

SALON VAN DE MEDE-EIGENDOM 2022



Art 3.94 BW: heeft u echt aan alles gedacht?

De gangen en overlopen zijn geen opslagruimtes!

Voorlopig bewind: de goede oplossing?

Art 3.82-§2: DE GOEDE WEG OF EEN DOODLOPENDE STRAAT?

Kabels en de leidingen van een appartementsgebouw worden normaliter gerekend tot de gemeenschappelijke delen; de daarbij horende faciliteiten volgen vanzelfsprekend de kwalificatie van de hoofdzaak en zijn derhalve ook gemeenschappelijk. Zonder medewerking van de VME kan daaromtrent niets worden gewijzigd: elke op-aan-onder- of bijbouw aan de AD blijft verboden.

TECHNISCH BEHEER NAAR EEN ONVERMIJDELIJKE DEGRADATIE?

Het blijkt dat vele VME's al jaren opteren om geen reservefonds aan te leggen of deze minimaal aan te vullen. Wanneer een groot schadegeval zich voordoet blijken de beschikbare fondsen dan onvoldoende te zijn om het schadegeval aan te kunnen. De syndicus kan dan noodgedwongen buitengewone fondsen opragen. Sommige mede-eigenaars komen dan in financiële nood.

03

De gangen en overlopen van de residenties zijn geen opslagruimtes!

Een vrij klassiek scenario voor de nieuwe syndicus is om voor de eerste keer een gebouw te gaan bezoeken, waar hij net als syndicus aangesteld is. Hij zal dit gebouw voortaan in goede verstandhouding met de mede-eigenaars beheren; tenminste, dat hoopt hij. Aangezien de syndicus als missie heeft de waarde van het gebouw te behouden, zal de brandveiligheid zijn allereerste prioriteit zijn.

De syndicus beheert immers niet enkel de gemeenschappelijke delen, hij is ook belast met de veiligheid van alle bewoners... hoe zou hij verder kunnen leven met zware aansprakelijkheidsprocedures en schuldgevoelens in geval van brand met dodelijke slachtoffers... Zonder ook maar te denken aan alle financiële gevolgen...

Dus de nieuwe syndicus gaat naar het gebouw en daar, grote teleurstelling; hij botst op een fiets, een kinderwagen... de lift is nauwelijks bereikbaar. Hij kiest ervoor om de trap te nemen omdat hij nog dynamisch en fit is. Daar idem! Tot zijn grote verbazing staat de overloop vol met tot de rand gevulde kasten, die waarschijnlijk worden gebruikt als opslagruimtes, schoenen, paraplu's en elke andere reeks heterogene objecten... soms zelfs decoratief.

De syndicus beslist om kost wat kost, streng en standvastig te zijn ten opzichte van de mede-eigenaars; het is niet aanvaardbaar om zich op deze manier de gemeenschappelijke delen toe te eigenen. Niet alleen omdat deze onderdelen, zoals hun naam het zegt "gemeenschappelijk"

zijn en daarom aan niemand individueel toebehoren, maar ook omdat, zoals het gezond verstand suggereert, de gemeenschappelijke delen als enige bestaansredenen hebben, door iedereen gebruikt te worden voor o.a. toegang en doorgang naar de verdiepingen.

Deze delen moeten dus leeg zijn en vrij van enige omvangrijke obstakels of voorwerpen, behalve natuurlijk de gemeenschappelijke technische installaties (bijvoorbeeld brandblussers).

Los van het feit dat principieel geen enkele mede-eigenaar een individueel recht heeft op de gemeenschappelijke delen, ook al staan ze voor zijn voordeur, is er een essentiële reden voor dit verbod, namelijk



de brandveiligheid en de evacuatie.

Levensbedreigende situaties

Het is duidelijk dat als de brandweerlieden niet snel bij het vuur kunnen komen, deze vertraging onvermijdelijk zal leiden tot een toename van de schade of de dood van bepaalde inwoners.

Getuigenis van Tim Renders, ex-brandweerman en adviseur brandbeveiliging:

"Het is van levensbelang dat de gemeenschappelijke delen zoals de gangen, trappen, trappenhuisen,... volledig vrij zijn van obstakels.

