

# Appartementsrecht en het recht op privacy

*Stine Delaey*

Onder wetenschappelijke begeleiding van Prof. Dr. H. Vandenberghe en F. Baudoncq
---

## Inleiding

Een belangrijk product in onze samenleving is ‘informatie’, een belangrijke tegenspeler ‘privacy’. Terwijl wij vooruitstreven naar een bureaucratische samenleving die allesomvattend kennisneemt van feiten en van gegevens van de burger, vecht het individu hardnekkig voor de geheimhouding van zijn privé-leven en voor het recht op controle van de informatie die over zijn persoon in de omloop is.

Reeds in 1980, waarschuwden Warren en Brandeis voor de ‘Entprivatisierung’ van de samenleving<sup>1</sup>. Wij kunnen enkel vaststellen dat hun stelling waarheid is geworden.

Bij appartementseigendom wordt dit vraagstuk nog pregnanter door de combinatie van privé-eigendom met mede-eigendom<sup>2</sup>. De privé-sfeer gaat als het ware hand in hand met de openbare sfeer, aangezien de appartementseigenaar in een gemeenschap is geïntegreerd.

Deze uiteenzetting probeert de verschillende problemen die er kunnen rijzen ten aanzien van de appartementseigenaar en zijn recht op privacy op een rijtje te zetten. Dat deze uiteenzetting niet allesomvattend is, hoeft geen betoog. Toch worden de meest essentiële punten aangeraakt en wordt, zo goed als mogelijk, een antwoord geformuleerd op de problematieken die verder besproken zullen worden.

---

<sup>1</sup> S.D. WARREN en L.D. BRANDEIS, “The right to privacy”, *Harvard Law Review*, 4, 1890-91, 193-220.

<sup>2</sup> R. TIMMERMANS, “Het grondrecht op privacy in flatgebouwen”, *T.App.* 2000, afl. 3, 5.

## 1. het grondrecht op privacy.

Dit deel probeert een algemeen inzicht te geven in het ‘grondrecht op privacy’. Waar gepast zal reeds een voorsmaakje gegeven worden met betrekking tot de specifieke problematiek in appartementsgebouwen.

### 1.1. Begrip privacy.

Het begrip ‘privacy’ als zodanig is voor het eerst gebruikt in de Amerikaanse literatuur. Algemeen worden Warren en Brandeis beschouwd als de grondleggers van het recht op privacy<sup>3</sup>. In een artikel dat verscheen in de Harvard Law Review in 1980, komen zij in het geweer tegen de toenemende publiciteit in de roddelpers over privé-aangelegenheden van publieke personen. Vanuit deze invalshoek beschrijven ze het recht op privacy als een natuurrecht, gesteund op het recht van immuniteit van éénieder. Om het met hun woorden te zeggen: “everybody has the right to be let alone”<sup>4</sup>. Deze algemene omschrijving dient nog steeds als grondslag voor het huidige privacybegrip.

Nochtans wordt heden ten dage geen éénduidige terminologie gehanteerd. De rechter spreekt meestal over ‘privacy’ en ‘persoonlijke levenssfeer’, doch worden ook veel andere begrippen gebruikt: privé-leven, privé-sfeer... Aan de verschillen tussen deze begrippen dient echter niet te veel aandacht besteed te worden, gezien dit geen verschil in rechtsgevolgen oplevert<sup>5</sup>.

Wat de inhoud van het begrip betreft, kan ook geen éénduidige betekenis vastgesteld worden. De weinige wetgeving die spreekt over het privé-leven (vb. Art. 17 IVBPR; Art. 8 EVRM; Art. 22 GW) verwijst wel naar een verbod van inmenging in het privé-leven, maar geeft geen definitie van het begrip. In de rechtsleer is al evenmin een aanvaarde allesomvattende beschrijving van het begrip terug te vinden. De meeste auteurs beperken zich tot een opsomming van een aantal elementen die tot het privé-leven behoren. Zo spreekt de Heer Vandenberghe van: het liefdesleven, huwelijk en echtscheiding, vriendschap, ziekte, godsdienst en ontspanningsactiviteiten<sup>6</sup>. Doch uit de steeds maar groeiende lijst, blijkt het onmogelijk om een limitatieve opsomming te geven. Bijgevolg valt de vraag of iets al dan niet tot iemands privé-leven behoort, binnen de vrije beoordelingsbevoegdheid van de rechter.

---

<sup>3</sup> L.F.M. VERHEY, *Horizontale werking van grondrechten, in het bijzonder van het recht op privacy*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 192.

<sup>4</sup> S.D. WARREN en L.D. BRANDEIS, *l.c.*, 193.

<sup>5</sup> L.F.M. VERHEY, *o.c.*, 297.

<sup>6</sup> H. VANDENBERGHE, “Bescherming van het privé-leven en recht op informatie via de massamedia”, *R.W.* 1969-70, 1462.

Meteen is duidelijk dat deze uiteenzetting geen weergave zal zijn van vaststaande gegevens, doch veeleer een poging om doorheen de wirwar van wetgeving, rechtsleer en rechtspraak enkele rode draden te vinden.

## 1.2. Het grondrecht op eerbiediging van het privé-leven.

### 1.2.1. Begrip grondrecht.

Men spreekt gemakkelijk over grondrechten, rechten van de mens... Het definiëren van wat zo'n grondrecht nu in feite is, blijkt echter niet zo eenvoudig. Rimanque en Peeters stellen het zo: "het begrip grondrechten omvat ten minste de verzameling van persoonlijke subjectieve rechten die erkend en gewaarborgd worden in de juridische instrumenten die de hoogste rang bekleden in de hiërarchie der normen, met name in de Grondwet en in internationale verdragen."<sup>7</sup>

Als we deze definitie nu toepassen, dan moet éénieder een grondrecht op eerbiediging van zijn privé-leven hebben, aangezien dit subjectief recht erkend wordt in de Grondwet (Art. 22 GW) en in internationale verdragen (Art. 8 EVRM; Art. 17 IVBPR).

### 1.2.2. Recht op eerbiediging van het privé-leven.

Hoewel éénieder een grondrecht op eerbiediging van zijn privé-leven heeft, zoals hierboven bepaald, heeft de Belgische wetgever nog steeds geen algemene wetgeving op de bescherming van de privacy uitgewerkt. Ook de wet van 12 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens<sup>8</sup> bevat geen algemene bescherming van de privacy. De burger moet zich dus beroepen op de waarborgen in de Grondwet en in tal van internationale verdragen, waarvan het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens het belangrijkste is.

Art. 22,1 Grondwet bepaalt: "Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald." De Belgische Grondwet erkent dus op een algemene wijze het recht op eerbiediging van privé- en gezinsleven. De bescherming is daarenboven niet afhankelijk van een wet, decreet of ordonnantie die de voorwaarden voor de uitoefening ervan dient vast te leggen. Het recht bestaat

---

<sup>7</sup> K. RIMANQUE en P. PEETERS, "De toepasselijkheid van grondrechten in de betrekkingen tussen private personen. Algemene probleemstelling", in K. RIMANQUE (ed.), *De toepasselijkheid van grondrechten in private verhoudingen*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1982, 5.

<sup>8</sup> Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, B.S. 18 maart 1993.

ontegensprekelijk en heeft een eigen inhoud. Bijgevolg heeft Art. 22 Grondwet onmiddellijke werking<sup>9</sup>.

Art. 8,1 EVRM bepaalt: “Eenieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling.” In beginsel zijn verdragen slechts bindend ten aanzien van die staten die ze ondertekend hebben. De staten moeten dan de aangegane verbintenissen in hun rechtsorde concretiseren. Toch wordt aangenomen dat het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens directe werking heeft in de interne rechtsorde en dat burgers zich rechtstreeks voor hun nationale rechter kunnen beroepen op de ‘self-executive’ bepalingen van het EVRM, wat wil zeggen dat de bepalingen voldoende duidelijk en volledig moeten zijn en dat de toepassing ervan geen verdere maatregelen vereist. Art. 8,1 EVRM - in zoverre het aan de staat het verbod oplegt zich te mengen in het privé-leven van individuen - is er zo één en zodoende primeert Art. 8,1 EVRM op ermee strijdige wetgeving<sup>10</sup>.

### 1.3. Privaatrechtelijke werking van het grondrecht.

Art. 22 GW en Art. 8,1 EVRM verbieden de inmenging in iemands privé-leven. De vraag kan evenwel gesteld worden voor wie dit verbod geldt.

Oorspronkelijk, in de 19e eeuw, zagen de juristen de grondrechten als rechten van de burgers tegenover de staat<sup>11</sup>. De burger kan dus zonder veel problemen zijn grondrecht op privacy laten gelden en invoeren tegen de overheid. Art 8,2 EVRM bepaalt immers zelf dat geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan behoudens wanneer bepaalde voorwaarden voldaan zijn.

