december 2020 kwam bv [REDACTED] vrijwillig in de procedure tussen. Op 27 januari 2021 ging nv [REDACTED] over tot dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring en op rechtstreekse eis van [REDACTED]. Bij verzoekschrift van 12 maart 2021 kwam [REDACTED] vrijwillig in de procedure tussen. Bij verzoekschrift van 19 maart 2021 kwamen [REDACTED] en [REDACTED] vrijwillig in de procedure tussen.

2. VORDERINGEN :

2.1.

De vordering van de Vereniging van mede-eigenaars, [REDACTED]

[REDACTED] strekt er toe:

nv [REDACTED] te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 7.500,00 EUR provisioneel in hoofde van de Vereniging van mede-eigenaars en van 1,00 EUR provisioneel in hoofde van de private eigenaars dan wel nv [REDACTED] te veroordelen tot vergoeding van het mindergenot en herstel *in natura* van de verschillende opgeworpen gebreken, tekortkomingen en onafgewerktheden, dit alles in afwachting van het resultaat van het deskundigenonderzoek;
de nietigverklaring van de onredelijk korte termijn voor vordering van verborgen gebreken in artikel 21 van de verkoopakte in de statuten;
alvorens ten gronde recht te doen, een deskundige aan te stellen, te provisioneren door nv [REDACTED];
nv [REDACTED] te verwijzen in de gerechtskosten;
de voorlopige tenuitvoerlegging toe te staan.

[REDACTED] baseert haar stelling op artikel 21 van de 'Algemene Verkoopsvoorwaarden'.

Bij notariële akte van 5 november 2014 werden de "Statuten gebouw gelegen te Antwerpen, [REDACTED] ('Basisakte' - 'Reglement van mede-eigendom' - 'Reglement van orde') vastgelegd door grondeigenaar nv [REDACTED] en bouwpromotor nv [REDACTED]

Op pag. 19 van deze notariële akte werd onder de hoofding 'TITEL II - BASISAKTE' 'HOOFDSTUK II. AANGEHECHTE STUKKEN' 'II. Lastenboek - Algemene verkoopsvoorwaarden met betrekking tot de kavels' als volgt verwezen naar de algemene verkoopsvoorwaarden, die werden aangehecht:

"De algemene verkoopsvoorwaarden maken integraal deel uit van deze basisakte en zijn van toepassing op de verkoop daar de Grondeigenaar respectievelijk de Promotor van alle grondaandelen respectievelijk alle constructies (privatieve gedeelten), beschreven in deze basisakte, welke middels ondertekening van de verkoopsakten uitdrukkelijk door de respectieve kopers worden aanvaard."

Deze 'ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN' bevinden zich op bladzijden 68 tot 78 van deze notariële akte.

Artikel 4 van deze voorwaarden bepaalt:

"4. *Basisdocumenten:*

De verkoop van een privaatief deel samen met het bijhorende aandeel in de gemene delen geschiedt onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in

- a) *de eigenlijke onderhandse verkoopsovereenkomst;*
- b) *de notariële basisakte met reglement van mede-eigendom die het juridisch statuut van het appartementsgebouw met grand uitmaakt;*
- c) *onderhavige algemene verkoopsvoorwaarden;*
- d) *het beschrijvend lastenboek der bouwwerken, met beschrijving van de materialen.*

(...) De koper bevestigt minstens vijftien dagen voor de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst af uiterlijk voor de ondertekening van de authentieke verkoopakte kennis genomen te hebben van al deze bescheiden gegevens en bijlagen, er een exemplaar van te hebben ontvangen en de inhoud ervan te hebben aanvaard(...)."

Artikel 7 van deze voorwaarden bepaalt:

"7. *Wet Breyne*

Er wordt uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen en bedongen (...) dat het hun bedoeling is de Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zoals gewijzigd bij wet van 3 mei 1993, samen beter gekend als de "Wet Breyne", en de reglementering terzake volledig te eerbiedigen (...)."

Artikel 21 van deze voorwaarden bepaalt:

"De tienjarige aansprakelijkheid voor de op te richten bouwwerken die op de promotor hoofdelijk en samen met de aangestelde architect en de uitvoerende aannemers rust krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de respectievelijk verworven privaatieve en gemeenschappelijke delen(...).

Voor zover als nodig, wordt verduidelijkt dat bovenvermelde tienjarige aansprakelijkheid enkel voortvloeit uit mogelijke structurele gebreken aan de ruwbouw en het beton- en metselwerk.