Helaas heb ik in mijn loopbaan als brandweerman al te vaak gezien dat in appartementen kastjes of fietsen in de gangen worden geplaatst. Het is belangrijk dat de huurders en de eigenaars begrijpen dat dit een **levensgevaarlijke situatie** oplevert bij brand. Vergeet niet dat kinderen, ouderen of mensen met beperkte mobiliteit door deze objecten de uitgang van het gebouw niet kunnen bereiken..."

Extra brandbaar materiaal

Het hindert niet alleen de vlotte evacuatie van de bewoners maar het is ook nog eens extra brandbaar materiaal in de gemeenschappelijke ruimtes.

In sommige gevallen kan het zelfs **de oorzaak van brand** zijn, denk maar aan elektrische fietsen of steps op die plaatsen.

Op de vluchtwegen mogen zich dus geen hindernissen bevinden.

Wat ik natuurlijk wel graag wil zien in de gemeenschappelijke delen zijn handbrandmelders, rookmelders

aangesloten op een brandcentrale, brandblussers, brandhaspels, veiligheidsverlichting, evacuatieplannen, pictogrammen en aanduiding van de verdieping.

Belangrijk is om alle bewoners mee te nemen in het verhaal van brandveiligheid en zeker in het waarom ervan. Plaats brandveiligheid op de agenda van de jaarlijkse algemene vergadering om deze aspecten te bespreken of organiseer een afzonderlijk infomoment over brand en brandveiligheid in uw appartementsgebouw.

Medische hulp

Dit is natuurlijk ook belangrijk voor de inzet van de brandweer bij brand. Tevens kan ik vanuit mijn ervaring als brandweerambulancier benadrukken dat dit van belang is voor een vlotte medische inzet en evacuatie in/uit een appartement.

Snel kunnen passeren en de bovenste appartementen in de kortst mogelijke tijd kunnen bereiken, is niet alleen van vitaal belang voor de inzet van de brandweerlieden, maar ook voor de medische toegang van de paramedici; medische inzet met gebruik van een brancard die door meerdere personen wordt gedragen, wordt vaak gehinderd door voorwerpen die de doorgang belemmeren.

Wat ik graag zou zien in de gemeenschappelijke ruimtes zijn handbrandmelders, rookmelders op een brandpaneel, brandblussers, slanghaspels, veiligheidsverlichting, ontruimingsplannen, pictogrammen en vloeraanduidingen.

Het is belangrijk om alle bewoners te sensibiliseren zodat zij mee willen werken aan het optimaliseren van de brandveiligheid

van hun gebouw. Zet brandveiligheid op de jaarlijkse algemene vergadering om deze aspecten te bespreken of organiseer een aparte infosessie over brandveiligheid in uw gebouw.

De syndicus verantwoordelijk? Niet als hij alle verplichtingen heeft nagekomen.

Zodra een brand is geblust, begint de zoektocht naar verantwoordelijkheden.

Nabestaanden of rechthebbenden van overledene personen en verzekeringsmaatschappijen staan klaar om met de vinger te wijzen naar de verantwoordelijke. Vaak wordt de syndicus onterecht aangesproken.

Om de financiële drama's te vermijden die vaak worden toegevoegd aan de persoonlijke drama's moeten de beheerders al het mogelijke doen om de brandveiligheid van meet af aan te optimaliseren. Over de brandveiligheid moeten zij onverzettelijk zijn.

Wij adviseren onze leden aan om, onmiddellijk na hun aanstelling, en voor elk van de door hun beheerde gebouwen, [een meerjarenplan voor brandveiligheid](#) op te stellen, conform de aanbevelingen van de brandweer. Dit meerjarenplan dient aan de Algemene Vergadering te worden voorgelegd. Als een bezoek van de brandweer moeilijk te verkrijgen is gezien de planning en beschikbaarheden, laat dan een keuring uitvoeren door een externe en erkende technische keuringsinstantie zoals BTV. Aarzel tot slot niet om contact op te nemen met het brandveiligheidsbedrijf dat bijvoorbeeld de blussers controleert, om hen te vragen om een inschatting te maken om uw gebouwen te optimaliseren.