De vraag rijst nu of de burger dit grondrecht ook kan invoeren tegen andere private personen, bijvoorbeeld de syndicus. Dit is het vraagstuk met betrekking tot de horizontale werking van grondrechten, in tegenstelling tot de verticale relatie burger – overheid. Het lijkt evenwel logisch deze vraag positief te beantwoorden. Het zou toch paradoxaal zijn dat private personen de grondrechten van andere burgers mogen schenden, terwijl de overheid dat niet mag?<sup>12</sup> Om die reden wordt de horizontale werking van de grondrechten dan ook algemeen aanvaard in de rechtsleer<sup>13</sup> en rechtspraak<sup>14</sup>.

Iedereen kan zich dus beroepen op het grondrecht van eerbiediging van zijn privé-leven tegen de overheid en tegen private personen. De problematiek

<sup>9</sup> H. CLAUWAERT, “Het grondrecht op privacy”, *Arbbl.* 1997, afl. 27, 10.

<sup>10</sup> Cass. 6 maart 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, 937; Cass. 10 mei 1985, *Arr. Cass.* 1984-85, 1230.

<sup>11</sup> K. RIMANQUE en P. PEETERS, *l.c.*, 11-12.

<sup>12</sup> B. OVERSTYNS, “Het recht op eerbiediging van het privé-leven”, *R.W.* 1988-98, 491.

<sup>13</sup> K. RIMANQUE en P. PEETERS, *l.c.*, 4-8; W. VAN GERVEN, “Principe de proportionnalité, abus de droit et droits fondamentaux”, *J.T.* 1992, 308.

<sup>14</sup> Cass. 26 januari 1993, *Arr. Cass.* 1993, 108.

inzake privacy in het appartementsrecht, zal enkel de horizontale werking van het grondrecht belichten.

#### 1.4. Beperkingen aan het recht op privacy.

Het recht op privacy is geen onbegrensd recht<sup>15</sup>. Beperkingen kunnen op dit recht gesteld worden.

##### *1.4.1. Toelaatbaarheid van een inmenging van het openbaar gezag.*

Uit de lezing van Art 8,2 EVRM, blijkt dat een inmenging door de overheid geoorloofd is indien (i) de inmenging bij wet is voorzien, (ii) deze inmenging nodig is in een democratische samenleving en (iii) dat deze inmenging een wettig doel voor ogen heeft.

Op deze drie vereisten wordt iets dieper ingegaan en telkens wordt de vraag gesteld wat de betekenis van deze vereisten is voor de horizontale werking van de grondrechten, wat voor ons in casu het belangrijkste is.

##### **a. prescribed by law**

De eis dat de beperking bij wet moet voorzien zijn, heeft in de jurisprudentie van het Hof voor de Rechten van de Mens een nadere uitwerking gekregen. Aanvankelijk werd onder de ‘wet’, wet in materiële zin verstaan. Van dit uitgangspunt is men inmiddels ver verwijderd geraakt. Zelfs ongeschreven recht kan een voldoende rechtsgrond bieden<sup>16</sup>. Een groot belang komt hierbij toe aan de interpretatie van de wet door rechtscolleges. Dat de beperkingen bij wet moeten voorzien zijn, is dus niet gebaseerd op het legaliteitsbeginsel, maar is in brede zin georiënteerd op het beginsel van de ‘rule of law’. In verband daarmee is het accent duidelijk komen te liggen op de toetsing van de nationale wet aan ‘inhoudelijke’ maatstaven<sup>17</sup>. Centraal staan de vereisten van ‘accessability’ en ‘foreseeability’, toegankelijkheid en voorzienbaarheid<sup>18</sup>.

De voorwaarde dat een beperking bij ‘wet’ moet voorzien zijn, blijkt in bepaalde opzichten ook in horizontale verhoudingen te kunnen gelden. Dan moet deze voorwaarde evenwel heel ruim uitgelegd worden, wat echter niet onverenigbaar is met de jurisprudentie van het Hof. De vereisten van toegankelijkheid en voorzienbaarheid kunnen namelijk in het privaatrecht een zekere toepassing vinden.

<sup>15</sup> Cass. 7 oktober 1981, *Arr. Cass.* 1981-82, 1983.

<sup>16</sup> P. DE HERT, *Privacy en het gebruik van visuele technieken door burger en politie*, Brussel, Politeia, 1998, 56.

<sup>17</sup> *Ibid.*, 57.

<sup>18</sup> Hof Mensenrechten, arrest Sunday Times / Verenigd Koninkrijk van 26 april 1979, *Publ. Eur. Court H.R.*, Serie A, vol. 30, par. 49.

Bij de invulling van de toegankelijkheidsvereiste kan aangesloten worden bij de, in het privaatrecht geldende, informatie- en onderzoeksverplichtingen<sup>19</sup>. Afgezien van het feit dat beperkingen van rechten kenbaar kunnen zijn uit een contract, zou ervan uitgegaan kunnen worden dat partijen op dit punt een informatieplicht hebben. Is deze plicht niet in acht genomen, dan kan het zijn dat de beperking onrechtmatig is. Anderzijds mag van diegene die aan de beperking onderworpen wordt, in bepaalde omstandigheden, verwacht worden dat hij op onderzoek gaat om van eventueel beperkende maatregelen kennis te nemen. Uiteraard moet de betreffende informatie dan wel toegankelijk zijn.

Ook toepassing van de voorzienbaarheidsvereiste is niet onmogelijk. In abstracto kan men in horizontale rechtsbetrekkingen reeds uit het toepasselijke contract, tot op zekere hoogte, voorzien welke beperkingen eruit voortvloeien. Als een persoon een appartement koopt, kan hij bijvoorbeeld in zekere mate voorzien dat er beperkingen van zijn eigendomsrecht, met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten, zullen blijken uit het reglement van mede-eigendom.

#### **b. necessary in a democratic society**

Het Hof hanteert ter zake drie criteria:

- 1/ voor de beperking moet een dwingende sociale behoefte bestaan<sup>20</sup>;
- 2/ de beperking moet evenredig zijn met het nagestreefde doel<sup>21</sup> en
- 3/ de redenen die de staat voor de beperking opgeeft, moeten relevant en toereikend zijn in het licht van de genoemde doelcriteria<sup>22</sup>. (cfr. infra) Bij het bepalen in dit verband van wat ‘necessary’ is, speelt de zogenaamde ‘margin of appreciation’-doctrine<sup>23</sup>. Dit wil zeggen dat de staten een zekere beoordelingsvrijheid wordt gegund<sup>24</sup>. Van deze theorie is voor het eerst gebruik expliciet gemaakt in de zogenaamde ‘landloperijzaak’ en dit bij de beoordeling van een klacht gebaseerd op Artikel 8 EVRM<sup>25</sup>.

De vraag die gesteld kan worden, is of de noodzakelijkheidvereiste ook kan gelden in horizontale betrekkingen<sup>26</sup>? Enerzijds lijkt dit niet het geval. In een

---

<sup>19</sup> L.F.M. VERHEY, *o.c.*, 160-161.

<sup>20</sup> Dit criterium wordt niet altijd en consequent door het Hof gehanteerd.

<sup>21</sup> Over deze voorwaarde: K. RIMANQUE, “Noodzakelijkheid in een democratische samenleving: een begrenzing van beperkingen aan grondrechten”, in X. (ed.), *Liber Amicorum Frédéric Dumon*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1983, deel II, 1220.

<sup>22</sup> Hof Mensenrechten, arrest Richard Handyside / Verenigd Koninkrijk van 7 december 1976, *Publ. Eur. Court H.R.*, Serie A, vol. 24, par. 48-50.

<sup>23</sup> K. RIMANQUE, *l.c.*, 1225-1226.

<sup>24</sup> Toepassing: in de zaak Klass stelt het Hof dat het haar rol niet is om uit te maken wat het beste beleid is inzake de strijd tegen de misdaad en het terrorisme; Hof Mensenrechten, arrest Klass / Duitsland van 6 september 1978, *Publ. Eur. Court H.R.*, Serie A, vol. 28, par. 49.

<sup>25</sup> Hof Mensenrechten, arrest De Wilde, Oomst en Versyp / België van 18 November 1970, 18 juni 1971 en 10 maart 1972, *Publ. Eur. Court H.R.*, Serie A, vol. 12, par. 93.

<sup>26</sup> L.F.M. VERHEY, *o.c.*, 165.

privaatrechtelijke verhouding kan niet geëist worden dat de beperkingen die aan het grondrecht gelegd worden, moeten beantwoorden aan een dwingende maatschappelijke behoefte. Kenmerkend is namelijk dat particulieren geen maatschappelijke belangen behartigen, maar integendeel hun eigen belang nastreven. Anderzijds kan de evenredigheidseis wel toepassing vinden in horizontale rechtsbetrekkingen. Het is namelijk niet ongeoorloofd te eisen van burgers dat ze alleen grondrechten van andere burgers mogen beperken als dit een geschikt middel is om het beoogde doel te bereiken en voorts dat dit middel en doel in een redelijke verhouding staan. De toepassing van deze eisen zal een grote rol spelen in het gebruik van camera's om de veiligheid te waarborgen in een appartementsgebouw.