Voor de hieronder vermelde onderdelen van de bouwwerken, gelden de volgende aansprakelijkheidstermijnen fw elke een aanvang nemen ter gelegenheid van de voorlopige oplevering), welke uitdrukkelijk door de koper worden aanvaard:

*dakverdichting, aflopen en riolering: één jaar ;
verwarmings- en sanitaire installatie: één jaar ;
liften en elektrische installatie : één jaar;
binnen- en buitenschrijnwerk: één jaar,
voegwerken: één jaar;
glaswerken, vasttapijt, vloeren, muurtegels en plafonneringswerken: nihil;
voegen, zetten en barsten: nihil;
andere ambachten: zes maand.*

(...) De tienjarige waarborg wordt beperkt tot de vervanging of herstelling van de beschadigde werken of stukken, met uitsluiting van welke vergoeding ook.

No de voorlopige oplevering verleent de promotor geen verdere waarborg voor gebreken welke niet vallen onder voormelde artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek."

Ten aanzien van de privaatieve eigenaars/consum enten:

Ten aanzien van de privaatieve eigenaars- waarvan hun hoedanigheid als consument in de zin van artikel 1.1.2° WER niet ter discussie staat ("consument: iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs- ambachts- of beroepsactiviteit vallen") -, zijn deze aansprakelijkheidsbeperkingen onrechtmatige bedingen in de zin van artikel VI.83 WER.

Nv [REDACTED] is als verkoper in principe onderworpen aan de gemeenrechtelijke aansprakelijkheidsregels van de koopovereenkomst, die bepalen dat zij de kopers moet vrijwaren voor de verborgen gebreken waardoor het verkochte bouwwerk is aangetast.

Ook de regels van de tienjarige aansprakelijkheid zijn van toepassing op alle overeenkomsten die aan de Woningbouwwet onderworpen zijn, ongeacht of zij als koop- dan wel als aannemingsovereenkomst worden gekwalificeerd (artikel 13 j° artikel 6, eerste lid Woningbouwwet).

Op de bouwpromotor-verkoper rust bovendien een resultaatsverbintenis, waardoor hij contractueel aansprakelijk is voor alle gebreken en tekortkomingen, van zodra zij betrekking hebben op werken die niet uitdrukkelijk door de promotieovereenkomst zijn uitgesloten, ongeacht of ze al dan niet door de bouwpromotor zelf werden uitgevoerd.

Vooreerst strekken de aansprakelijkheidsbeperkingen in artikel 21 van de algemene verkoopsvoorwaarden ertoe de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het Burgerlijk Wetboek te verminderen, wat onrechtmatig en verboden is krachtens artikel VI.83, 14° WER.

Ten overvloede geldt dat deze clausules nv [REDACTED] ook trachten te ontslaan van haar aansprakelijkheid voor het niet-uitvoeren van een verbintenis die een van haar voornaamste prestaties van de overeenkomst vormt, wat onrechtmatig is krachtens artikel VI.83, 13° WER. De resultaatsverbintenis van de bouwpromotor behoort immers tot de essentie zelf van de promotieovereenkomst (*zie gelijkloidend* : K. Deketelaere, M. Schoups, A.L. Verbeke, *Handboek Bouwrecht*, Intersentia, 2013, 949).

Ten slotte (en eveneens ten overvloede) zijn deze clausules ook onrechtmatig in de zin van artikel VI.83, 30° WER (" *(...) zijn in elk geval onrechtmatig, de bedingen (...) of de combinaties van bedingen (...) die ertoe strekken op ongepaste wijze de wettelijke rechten van de consument ten aanzien van de onderneming (...) uit te sluiten of te beperken in geval van volledige of gedeeltelijke wanprestatie of gebrekkige uitvoering door de onderneming van haar contractuele verplichtingen.*").

Niet enkel wordt afbreuk gedaan aan de draagwijdte van de tienjarige aansprakelijkheid, welke van openbare orde is en contractueel niet kan worden ingeperkt.

Daarnaast verwijzen eisende partijen op hoofdeis naar analogie ook terecht naar advies n° 26 van de Com mis sie voor onrechtmatige bedingen inzake de contractuele bepalingen in overeenkomsten tussen een architect en zijn cliënt van 16 september 2009, 22, waarin geoordeeld werd dat het onrechtmatig was om de termijn waarbinnen de aannemer aangesproken kan worden voor lichte, verborgen gebreken te beperken tot één jaar na de voorlopige oplevering (D. Petosa, *Gemeenschappelijk aansprakelijkheid van aannemer voor lichte verborgen gebreken - Een analyse van de recente rechtspraak en rechtsleer*, *NJW* 2018, nr. 30; F. Burssens, *Handboek Aannemingsrecht*, Intersentia, 2019, 265).