In afwachting van de AV is het aangewezen om de mede-eigenaars een brief te sturen met het dringend verzoek alle gemeenschappelijke delen vrij te maken. De reacties kunnen uiteenlopend zijn... maar als uw syndicus dit vraagt weet dat dit voor uw eigen veiligheid is.

De VME moet haar verantwoordelijkheden nemen

Het is niet omdat een oud gebouw (van voor 1994) zo goed als vrijgesteld is van verplichtingen op het gebied van brandveiligheid, dat er niets moet gebeuren; integendeel, het is juist dit oude gebouw die een bijzonder aanpak het hardst nodig heeft!

Begin eerst met brandblussers op elke verdieping bijvoorbeeld. Stel volgend jaar pictogrammen voor, en daarna de noodverlichting, een brandalarm of branddeuren, enz. Over meerdere jaren is het mogelijk om een gebouw zeer brandwerend en zeer veilig te maken voor zijn inwoners.

In geval van weigering van de AV om de nodige aanpassingen aan te brengen die hun leven kunnen redden, adviseren wij om dit duidelijk te notuleren. Voorbeeld van formule: *"De syndicus heeft de VME geïnformeerd over de noodzaak om brandbeveiligingswerkzaamheden uit te voeren. De syndicus kan niet aansprakelijk worden gesteld voor een negatieve beslissing op dit punt. De syndicus kan evenmin aansprakelijk worden gesteld in geval van brand, ongeval, of in geval van een boete, administratieve of strafrechtelijke sanctie tegen de VME door de bevoegde administratie."*

Eventuele financiële implicaties zijn uitsluitend de verantwoordelijkheid van de VME, zonder mogelijk verhaal tegen de syndicus."

In gebouwen die goed zijn uitgerust en voldoen aan de normen, moet ook jaarlijks de goede werking van de brandveiligheidsinstallaties worden gecontroleerd; bijvoorbeeld het alarm, de rookmelders en de brandkoepel die de afvoer van giftige dampen mogelijk maakt... In veel gebouwen werkt de koepel al lange tijd niet... hij moet elk jaar worden gecontroleerd. Wij adviseren om systematisch het onderwerp van de brandveiligheid op de agenda van uw eerste AV te plaatsen en dit punt vervolgens jaarlijks te plaatsen totdat de installaties optimaal zijn.

Aansprakelijkheid van de nalatige mede-eigenaars

De mede-eigenaar die de overloop of gang volpropt met eigen gerief, is niet vrijgesteld van alle verantwoordelijkheid.

Een branddeskundige kan heel eenvoudig de oorsprong van de brand traceren. Indien het aan privaatieve voorwerpen die in de gemeenschappelijke delen lagen, kan de verantwoordelijkheid van de eigenaar van deze voorwerpen bewezen worden.

Artikel 1384 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt: "Wij zijn niet alleen verantwoordelijk voor de schade die wij door ons eigen handelen veroorzaken, maar ook voor die welke wordt veroorzaakt door het feit van **de zaken die wij onder onze hoede hebben."**

Het is dan ook niet moeilijk voor te stellen dat de bewoner in kwestie voor de rechter komt te staan wegens nalatigheid en/ of onvrijwillig doodslag... want zijn nalatigheid heeft geleid tot een brand en/ of de dood van 'een of meer bewoners/ mede-eigenaars... Hetzelfde geldt voor wie gasflessen opslaat op zijn balkon, op zolder of in de kelder...

Eindelijk, brandveiligheid is een kwestie van gezond verstand? Het is ook ieders verantwoordelijkheid; huurders, mede-eigenaars, syndici. Wij zijn uiteindelijk allemaal betrokken omdat niemand wenst ooit vast te komen in een brandend gebouw door allerlei obstakels die er nooit hadden mogen zijn.

info

Dominique Krickovic
UVS (Unie van Syndici)

Mr Tim Renders
Brandpreventieadviseur – zelfstandig
instructeur brandveiligheid
Auteur van Brandveiligheid
Thuis, Maklu-Uitgevers nv ISBN
9789046610978
tim@timrenders.be
0486 69 74 76

PROPERTYTODAY