### c. **legitimate aim**

In het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens zijn allerlei doelcriteria opgenomen: openbare veiligheid, bescherming van de openbare orde...

Blijkens deze opsomming kunnen de rechten uit het EVRM in de meeste gevallen alleen beperkt worden ten behoeve van publieke belangen. Zo beschouwend lijken deze criteria dus niet geschreven voor horizontale rechtsbetrekkingen.

Evenwel is het doelcriterium 'de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen' voldoende ruim om toepassing te krijgen in privaatrechtelijke verhoudingen<sup>27</sup>. Zo kunnen grondrechten afgewogen worden tegen privaatrechtelijke belangen. Op voorhand lijkt het evenwel niet gegeven te bepalen welke specifieke privaatrechtelijke belangen beperkingen van grondrechten kunnen rechtvaardigen. Deze specificatie zal door de rechter moeten geschieden.

Besluitend kunnen we de vraag stellen hoe een rechter nu te werk moet gaan in verband met beperkingen die in een privaatrechtelijke verhouding worden opgelegd. Gaat men uit van de restrictieve interpretatie van de beperkingsclausules van het EVRM, dan lijkt het niet verstandig om deze in privaatrechtelijke verhoudingen te beschouwen als een exclusief beoordelingskader<sup>28</sup>. Evenwel is hierboven aangetoond dat de rechter bij zijn beoordeling rekening kan houden met bepaalde beperkingscriteria van het Hof.

#### *1.4.2. Toelaatbaarheid van een inmenging door een particulier.*

Volgens sommigen is een inmenging in het privé-leven door particulieren enkel wettig voor zover zij door een wet wordt toegelaten of op een

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, 166-168.

<sup>28</sup> *Ibid.*, 170.

uitdrukkelijke en specifieke toestemming steunt<sup>29</sup>. Deze strekking verabsolueert als het ware de hierboven beschreven vereiste ‘prescribed by law’ om een inmenging te rechtvaardigen.

Anderen zijn van oordeel dat wanneer een algemeen aanvaarde praktijk bestaat of een doorslaggevend wettig belang voorhanden is, er moet gestreefd worden naar verzoening en evenwicht van de tegenstrijdige rechten en dat het recht op privacy eventueel moet wijken<sup>30</sup>. Bijgevolg hechten deze auteurs meer belang aan de vereiste ‘necessary in a democratic society’, waar de proportionaliteitstoets van groot belang is.

Beide meningen lopen in feite niet ver uit elkaar<sup>31</sup>: algemeen wordt aanvaard dat een persoon die zich begeeft in een situatie waarbij het onvermijdelijk is dat zijn recht op privacy in botsing komt met de legitieme belangen van een derde, daardoor noodzakelijkerwijze instemt met een zekere beperking van zijn recht op privacy.

### 1.5. Sancties bij de schending van het recht op privacy.

Volledigheidshalve wordt uiteengezet wat de eventuele sancties zijn bij een schending van het recht op privacy<sup>32</sup>. Triviaal is deze uiteenzetting echter niet voor onze problematiek.

Sommige aspecten van het recht op privacy worden strafrechtelijk beschermd tegen schendingen door private personen. Het recht op fysieke integriteit wordt bijvoorbeeld beschermd via Art. 392 e.v. Sw.

Wat van groter belang is, is de burger die aansprakelijk gesteld kan worden op basis van de artikelen 1382 en 1383 B.W. voor de schending van de privacy van een andere burger. Bewezen zal moeten worden ofwel de overtreding van een rechtsnorm (vb. Art. 8 EVRM), ofwel het niet in acht nemen van de algemene zorgvuldigheidsplicht. Daarnaast moet ook de geleden schade aangetoond worden. De schade kan van materiële of van morele aard zijn. Tot slot moet het causaal verband tussen fout en schade vaststaan. Wanneer deze drie voorwaarden vervuld zijn, dan zal er schadeloosstelling gebeuren. Bij voorkeur in natura, maar aangezien dit veelal niet mogelijk is, zal een schadevergoeding moeten voldoen.

---

<sup>29</sup> R. DELARUE, “Bescherming van de privacy in de onderneming en de begrenzing van de patronale prerogatieven”, *Soc. Kron.* 1992, 134.

<sup>30</sup> W. RAUWS, *Civielrechtelijke beëindigingswijzen van de arbeidsovereenkomst: nietigheid, ontbinding en overmacht*, Reeks Sociaal Recht (nr. 30), Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1987, 182.

<sup>31</sup> H. CLAUWAERT, *l.c.*, 11.

<sup>32</sup> B. OVERSTYNS, *l.c.*, 496-498; H. CLAUWAERT, *l.c.*, 11-12.



## 2. Ruimtelijke privacy. Het binnentreden in de privé-gedeelten.

### 2.1. Problematiek.

De ruimtelijke privacy behandelt het vraagstuk in hoeverre iemand toegang kan krijgen tot de privatieve gedeelten van de appartementseigenaar. Absoluut gesteld kan de bewoner van een appartement namelijk in de beslotenheid van zijn woning aanspraak maken op het recht op eerbiediging van zijn privé-leven (Art. 22 GW; Art. 8 EVRM; Art. 14 IVBPR) en op de onschendbaarheid van de woning (Art. 15 GW). In de praktijk evenwel, moet de bewoner allerlei beperkingen op zijn grondrechten ervaren. In hoeverre deze beperkingen legitiem kunnen zijn, is de hamvraag. Deze uiteenzetting probeert daarop een antwoord te geven.

Een allereerste vorm van beperkingen die de bewoner van een appartement kan ervaren, is de toegang die hij gevraagd wordt te verlenen aan stielmannen om werken te laten uitvoeren - waartoe beslist door de algemene vergadering - die ook de privatieve gedeelten beslaan. Een voorbeeld kan enige duidelijkheid scheppen. In een vonnis van het Vrederecht Nieuwpoort was volgend feit aan de orde<sup>33</sup>: uit de processen-verbaal van de algemene vergadering bleek dat deze besloten had de gevel van een appartementsgebouw te renoveren. In uitvoering van deze beslissing had de algemene vergadering onder meer de vervanging van de vensters bevolen. De eigenaar van één van de appartementen voerde aan dat de beslissing van de algemene vergadering ongeldig was, gezien de vensters privatieve gedeelten zijn. De algemene vergadering kan op grond van Art. 577-7 §1, 1°, b B.W. namelijk enkel beslissingen nemen betreffende de gemeenschappelijke gedeelten. In hoeverre de stelling van de eiser gegrond is, zal later besproken worden.

Ten tweede stelt zich het vraagstuk in verband met de toegang die de syndicus heeft tot de privatieve gedeelten, aangezien hij als algemeen bewaarnemer de sleutels heeft van elk appartement. Natuurlijk kan de syndicus zichzelf onbelemmerd toegang verlenen tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw om zijn taak uit te oefenen. Ter zake heeft hij zelfs soms meer rechten dan de appartementsbewoners zelf. Zo bepaalt de vrederechter uit Overijse<sup>34</sup> dat het feit dat de basisakte gemeenschappelijke delen voorziet, niet noodzakelijkerwijze impliceert dat alle mede-eigenaars vrije toegang hebben tot een gemeenschappelijke kelder. Het feit dat de syndicus de sleutel heeft van dat gedeelte en dat deze sleutels dagelijks beschikbaar zijn, is voldoende om aan de vereiste van toegankelijkheid te voldoen. In de privatieve gedeelten hebben de appartementsbewoners echter meer rechten dan de syndicus en

<sup>33</sup> Vred. Nieuwpoort 18 april 1995, *T. App.* 1997, afl. 2, 32-33.

<sup>34</sup> Vred. Overijse 1 april 1997, *T. App.* 1998, afl. 1, 14-18.

bijgevolg eindigt het recht van onbelemmerde toegang aan de voordeur van het appartement van elke mede-eigenaar<sup>35</sup>.

Meestal zal echter in het reglement van mede-eigendom een clause opgenomen worden die stelt dat ‘de eigenaars van het appartement de syndicus bestendig toegang verlenen tot hun kavel.’ Het staat vast dat deze clause hun recht op privacy kan schaden. De vraag is dan ten eerste of zo’n clause geldig is en zo ja, of het betreden van de privatieve gedeelten aldus aan geen enkele bijkomende voorwaarde moet voldoen. Het is evenwel ook mogelijk dat zo’n clause niet geredigeerd is. Hoe ver gaat dan het betredingsrecht van de syndicus? Kan de bewoner dan systematisch de toegang weigeren aan de syndicus zich beroepende op zijn recht op privacy? Stel dat de bewoner dat inderdaad doet: kan de syndicus dan toch het privaatief betreden als de eigenaar afwezig is om zijn taak van algemeen bewaarnemer uit te voeren? Allemaal vragen uit de praktijk die een antwoord verdienen. Daartoe deze uiteenzetting die alles op een rijtje probeert te zetten.