De verboden en onrechtmatige bedingen in artikel 21 van de algemene verkoopsvoorwaarden die ertoe strekken de aansprakelijkheid van bouwpromotor-verkoper nv [REDACTED] te beperken, worden ten aanzien van de private eigenaars/kopers dan ook nietig verklaard in toepassing van artikel VI.84 WER.

Ten aanzien van de Vereniging van mede-eigenaars:

Het enkele gegeven dat de Vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft en aldus geen consument is in de zin van artikel 1.1. 2° WER, leidt er niet toe dat deze aansprakelijkheidsbeperkingen haar zouden kunnen tegengeworpen worden.

De Vereniging van mede-eigenaars benadrukt immers terecht dat op de bouwpromotor-verkoper een resultaatsverbintenis rust. Vermits deze verbintenis tot de essentie zelf van de promotieovereenkomst behoort, kan de bouwpromotor zich hiervan niet rechtsgeldig bevrijden. Een dergelijke exoneratieclausule ontnemt immers elke zin en betekenis aan de overeenkomst en is bijgevolg niet geldig (*zie gelijkloidend*: K. Deketelaere, M. Schoups, A.L.

Verbeke, *Handboek Bouwrecht*, Int ersentia, 2013, 949 en 951, naar analogie: D. Petosa, Gem eenrecht elijke aansprakelijkheid van aannem er voor lichte verborgen gebreken - Een analyse van de recente rechtspraak en rechtsleer, *NJW* 2018, nr. 33).

3.1.3. De tijdigheid van de tegen nv [REDACTED] ingestelde vorderingen:

Nv [REDACTED] betwist de ont vankelijkheid van de vorderingen die betrekking hebben op de wateroverlast, de verlichting en de waterdruk omdat de korte termijn zoals voorzien in artikel 1648 OBW zou overschreden zijn.

De problematiek van de wateroverlast:

Zonder reeds te oordelen over de al dan niet aanwezigheid van of de aard van de aangeklaagde gebreken, wordt niet aangenomen dat niet binnen de korte termijn, zoals voorgeschreven door artikel 1648 OBW gedagvaard werd.

De eerste klacht dateert immers van 29 juli 2020 en uit de voorgelegde correspondentie van ondermeer 14 en 27 augustus 2020, 20 en 29 oktober 2020 blijkt dat hieromtrent stukken werden opgevraagd en dat nv [REDACTED] op 29 oktober 2020 nog voorstelde om hieromtrent digitaal te vergaderen in aanwezigheid van nv [REDACTED] en nv [REDACTED]. Nadat de raadsman van eisende partijen evenwel op 17 november 2020 aangaf dat digitaal overleg voor deze problematiek niet wenselijk was, werd op 20 november 2020 - of tijdig - gedagvaard.

De problematiek van de verlichting:

Het zelfde geldt voor dit onderdeel van de vordering. Uit de voorgelegde correspondentie blijkt dat partijen tussen 27 september 2019 en einde augustus 2020 relevante informatie uitwisselden (technische fiche, standpunt van de elektriciens,...) en dat suggesties werden gedaan om aan de problematiek te verhelpen (zie ondermeer de berichten van 14 en 27 augustus 2020). Pas na een formele aanmaning door de raadsman van eisende partijen op 20 oktober 2020 werd voor het eerst op 29 oktober 2020 formeel bevestigd dat men wat de verlichtingsarmaturen betrof bij het eerder standpunt bleef. De dagvaarding op 20 november 2020 geldt dan ook als tijdig.

Probleem met de waterdruk:

De beoordeling van de tijdigheid van dit onderdeel van de vordering, wordt in toepassing van artikel 875bis, tweede lid Ger. W. uitgesteld tot na kennisname van het resultaat van het hierna bevolen deskundigenonderzoek. Deze vordering wordt immers zowel gesteund op de tienjarige aansprakelijkheid, de vrijwaringplicht voor lichte verborgen gebreken als een niet conforme levering. Voor wat deze laatste rechtsgrond betreft, wordt verwezen naar artikel 2.3.7. van het beschrijvend lastenboek van de bouwwerken, waarin vermeld staat:

"De warmwaterbereiding gebeurt via de gemeenschappelijke warm-waterinstallatie (gekoppeld aan het warmtenet), gecombineerd met de verwarming (...). Een ringleiding met circulatiepomp (specifiek voor sanitair warm water) zorgt dat het warme water op elk ogenblik beschikbaar is ter hoogte van het aansluitpunt aan het appartement(...)."