2.2. Werken uit te voeren in de privatieve gedeelten waartoe de algemene vergadering beslist heeft.

*2.2.1. Rechtmatigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot het uitvoeren van werken die ook de privatieve gedeelten beslaan.*

### **a. Recht**

Duidelijk is dat de mede-eigenaar in zijn privatieve gedeelten het genot mag hebben van alle voordelen die aan zijn eigendom verbonden zijn. Het principe van Art. 544 B.W. is toepasselijk. Bijgevolg mag elke mede-eigenaar alle werken van ‘interne’ verfraaiing laten uitvoeren op voorwaarde dat hij andermans eigendom niet aantast en dat deze werken de normale ongemakken uit nabuurschap niet overstijgen<sup>36</sup>. Elke mede-eigenaar kan dus vanzelfsprekend zijn appartement schilderen naar zijn smaak, een badkamer installeren, schilderijen ophangen...

### **b. Grenzen**

Niettemin is het aan de wetgever om inzake gebouwen, onderworpen aan het statuut van mede-eigendom, duidelijk grenzen te stellen aan dit recht. Dit is het voorwerp van Art. 577-2 §5 B.W. Volgens het Cassatiearrest van 22 mei 1975<sup>37</sup> is dit beginsel van toepassing op alle gevallen van mede-eigendom, zowel de gewone als de gedwongen mede-eigendom. Het appartementsrecht

---

<sup>35</sup> R. TIMMERMANS, *l.c.*, 2.

<sup>36</sup> Over burenhinder: R. DERINE, “Hinder uit nabuurschap en rechtsmisbruik”, *T.P.R.* 1983, 261-291.

<sup>37</sup> Cass. 22 mei 1975, *Arr. Cass.* 1975, 1008-1009.

dat een vorm van gedwongen mede-eigendom is, is dus onderworpen aan dit principe dat stelt dat elke mede-eigenaar van een onverdeeld goed het goed mag bewonen overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat zulks verenigbaar is met de rechten van de andere deelgenoten. Het is de feitenrechter die soeverein zal oordelen welke nu de bestemming is van de gemeenschappelijke zaak.

In de rechtspraak is men dan ook tot het besluit gekomen, verregaander dan de letter van de wet, dat de mede-eigenaars in het uitvoeren van de privatieve werken ‘de harmonie van het gebouw’ niet mogen aantasten<sup>38</sup>. In feite is het de algemene vergadering die oordeelt of de werken al dan niet het karakter van het gebouw aantasten.

Wat betreft de notie ‘algehele harmonie’, moet vastgesteld worden dat deze notie zich gemakkelijk uitbreidt tot het esthetische aspect van de werken. Duidelijk is dat conflicten kunnen rijzen, want over smaken en kleuren valt niet te twisten. Het is dan ook aan de rechtbank om te beslechten. Zo behandelde het Vredegerecht 3e kanton Brugge een vordering van de algemene vergadering die ertoe strekte een zilverkleurige spiegel­film aangebracht door de bewoners op de ruiten van hun appartement te verwijderen, opdat deze spiegel­film niet conform de stijl van het gebouw zou zijn<sup>39</sup>. De vrederechter antwoordt kort: “Goede smaak is relatief. Een goede smaak is inderdaad beter dan een slechte smaak, maar een slechte smaak is dan weer beter dan helemaal geen smaak. Voor ons volstaat het dat iets stijl heeft, niet een stijl.” Volgens de vrederechter blijkt dan ook uit niets dat deze spiegel­film geen stijl zou hebben. De vrederechter argumenteert verder: “Evenmin zijn de aangebrachte wijzigingen voor ons van die aard dat zij de harmonie van het gebouw schaden, tenzij men onder gebouw zou verstaan: enkele bewoners van dit gebouw...” In de gegeven omstandigheden verklaart de vrederechter de vordering van de algemene vergadering ongegrond.

We kunnen niet anders dan dergelijke rechtspraak aanmoedigen, want het ontbreken van een dergelijke limiet door een rechterlijk controleorgaan, zou ons kunnen doen vrezen voor misbruiken van de meerderheid van de mede-eigenaars, handelend uit motieven die totaal niets te maken hebben met het esthetisch karakter van het gebouw. Ook op een ander vlak kan de algemene vergadering misbruik maken, met name door te beslissen werken te laten uitvoeren die ook de privatieve gedeelten beslaan.

In het reeds geciteerde vonnis van het Vredegerecht Nieuwpoort de dato 18 april 1995<sup>40</sup>, wordt deze problematiek behandeld. De vrederechter

<sup>38</sup> B. HERRMANN, *Les travaux dans les immeubles en copropriété*, Paris, L’actualité juridique, 1997, 22.

<sup>39</sup> Vred. Brugge (3<sup>e</sup> kanton) 30 april 1999, *T. App.* 2000, afl. 2, 23-24; contra: Vred. Antwerpen (6<sup>de</sup> kanton) 13 november 1995, *T. App.* 2001, afl. 4, 44-45.

<sup>40</sup> Vred. Nieuwpoort 18 april 1995, *T. App.* 1997, afl. 2, 32-33.

argumenteert: “Terecht laat verweerder gelden dat de vensters als dusdanig privaat zijn. Anderdeels echter zijn die vensters aanwezig in en maken zij deel uit van een groter gemeenschappelijk geheel, zijnde de gevel, waardoor zij een constructief en esthetisch belang vertonen die het privaatieve overstijgt. Dit belang primeert, omwille van het speciaal regime van mede-eigendom, het beschikkingsrecht van de mede-eigenaar over zijn privaatief, in die mate dat de algemene vergadering ter vrijwaring of realisatie van dat belang een beslissing kan nemen in afwijking van dat beschikkingsrecht. Zodanige beslissing moet op regelmatige wijze, wat wil zeggen conform de voorschriften van de basisakte, genomen worden.” In casu was de beslissing van de algemene vergadering regelmatig genomen, zoals bleek uit de processen-verbaal. Volgens de vrederechter was de opportuniteit van de renovatiewerken bewezen. De vrederechter oordeelde dan ook dat er geen sprake was van misbruik van de meerderheid bij de beslissing over het privaatief deel.

Het is duidelijk dat de algemene vergadering regelmatig tot een besluit kan komen in verband met werken die ook de privaatieve gedeelten beslaan, indien de algemene vergadering een belang kan aanvoeren dat het belang van de mede-eigenaar in solo overstijgt. Deze toetsing is niets anders dan de proportionaliteitstoets, waarbij het gewicht van het ene belang doorweegt op het andere. Volgens Art. 6 EVRM kan de overheid enkel een beperking opleggen op de privacy als ze een wettig belang aantonen. Hierboven is reeds aangetoond dat in privaatrechtelijke verhoudingen niet gemakkelijk kan sprake zijn van een wettig belang. Wel kan een ander belang spelen, zoals in casu het constructief en esthetisch belang. Als het gewicht en de aard van zo een belang vaststaat, is een inmenging geoorloofd en dan moeten de werken aan de privaatieve gedeelten geduld worden.

### *2.2.2. Wettelijke bescherming van de minderheid in de algemene vergadering.*

#### **a. Probleemstelling**

In de vorige paragraaf is duidelijk gemaakt dat de algemene vergadering rechtmatig beslissingen kan nemen in verband met werken die de privaatieve gedeelten beslaan. Vast staat daarenboven dat een beslissing in de algemene vergadering over het algemeen genomen wordt bij meerderheid, en niet bij unanimitieit. Hoe worden dan deze personen, die contra stemmen en het niet eens zijn met de meerderheid, beschermd? Te meer ze achteraf de beslissing van de algemene vergadering moeten ondergaan en dat deze beslissing voor hen een inbreuk op hun privacy betekent, namelijk toegang verlenen aan stielmannen om werken aan de privaatieve gedeelten te laten uitvoeren. Het probleem dat zich in feite stelt, is in hoeverre hier sprake kan zijn van instemming van het individu. Zoals reeds hierboven gesteld, is het van belang te weten of een persoon instemt met de inmenging in zijn privé-leven. Deze instemming kan namelijk de onrechtmatigheid van een inmenging door een particulier teniet doen.