Een correcte beoordeling hieromtrent vereist een voorafgaande technische adviesverlening.

3.2. Onderzoeksmaatregel:

Nv [REDACTED] verzet zich ten onrechte tegen het bevelen van een onderzoeksmaatregel om de geformuleerde klachten te laten onderzoeken.

Om een onderzoeksmaatregel te horen bevelen, moeten eisende partijen op hoofdeis voorafgaandelijk niet de door hen aangevoerde feiten en de gegrondheid van hun vordering bewijzen, maar volstaat het dat zij, op aannemelijke wijze, feiten aanvoeren waarvan, bij ontstentenis van een onmiddellijk op afdoende wijze bijgebracht bewijs van het tegendeel, aangenomen kan worden dat ze waarschijnlijk en ter zake dienend kunnen zijn en waarvan het bewijs door de gevraagde onderzoeksmaatregel toegelaten en redelijkerwijze mogelijk is (F. Burssens, *Handboek Aannemingsrecht*, Intersentia 2019, 677; vgl. : Cass., 15 juni 2012, A.C. 2012, 1659-1661).

Aan de hand van het verslag van raadexpert architect [REDACTED], de gevoerde correspondentie en het voorgelegde fotomateriaal wordt aannemelijk gemaakt dat er mogelijk sprake is van concrete tekortkomingen en het blijkt niet dat een deskundigenonderzoek naar gebeurlijke tekortkomingen en hun oorzaken thans niet meer nuttig zou zijn.

3.2. De vrijwaringvorderingen ; n nv [REDACTED] en van nv [REDACTED] tegen nv [REDACTED]

De beoordeling van de ontvankelijkheid van deze vrijwaringvorderingen wordt uitgesteld tot na kennisname van het resultaat van het deskundigenonderzoek (artikel 875bis, tweede lid *in fine* Ger. W.).

Er bestaat op dit ogenblik onvoldoende aanleiding om één van de in dit geding betrokken partijen niet bij het deskundigenonderzoek te betrekken.

Om redenen van goede rechtsbedeling en tot vrijwaring van de rechten van de verdediging is het immers noodzakelijk dat alle procespartijen, lastens wie de te onderzoeken vorderingen zijn ingesteld, in het deskundigenonderzoek worden betrokken, tenzij reeds onbetwistbaar en buiten iedere mogelijke betwisting vaststaat dat de ingediende eisen ten opzichte van één of meerdere partijen ongegrond zijn, wat niet het geval is (vgl. : Cass., 15 juni 2012, A.C. 2012, 1661-1662).

OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK:

Rechtdoende **OP TEGENSPRAAK**

Alle verdere en strijdige middelen verwerpend.

indien één van de partijen verder insisteert,

de klachten van eisende partijen op hoofdeis te onderzoeken met betrekking tot:

- 1} dewaterdruk;
- 2} de afwatering van de terrassen;
- 3} de wateroverlast (regenwaterput / rioolrijsstelsel);
- 4) de verlichting;
- 5) de kwaliteit van de parlofoons;
- 6} de sloten van voor- en sasdeur.

in voorkomend geval:

een technisch advies te verlenen omtrent de vastgestelde tekortkomingen en gebreken, hun aard en de oorzaak ervan te bepalen evenals de technische aansprakelijkheid;

te bepalen of de vastgestelde gebreken de stevigheid van het gebouw al dan niet in het gedrang brengen en na te gaan op welk tijdstip de gebreken zich voor het eerst gemanifesteerd hebben of redelijkerwijze ontdekt hadden kunnen worden;

een technisch advies te verlenen omtrent de te nemen maatregelen, nodig om de schade-oorzaak/oorzaken weg te nemen, over de wijze van herstel, de kostprijs en de duurtijd ervan te ramen;

zijn technisch advies te geven over de omvang van de eventuele schade, het eventuele mindergenot en of minderwaarde, deze te omschrijven en te ramen; Hierbij een onderscheid te maken tussen de schade aan de gemene en aan de privative delen.

een voorstel tot afrekening op te stellen tussen partijen;

te pogen de partijen te verzoenen of te bewegen tot het sluiten van deelakkoorden;

ter oplossing van het geschil alle vereiste vaststellingen te doen, een technisch advies te geven en te antwoorden op alle nuttige vragen van partijen.

Machtigt de deskundige om zich, indien noodzakelijk, te laten bijstaan door een specialist van zijn keuze.