Voor het individu is zijn privacy in het geding, maar de wederpartij zal als verweer inroepen dat de meerderheid van de betrokkenen met de privacyaantastende maatregel heeft ingestemd. De vraag is of laatstgenoemde omstandigheid zwaarder dient te wegen dan de bezwaren van één individu. Door de rechter moet in elk geval kritisch geargumenteed worden. Tekenend in dit verband is een Nederlands arrest van het Hof 's-Gravenhage<sup>41</sup>. Een conflict was aan de orde tussen een woningbouwvereniging en één van haar huursters over de plaatsing van een brandgang. De meerderheid van de betrokken inwoners had ingestemd met de plaatsing van deze brandgang. Toch oordeelde het Hof dat dit niet het recht gaf aan de woningbouwvereniging om een deel van het bewoonde van de betrokkene te ontnemen tot het plaatsen van die brandgang, hoe democratisch ook het meerderheidsbesluit tot stand gekomen was. Het Hof bracht echter een nuance aan in zijn uitspraak door te overwegen dat uit de statuten van de woningbouwvereniging niet was af te leiden dat de huurster gehouden was in onderhavig geval de wensen van de meerderheid te volgen. Deze overweging suggereert dat in geval de statuten daaromtrent wel iets hadden geregeld, de bezwaren van individuele huurders mogelijkerwijze hadden moeten wijken. Dit arrest toont nochtans duidelijk dat de rechtspraak niet zomaar een meerderheidsbesluit moet aannemen, maar ook moet rekening houden met de minderheid. Hoe ver de Belgische rechter gaat in dergelijke toetsing, zal later blijken.

Vooreerst dient echter onderzocht te worden of de wetgever zelf reeds met dergelijke problematiek rekening heeft gehouden en dus bij het bepalen van het quorum tot het bekomen van een meerderheidsbesluit van de algemene vergadering, de minderheidspositie heeft beschermd. Vast staat dat de hoegrootheid van het quorum afhankelijk is van het soort werk, waartoe besloten wordt door de algemene vergadering. Daaromtrent dus eerst enige duidelijkheid.

#### **b. Soorten werken en het quorum daaraan verbonden.**

De Belgische wet is niet zonder meer duidelijk in het vereiste quorum tot het nemen van een besluit in verband met uit te voeren werken. Toch kunnen we na enig denkwerk komen tot volgend resultaat<sup>42</sup>:

1/ Onderhouds- en kleine verfraaiingwerken zullen meestal behoren tot de statutaire bevoegdheden van de algemene vergadering. Deze materies worden beslecht met een volstreekte meerderheid. (Art. 577-6 §6 B.W.)

<sup>41</sup> Hof 's-Gravenhage 15 oktober 1981, *N.J.* 1982, 454.

<sup>42</sup> R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1994, 156-161.

2/ Investeringsbeslissingen zoals het vervangen van een versleten en verouderde verwarmingsinstallatie, het renoveren van gemeenschappelijke lokalen, wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw (gevels, raamwerk, dak, terrassen), moeten genomen worden met een gekwalificeerde meerderheid van drie vierden. (Art. 577-7 §1, 1°, b B.W.)

3/ Heropbouw van het onroerend goed in geval van gedeeltelijke vernietiging: een gekwalificeerde meerderheid van vier vijfden is vereist. (Art. 577-7 §1, 2°, c B.W.) Deze meerderheid is ook vereist bij de verbouwing of sloping van een gemeenschappelijk gedeelte. (Art. 577-7 §1, 2°, e B.W.)

4/ Unanimité is vereist bij de heropbouw van een onroerend goed in geval van volledige vernietiging. (Art. 577-7 §3 B.W.)

Of door het opleggen van deze quorums, de wetgever de minderheidspositie in de algemene vergadering voldoende beschermd, wordt in het volgende punt nagegaan. Daarin wordt vooral aandacht geschonken aan de categorie van de investeringsbeslissingen omdat daar het meest problemen rijzen.

### **c. De facto wettelijke bescherming van de minderheid in de algemene vergadering?**

Het essentiële principe, dat ook blijkt uit de opsomming hierboven, is dat meestal beslist wordt bij meerderheid van stemmen en niet bij unanimité. Dit principe probeert natuurlijk te vermijden dat een minderheid wenselijke en te rechtvaardigen werken kan verhinderen en zo de algemene vergadering lam legt<sup>43</sup>. Langs de andere kant moet dan des te meer voorzichtigheid geboden worden tegen eventuele misbruiken van de meerderheid. De vraag die zich stelt, is in welke mate de wetgever deze voorzichtigheid biedt?

De stemming op zich is het essentiële moment in de beslissing om werken te laten uitvoeren, aangezien de stemming de collectieve wil van de mede-eigenaars zal uitdrukken. In feite is het echter meestal een meerderheid en geen unanimité van stemmen die de beslissingsmacht heeft. De wet geeft daarbij uitdrukking aan het idee dat het de meerderheid is die de ideale opinie bezit<sup>44</sup>. Toch is de wet iets genuanceerder, in die zin dat de wet rekening houdt met de belangrijkheid van de werken. De meerderheid, vereist om te kunnen beslissen over een bepaald werk, hangt af van de belangrijkheid en van de nuttigheid van het werk. De wetgever voert in casu de proportionaliteitstest uit: hoe ingrijpender het werk is op financieel vlak en op het vlak van de schending van de privacy, hoe groter de meerderheidsvereiste wordt.

De werken waar het meest problemen bij zullen rijzen, zijn de investeringswerken. Onderhouds- en herstellingswerken moeten gebeuren,

---

<sup>43</sup> B. HERRMANN, *o.c.*, 97.

<sup>44</sup> *Ibid.*, 101.

zodat daarover meestal geen betwistingen bestaan. De beslissing tot gedeeltelijke of volledige heropbouw vereist een heel grote meerderheid. Misbruik van deze meerderheid zal dus bijna nooit vastgesteld kunnen worden. Daarentegen rijzen wel problemen in verband met investeringswerken. De reeds hierboven aangehaalde arresten bewijzen ook dat het telkens over dergelijke werken gaat: wijzigingen in het raamwerk, plaatsen van een brandgang... Het is dus nodig na te gaan of de wetgever hier wel voldoende maatregelen heeft genomen tot bescherming van de minderheid. Daartoe wordt vergeleken met het Franse recht inzake<sup>45</sup>.

In het Franse recht is voor dergelijke werken een dubbele meerderheid vereist (Art. 26 Loi du 10 juillet 1965)<sup>46</sup>: een meerderheid van leden van de algemene vergadering en een meerderheid van drie vierden van de stemmen. Wat betreft de meerderheid van leden van de algemene vergadering, gaat het om een meerderheid in aantal. Het is van geen belang hoeveel aandelen de mede-eigenaar heeft: hij wordt als één lid van de algemene vergadering beschouwd, ook al heeft hij meerdere appartementen. Deze meerderheid probeert de kleine mede-eigenaars te beschermen tegen de grote. Hun aantal zou namelijk een limiet kunnen stellen aan de beslissingsmacht van de kleinere mede-eigenaars. Daarenboven wordt vereist dat de mede-eigenaars die bovenstaande meerderheid vormen, drie vierden van de stemmen verzamelen om regelmatig te kunnen beslissen tot het uitvoeren van een investeringswerk.

Als we nu de Belgische wet op dat vlak onder de loep nemen, kunnen we vaststellen dat de wetgever nog iets strenger is opgetreden. Art. 577-6 §3 B.W. vereist namelijk een aanwezigheidsquorum dat, zoals in Frankrijk, enkel bereikt wordt indien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig is. Daarenboven moeten zij echter nog eens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. De filosofie van deze wet is dat een algemene vergadering de incarnatie moet zijn van de wil van de meerderheid van de mede-eigenaars. Wanneer het gros onder hen verstek laat gaan, is de algemene vergadering onvoldoende gemandateerd om in naam van iedereen beslissingen te nemen. Is de meerderheid van de aandelen niet vertegenwoordigd, dan kan de minderheid niet voor hun rekening handelen<sup>47</sup>. Op het eerste zicht komt de Belgische wetgever dus zeker toe aan de bescherming van alle mede-eigenaars. Niets is echter minder waar.

De Belgische wetgever laat namelijk toe dat indien het door de wet gestelde aanwezigheidsquorum niet gehaald wordt, de inlassing van een tweede algemene vergadering na het verstrijken van ten minste 15 dagen een oplossing biedt. Deze tweede algemene vergadering zal dan beraadslagen ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde leden en ongeacht de aandelen van

<sup>45</sup> Loi du 10 juillet 1965 concernant la fixation du statut de la copropriété des immeubles bâtis, *J.O.* du 11 juillet 1965.

<sup>46</sup> B. HERRMANN, *o.c.*, 104-105.

<sup>47</sup> R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, 152.

mede-eigendom die op hun naam gesteld zijn. (Art. 577-6 §3, lid 2 B.W.) Deze regeling wil voorkomen dat de algemene vergadering lam gelegd wordt<sup>48</sup>, maar de Franse rechtsleer wijst er terecht op dat zo'n oplossing de minderheidspositie niet beschermt<sup>49</sup>. De Belgische wetgever heeft in casu een sterk bekritiseerbare regeling uitgewerkt. Hoe kan het aanwezigheidsquorum nog voorzien in de bescherming van minderheden indien 15 dagen later dat aanwezigheidsquorum totaal geen vereiste meer is? De Franse wetgever is in dat opzicht veel strenger en oordeelt dat indien de dubbele meerderheid niet bereikt is in de algemene vergadering, geen enkele nieuwe vergadering daarover kan stemmen in liberalere omstandigheden<sup>50</sup>.

Het stemquorum van de Belgische wetgever komt volledig overeen met dat van de Franse wetgever. Ook hebben ze dezelfde twee beperkingen op het stemrecht ingevoerd. Men stemt namelijk niet per appartement, maar per aandeel. Hier kan het gevaar rijzen dat de eigenaar die een meerderheidspositie van aandelen bezit, een absolute beslissingsmacht op de algemene vergadering verkrijgt<sup>51</sup>. Daarom bepalen Art. 577-6 §5, lid 2 B.W. en Art. 22,2 Loi du 10 juillet 1965 dat niemand aan de stemming kan deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere mede-eigenaars beschikken. Een tweede beperking is dat de syndicus niet als lasthebber van een mede-eigenaar kan tussenkomen op de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht als hij zelf mede-eigenaar is, in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering. Bijgevolg komt men tot het bizarre resultaat dat er twee categorieën van mede-eigenaars zijn: zij die voor zichzelf kunnen stemmen en aangesteld kunnen worden als lasthebber (Art. 577-6 §5, lid 1 B.W.) en diegene die niet als lasthebber kan aangesteld worden omdat hij syndicus is (Art. 577-6 §5, lid 3 B.W.). De achtergrond daarvan is, dat men de syndicus wil beschermen tegen zichzelf, alsook tegen belangenconflicten waarvan hijzelf en anderen het slachtoffer kunnen zijn. Door lasthebber te zijn van verschillende mede-eigenaars, zou de syndicus in die hoedanigheid machtiger kunnen worden dan de lastgever en dat heeft men ten koste wat kost willen voorkomen<sup>52</sup>.

Als besluit kan gesteld worden dat de Belgische wetgever in grote mate rekening heeft gehouden met de vereiste bescherming van de minderheden, maar daarbij één grote steek heeft laten vallen: de mogelijkheid tot het inlassen van een tweede algemene vergadering zonder aanwezigheidsquorum.

---

<sup>48</sup> Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de mede-eigendom, *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr.1765/1, p. 9, *in fine*.

<sup>49</sup> B. HERRMANN, *o.c.*, 105.

<sup>50</sup> F. GIVORD en C. GIVERDON, *La copropriété*, Paris, Dalloz, 1987, 463.

<sup>51</sup> R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, 154.

<sup>52</sup> Ontwerp van wet tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de medeëigendom, *Parl. St.* Senaat 1993-94, nr. 712/2, 86.



### 2.2.3. *Rechtsvorderingen van de mede-eigenaar: gerechtelijke bescherming van minderheden.*

Uit het reeds geciteerde vonnis van het Hof 's-Gravenhage<sup>53</sup> blijkt dat alhoewel een beslissing van de algemene vergadering regelmatig en democratisch tot stand gekomen is, deze beslissing toch nog aangevochten kan worden. Dat geldt ook zo in de Belgische rechtsorde. Het komt bijgevolg toe aan de rechtspraak de minderheden te beschermen en eventuele machtsmisbruiken te voorkomen.

Luidens Art. 577-9 §2 B.W., kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet ingesteld worden binnen de drie maanden na de kennisname van deze beslissing door de belanghebbenden. Dit rechtsmiddel vormt een noodzakelijke waarborg voor de bescherming van individuele rechten, zoals het recht op privacy, binnen organen die belast zijn met het collectief belang<sup>54</sup>.

Een beslissing is onregelmatig wanneer de door de wet, de statuten of de reglementen voorgeschreven vormen niet worden nageleefd. Dit is in onze problematiek niet meer van belang aangezien we met de hypothese zitten dat de beslissing regelmatig en democratisch genomen is. Bedrieglijk is de beslissing die met kunstgrepen tot stand is gekomen of niet waarachtig is. Onrechtmatig is dan de beslissing die de gelijkheid onder de mede-eigenaars miskent, zodat één of meer mede-eigenaars benadeeld worden.

Terugkerende op het geschil neergelegd voor het Nederlandse Hof 's-Gravenhage<sup>55</sup>. Dit geschil zou ook bij ons kunnen beslecht worden, op grond van het feit dan, dat de beslissing van de bouwonderneming onrechtmatig is: de beslissing ontnemt namelijk een deel van het bewoonde van de betrokkene om de brandgang te kunnen plaatsen, terwijl de andere inwoners dit nadeel niet moeten ondergaan. Deze stelling wordt bevestigd in een geschil voor het Hof van Beroep te Brussel<sup>56</sup>. Ook daar stond vast dat de beslissing van de algemene vergadering regelmatig genomen was. Het Hof overwoog echter: "Attendu que la décision de la majorité léserait les droits de la minorité d'une manière injustifiable, inconsidérée ou disproportionnée, par rapport aux avantages qu'en retireraient les majoritaires." Het Hof stelde dat de beslissing van de algemene vergadering een rechtsmisbruik inhield, wat neerkomt op de onrechtmatigheid van de beslissing.

<sup>53</sup> Hof 's-Gravenhage 15 oktober 1981, *N.J.* 1982, 454.

<sup>54</sup> Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de mede-eigendom, *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr.1765/1, p. 27, al.7.

<sup>55</sup> Hof 's-Gravenhage 15 oktober 1981, *N.J.* 1982, 454.

<sup>56</sup> Brussel 29 april 1999, *J.T.* 2000, 188-189.

We kunnen besluiten dat het uiteindelijk aan de rechter toekomt om eventuele misbruiken van meerderheden vast te stellen en zo de minderheden te beschermen. Het is echter niet altijd mogelijk om zo'n misbruik vast te stellen en in dat geval zal de betrokkene de beslissing moeten ondergaan, zelfs al houdt deze beslissing voor hem een schending in van zijn privé-leven.

#### *2.2.4. Gevolgen indien de vordering van de mede-eigenaar ongegrond verklaard wordt.*

Eerst dient nog even duidelijk gemaakt te worden dat door het instellen van een vordering bij de rechtbank tegen de beslissing van de algemene vergadering, de mede-eigenaar de toegang kan weigeren aan de stielmannen tot zijn privatieve deel<sup>57</sup>. De syndicus zou in dat kader dan ook best voorzichtig handelen en het begin van de uitvoering van de werken uitstellen tot datum van uitspraak. Indien namelijk de mede-eigenaar gelijk krijgt en de werken reeds begonnen waren, kan geëist worden het goed terug in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien echter de vordering van de mede-eigenaar niet ingewilligd wordt, kan deze veroordeeld worden tot het betalen van een schadevergoeding omdat hij de uitvoering van de werken ongerechtvaardigd belemmerd heeft<sup>58</sup>. Daarenboven moet de betrokkene de toegang verlenen aan de stielmannen tot zijn privatieve delen. Eén maal de beslissing van de algemene vergadering definitief is, en dus niet het voorwerp is geweest van een vordering binnen de drie maanden of indien zo'n vordering is afgewezen, dan is deze verbindend voor alle mede-eigenaars, ook ten aanzien van deze die tegen gestemd hebben<sup>59</sup>. De mede-eigenaars moeten dan de uitvoering van de werken dulden, ook in hun privatieve gedeelten, wat een belangrijke inmenging uitmaakt op hun privé-leven, opgelegd uit noodzaak van het behartigen van het collectief belang.

Indien ondanks alles de syndicus nog tegenkanting ondervindt van een bewoner, kan hij voor de rechter in kort geding een bevelschrift vorderen waarbij de mede-eigenaar verplicht wordt de werken te laten uitvoeren<sup>60</sup>. Eventueel zal de syndicus bijgestaan moeten worden door een politieagent die zorgt dat het 'noodzakelijke' geschiedt. In geval van dringende noodzakelijkheid mag deze maatregel zelfs op éénzijdig verzoekschrift gevorderd worden.

Een vonnis van het vredegerecht te Veurne<sup>61</sup> heeft daarenboven bepaald dat een mede-eigenaar die voor de uitvoering van werken de toegang tot zijn

---

<sup>57</sup> B. HERRMANN, *o.c.*, 127.

<sup>58</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

<sup>59</sup> B. HERRMANN, *o.c.*, 107.

<sup>60</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

<sup>61</sup> Vred. Veurne 21 oktober 1999, *T. App.* 2000, afl. 1, 8-10.

privatief ontzegt, terwijl tot uitvoering van die werken door de algemene vergadering definitief is beslist, in rechte gedwongen kan worden, onder de verbeurte van een dwangsom per dag vertraging in de verhindering, toegang te verlenen.