Bij aanvaarding van de opdracht, binnen de 15 dagen na de kennisgeving van huidig vonnis of consignatie, wordt de deskundige gelast:

1. de volgende gegevens mede te delen:
 - a. plaats, dag en uur waarop hij zijn werkzaamheden zal aanvangen;
 - b. de noodzaak om al dan niet beroep te doen op technische raadgevers;

- c. de raming van de algemene kostprijs van het deskundigenonderzoek of tenminste de manier waarop de kosten en het ereloon van de deskundige en van de eventuele technische raadgevers zal berekend worden;
 - d. het rekeningnummer waarop de vrijgegeven gelden gestort kunnen worden;
 - e. of hij al dan niet btw-plichtig is.
2. een verslag op te stellen van de vergaderingen die hij organiseert en dit over te maken aan de rechtbank, de partijen en de raadslieden;
 3. na afloop van zijn werkzaamheden zijn bevindingen met een voorlopig advies over te maken aan de rechtbank, de partijen en de raadslieden en daarbij een redelijke termijn te bepalen waarbinnen partijen hun opmerkingen moeten maken;
 4. het eindverslag neer te leggen binnen 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van dit vonnis.
 5. indien voormelde termijn niet haalbaar is, tijdig een verzoek tot verlenging in te dienen;

Het verslag in pdf-vorm dient bijkomend per e-mail verzonden te worden aan volgend adres: Eindverslag.deskundigen.rea.antwerpen@just.fgov.be onder de vermelding rolnummer - kamer - naam deskundige - eindverslag

Overmaking van stukken door de partijen:

Beveelt de partijen om een geïnventariseerd dossier met alle relevante stukken aan de deskundige over te maken en dit uiterlijk 8 dagen voor aanvang van de werkzaamheden van de deskundige.

Controle op het deskundigenonderzoek:

Zegt voor recht dat de voorzitter van kamer AB12 van deze rechtbank belast is met de controle op het deskundigenonderzoek.

Consignatie en vrijgave van het voorschot:

Bepaalt dat de Vereniging van mede-eigenaars, [redacted] binnen 15 dagen na de datum van dit vonnis, een voorschot van 2.000,00 EUR dienen te consigneren ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen op rekeningnummer BE94 6792 0089 8114 PCHQ BE BB met vermelding van de referentie: " PROV. DESK., [redacted]" of bij een kredietinstelling die de partijen gezamenlijk hebben gekozen.

Beveelt de partij die de gelden geconsigneerd heeft, hiervan onmiddellijk een bewijs van betaling aan de deskundige te bezorgen.

Bepaalt het deel van de geconsigneerde gelden dat wordt vrijgegeven teneinde de kosten van de deskundige te dekken op 1.500,00 EUR.

Beveelt de instelling waar de gelden geconsigneerd zijn, dit bedrag van 1.500,00 EUR vrij te geven aan de deskundige ter dekking van zijn kosten en dit binnen de 15 dagen na consignatie.

Ereloonstaat en begroting:

Overeenkomstig artikel 978 en 990 van het Gerechtelijk Wetboek dient de deskundige een afzonderlijke en ondertekende staat van kosten en ereloon neer te leggen, waarin afzonderlijk wordt vermeld:

- uurloon;
 - verplaatsingskosten;
 - verblijfskosten;
 - algemene kosten;
bedragen die aan derden
zijn betaald;
- verrekening van de vrijgegeven bedragen.

Deskundigen - aangetekende zending - digitale verzending eindverslag

De gerechtsdeskundige wordt er op gewezen dat hij de minuut van het verslag op de griffie dient neer te leggen, samen met een gedetailleerde staat van de kosten en het ereloon, en met de bewijzen van de aangetekende zendingen van deze staat aan de partijen bedoeld in artikel 978 § 2, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek.

Beveelt de partij en binnen 30 dagen na neerlegging van de staat te griffie schriftelijk en met redenen omkleed aan de rechter mede te delen of zij het al dan niet eens zijn met het bedrag van de erelonen en kosten die door de deskundige worden aangetekend, zo niet wordt het bedrag door de rechter begroot onderaan op de minuut van de staat en wordt daarvan een bevel tot tenuitvoerlegging gegeven.

Houdt de beslissing over de kosten aan.

Verzendt het overige van de zaak naar de bijzondere rol.


Dit vonnis werd uitgesproken op **zestien april tweeduizend eenentwintig** in openbare zitting van de Kamer AB12, die samengesteld was uit:

D. Arts, rechter

K. Mintjens, griffier



K. Mintjens, griffier



D. Arts, rechter