### 2.2.5. *Besluit.*

Een mede-eigenaar die zich aangetast voelt in zijn recht op privacy omdat hij werken in zijn privatief moet laten uitvoeren door derden, kan naar de rechtbank stappen en proberen de beslissing van de algemene vergadering aan te vechten op grond van onregelmatigheid, bedrieglijkheid of onrechtmatigheid. Indien echter de vordering afgewezen wordt, moet de mede-eigenaar de aantasting van zijn privé-leven ondergaan en de werken in zijn privatief laten uitvoeren. De werken waartoe beslist door de algemene vergadering worden dan immers geacht van een belang te zijn die het belang van de mede-eigenaar in solu overstijgt.

## 2.3. Toegang tot het privatief door de syndicus als algemeen bewaarnemer.

Zoals reeds aangestipt, is in het reglement van mede-eigendom meestal een clause opgenomen die bepaalt dat de syndicus bestendig toegang heeft tot de private gedeelten van het appartement in de uitoefening van het toezicht op de gemeenschappelijke zaken, van de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement. Soms is zo'n clause evenwel niet geredigeerd. De vragen die ter zake rijzen zijn verschillend, zodanig dat deze twee situaties apart behandeld worden. Hierbij wordt vergeleken met het huurrecht opdat daar een duidelijker beeld gegeven wordt van het betredingsrecht.

### 2.3.1. *Toegang tot de private gedeelten in het algemeen.*

#### **a. Recht op rustig huurgenot**

De belangrijkste techniek in het huurrecht waarop de huurder een beroep kan doen om de uitoefening van zijn grondrechten, bijvoorbeeld het recht op privacy, tegen de verhuurder te laten gelden, is de op de verhuurder rustende verplichting tot het verschaffen van vrijwaring voor eigen daad<sup>62</sup>. (Art. 1719, 3° B.W.)

De verhuurder is namelijk gehouden, door het aangaan van een huurcontract, de huurder het rustig genot van de verhuurde goed te doen hebben. (Art. 1709 B.W.) In de problematiek van het recht op toegang is de vrijwaring voor eigen

---

<sup>62</sup> A. VAN OEVELEN, *De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgische huurrecht. Het grondrecht op wonen*, Antwerpen, Maklu, 1995, 120.

daad van belang. De verhuurder zelf moet zich onthouden van elke daad die de huurder zou kunnen storen in het rustig genot van de gehuurde woning, zoals dit bestond op het ogenblik van het afsluiten van het contract<sup>63</sup>. De wet zelf geeft nergens een algemene bepaling van die persoonlijke waarborg. Bijgevolg moeten we terugvallen op de rechtspraak en rechtsleer. Er bestaat evenwel ter zake een grote consensus.

Er kan gesteld worden dat de verhuurder niet op gelijk welk een ogenblik, zonder voorafgaande verwittiging of zonder toestemming, de verhuurde woning mag binnenvallen. Zoniet maakt hij zich schuldig aan een stoornis<sup>64</sup>. Nochtans mag de verhuurder wegens wettige redenen het verhuurde goed betreden. Bijvoorbeeld om zich ervan te vergewissen dat er geen dringende herstellingen nodig zijn (Art. 1724 B.W.), om na te gaan of de bestemming van het verhuurde goed geëerbiedigd wordt (Art. 1728, 1° B.W.)... Dit recht van toegang kent evenwel ook zijn limieten.

Zo bepaalt de rechtbank van Gent<sup>65</sup> dat een eigenaar-verhuurder die zijn huis wil verkopen niet het recht heeft om van zijn huurder te eisen zoveel keer per week, op die dagen en op die uren als de verhuurder zelf bepaalt, de personen die het huis willen bezichtigen binnen te laten. De verhuurder kan best in overleg met de huurder de uren en dagen bepalen, zodat ter zake een overeenkomst kan bereikt worden. Als de verhuurder zelf de dagen en de uren bepaalt, legt hij een te grote last op de huurder. Die moet met name verdragen dat vreemden alle uithoeken van zijn huis komen inspecteren. Het gehele reilen en zeilen van een huishouden wordt zo compleet blootgelegd. Als je dan als verhuurder handelt zonder rekening te houden met de wensen van de huurder, ervaart de huurder een verstoring van zijn rustig huurgenot. Meer zelfs, het betekent een inbreuk op zijn privé-leven en op de onschendbaarheid van de woning.

Tekenend is ook de beslissing van de vrederechter van Verviers<sup>66</sup>. Een schets van de feiten: een verhuurder laat pandbeslag leggen op de goederen die het verhuurde goed stofferen. Nochtans waren op de datum van het beslag geen achterstallige huurgelden verschuldigd. De verhuurder wilde enkel de verhuis van sommige meubelen tegengaan op grond van Art. 1752 B.W. De vrederechter stelde de verhuurder in het ongelijk, bepalende dat er inderdaad een recht was op beslag van de verhuurder, maar dat dit recht beperkt was tot de waarde om de huurgelden te kunnen recupereren. Aangezien vastgesteld kon worden dat nog een gehele wijnkelder en een resem aan medisch materiaal aanwezig was in het gehuurde goed, oordeelde de rechtbank dat het arbitrair

<sup>63</sup> H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1972, p. 622, nr. 605.

<sup>64</sup> D. MEULEMANS, *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 267-268.

<sup>65</sup> Rb. Gent 27 februari 1865, *B.J.* 1865, 334-335.

<sup>66</sup> Vred. Verviers 26 januari 1960, *Jur. Liège* 1959-60, 215-216.

instellen van de beslagprocedure, misbruik van recht inhield. De huurders werden gestoord in hun rustig huurgenot.

Samenvattend kan dus gesteld worden dat de verhuurder niet om het even wanneer, zonder toestemming of verwittiging, het verhuurde goed mag binnengaan, zelfs als hij daartoe een wettige reden heeft<sup>67</sup>. Deze verplichting geldt echter in de verhouding verhuurder-huurder. De verhouding syndicus-medeëigenaar is niet dezelfde. Toch kan een gelijkend antwoord gegeven worden.

### **b. Betredingsrecht van de syndicus**

De verhouding verhuurder-huurder wijkt niet zo ver af van de verhouding syndicus-medeëigenaar. In het huurrecht is de verhuurder de algemene bewaarnemer, in het appartementsrecht de syndicus. Zoals de verhuurder de sleutel heeft van elk verhuurd goed, heeft de syndicus de sleutel van elk appartement. De verhuurder moet de huurder het rustig huurgenot verschaffen. Meer nog, soms kan een verstoring van het rustig huurgenot, een inbreuk op het privé-leven van de huurder betekenen. Ook de syndicus moet dit recht van privacy respecteren in zekere mate. Enkel de wettelijke motieven waarop de syndicus zich kan beroepen, zijn veel beperkter dan deze van de verhuurder, zoals later zal blijken. Dit niet meegeteld, zijn de situaties best vergelijkbaar en bijgevolg zal het hierboven uiteengezette discours in zekere mate toepasselijk zijn op het appartementsrecht in de relatie syndicus-medeëigenaar.

Als we de rode draad geschetst in het huurrecht doortrekken in het appartementsrecht, komen we tot het besluit dat de syndicus zichzelf enkel toegang kan verlenen tot het privaat indien hij de toestemming heeft gekregen van de mede-eigenaar of indien hij deze verwittigd heeft en daartegen geen protest is gerezen. Als de syndicus deze uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming niet heeft kunnen verkrijgen, bijvoorbeeld wegens afwezigheid van de mede-eigenaar, kan de syndicus enkel het privaat betreden zich beroepende op een wettige reden. In principe geldt de vereiste van toestemming of voorafgaande verwittiging nog steeds, maar in de praktijk is dit evenwel onmogelijk.

De wettige reden van de syndicus komt namelijk neer op een noodsituatie en bijgevolg is een voorafgaande verwittiging meestal niet mogelijk. Wettelijk gezien kan de syndicus op basis van Art. 577-8 §4, 4<sup>o</sup> alle bewarende maatregelen treffen. Uit de memorie van toelichting<sup>68</sup> blijkt dat deze bevoegdheid verband houdt met de uitvoering van werken die dringend nodig zijn voor het behoud van het onroerend goed of voor het onderhoud van de

<sup>67</sup> A. VAN OEVELEN, *o.c.*, 120.

<sup>68</sup> Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de mede-eigendom, *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr.1765/1, p. 25, al.3.

gemeenschappelijke gedeelten. Als voorbeelden kunnen we onder meer aanreiken: brand aan een deel van het privaatief waardoor de syndicus tot behoud van het onroerend goed toegang moet hebben tot dit privaatieve gedeelte, een waterleidingsbreuk in een privé-gedeelte die het gehele onroerend goed onder water kan zetten...

Als de mede-eigenaar aanwezig is, kan hij zijn toestemming geven. Indien hij afwezig is, is deze mogelijkheid er niet. Achteraf zullen evenwel geen problemen rijzen indien vast komt te staan dat de syndicus het privaatief enkel betreden heeft tot behoud van het onroerend goed. Aangezien toestemming en voorafgaande verwittiging niet mogelijk zijn, moet een andere vereiste gesteld worden. De syndicus zal een verslag over zijn binnentreden moeten overmaken aan de eigenaar binnen een korte termijn<sup>69</sup>.

### c. Weigering van de mede-eigenaar om toegang te verlenen

De vraag kan zich stellen of de mede-eigenaar, zich beroepende op het recht op privacy, zijn toestemming kan weigeren tot het verlenen van toegang aan de syndicus. Aangenomen wordt dat de mede-eigenaar die weigert de syndicus, die zijn recht op redelijkerwijze uitvoert, binnen te laten, onrechtmatig handelt<sup>70</sup>. De syndicus kan zich tenslotte beroepen op een wettige reden, wat in casu noodzakelijk een noodsituatie uitmaakt. Wat hier gebeurt, is niets anders dan een belangenafweging en redelijkerwijze weegt het wettig belang van de syndicus zwaarder door dan de persoonlijke belangen van de mede-eigenaar.

In de praktijk kan de syndicus echter niets doen, indien hij geconfronteerd wordt met een ongerechtvaardigde weigering van de mede-eigenaar. De syndicus beschikt immers bij tegenwerking niet over functionele dwangmiddelen, zoals die aan gerechtsdeurwaarders (uitvoerend beslag op een roerend goed: Art. 1504 Ger. W.) en aan notarissen (uitvoerend beslag op onroerend goed: Art. 1580 Ger. W.) verleend worden<sup>71</sup>. De syndicus moet de weigering ondergaan. Indien echter achteraf bijvoorbeeld het onroerend goed geheel of gedeeltelijk afbrandt en vaststaat dat dit te wijten is aan de weigering van de mede-eigenaar, zal deze aansprakelijk gesteld worden en zal hij alle schade moeten vergoeden, ook deze aan de kavels van de andere mede-eigenaars.

Als de mede-eigenaar echter rechtmatig zijn toestemming weigert, bijvoorbeeld omdat de syndicus wil binnentreden om de ramen open te zetten tot verluchting, ligt de situatie helemaal anders. De syndicus kan en mag niet binnentreden. Indien de syndicus in weerwil van het uitdrukkelijk verbod van

<sup>69</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

<sup>70</sup> Vgl. M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses, I, Les baux en général" in *Les Nouvelles, corpus juris belgici. Droit civil VI-1*, Brussel, Larcier, 2000, 449.

<sup>71</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

de mede-eigenaar, het appartement binnengaat als de mede-eigenaar afwezig is, kan hem zelfs een strafrechterlijke vervolging te wachten staan. Het Hof van Cassatie heeft op 15 oktober 1986<sup>72</sup> gesteld dat “door het appartement of het huis binnen te gaan tegen de wil in van de bewoner ervan, de beklaagde een onrechtmatig gebruik heeft gemaakt van de sleutel die rechtmatig in zijn bezit was” en dat bijgevolg door de beklaagde huisvredebreuk is gepleegd met behulp van valse sleutels in de woning van verweerster. (Art. 439 Sw.) Op 13 maart 1990<sup>73</sup> heeft het Hof van Cassatie nog eens bevestigd dat huisvredebreuk met behulp van valse sleutels kan vastgesteld worden indien het een sleutel betreft die rechtmatig in het bezit was van beklaagde, mits evenwel duidelijk vaststaat dat de sleutels gebruikt zijn tegen de wil in van de eigenaar

*2.3.2. Toegang tot het privaat in het bijzonder: clause in het reglement van mede-eigendom die betredingsrecht geeft aan de syndicus.*

#### **a. Algemeen**

De algemene lijn in de rechtspraak is dat éniemand met het privacybelang van zijn wederpartij moet rekening houden. Het spiegelbeeld van deze lijn is de houding die de burger ten aanzien van zijn eigen privacy inneemt. Uit de zorg die iemand ten aanzien van zijn eigen privacy betracht, kan vaak afgeleid worden in hoeverre hij prijs stelt op de bescherming ervan<sup>74</sup>. Het eigen gedrag is dus medebepalend voor de rechtmatigheid van het handelen van de wederpartij. In casu heeft de betrokkene in feite uitdrukkelijk met een beperking op zijn privacy ingestemd. De toestemming aldus gegeven is niets anders dan de uitdrukking van de wilsautonomie, die aan een individu het recht verleent om binnen bepaalde grenzen vrij en naar eigen goeddunken rechtsverhoudingen in het leven te roepen en daarvan de inhoud zelf te bepalen<sup>75</sup>. Omdat dit vaak gebeurt via overeenkomsten, worden wilsautonomie en contractvrijheid vaak geïdentificeerd.

De vraag kan natuurlijk gesteld worden of het individu in een overeenkomst rechtsgeldig aantastingen van zijn privé-leven kan toestaan. Maar zelfs wanneer de overeenkomst als geoorloofd moet aanschouwd worden, blijft de principiële onaantastbaarheid van de persoonlijkheidsrechten zijn tol eisen. Tot op het ogenblik van de uitvoering van de overeenkomst, behoudt de betrokkene het recht om op zijn toestemming terug te komen en zich achter zijn recht op privacy te verschuilen<sup>76</sup>. Aldus kan een aanwezige mede-eigenaar, die via een clause in de overeenkomst het recht heeft gegeven aan

<sup>72</sup> Cass. 15 oktober 1986, *Arr. Cass.* 1986-87, 188-193.

<sup>73</sup> Cass. 13 maart 1990, *Arr. Cass.* 1989-90, 913-915.

<sup>74</sup> L.F.M. VERHEY, *o.c.*, 426-427.

<sup>75</sup> K. RIMANQUE, *De toepasselijkheid van grondrechten in private verhoudingen*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1982, 52.

<sup>76</sup> *Ibid.*, 78.

de syndicus om zijn privaatief te betreden, steeds weigeren de syndicus binnen te laten. Die weigering moet evenwel, zoals reeds hierboven gesteld, rechtmatig zijn.

De vraag is echter of de syndicus onbelemmerd en willekeurig, mits zo'n clause, de privaatieve gedeelten mag binnengaan als de bewoner afwezig is. De algemene lijn in de rechtspraak is dat aan contractsvrijheid slechts relatieve betekenis wordt toegekend<sup>77</sup>. De rechter blijkt geneigd om, tot op zekere hoogte, los van hetgeen partijen zijn overeengekomen te beoordelen of de privacy op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

## **b. Geldigheid van de clause**

De moeilijkheid tot het beoordelen van deze vraag, ligt hem in het feit dat de clause op veel mogelijke wijzen geredigeerd kan zijn. Wordt toegang verleend aan de syndicus tout court of worden bepaalde voorwaarden gesteld? In beide gevallen zal de oplossing van het probleem anders liggen.

Vergelijken we even met het huurrecht. In een vonnis van het vrederecht van St.-Gilles-lez-Bruxelles<sup>78</sup> wordt bepaald dat "door zich het recht voor te behouden de lokalen naar goeddunken te betreden, de verhuurder het rustig en normaal genot belet." De geldigheid van een beding in het huurcontract die de verhuurder het recht geeft om het gehuurde goed naar goeddunken te betreden, kan dus terecht in twijfel getrokken worden wegens de permanente dreigende genotstoornis die op de huurder weegt<sup>79</sup>. Sommige auteurs denken er evenwel anders over en stellen dat zo'n beding geldig is, mits men evenwel geen enkele misbruik van dat recht maakt. M. La Haye en J. Vankerckhove gaan zelfs nog verder<sup>80</sup>: volgens hen zou de verhuurder zelfs dit recht hebben bij afwezigheid van dergelijk beding in het huurcontract. Zij stellen dat volgens de gebruiken, de verhuurder recht heeft op het betreden van het gehuurde goed, elke twee of drie niet-rustdagen, twee uren per dag. Deze stelling is echter zeer betwistbaar. Gezien de reeds aangetoonde vergelijkbare situatie, kunnen we stellen dat een clause die bepaalt dat de syndicus de privaatieve gedeelten naar goeddunken mag betreden, ongeldig is. Ten aanzien van een clause die bepaalt dat "de syndicus met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaak en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement, bestendig toegang heeft tot de kavels van de eigenaars", kan evenwel de ongeldigheid niet zomaar vastgesteld worden.

---

<sup>77</sup> L.F.M. VERHEY, *o.c.*, 316.

<sup>78</sup> Vred. St.-Gilles-lez-Bruxelles 8 december 1980, *T. Vred.* 1982, 162-163, bevestigd door Brussel 24 februari 1982, *T. Vred.* 1985, nr. 33.

<sup>79</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck-Wesemael, 1993, p. 168, nr. 281.

<sup>80</sup> M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *l.c.*, 448-449 en 489-491.



Om de geldigheid van deze clause die een contractuele beperking van het grondrecht op privacy inhoudt na te gaan, kunnen we het best het relevantie- en het proportionaliteitscriterium toepassen<sup>81</sup>. Met relevantiecriteria wordt bedoeld dat de beperking van een grondrecht in het reglement van mede-eigendom relevant moet zijn voor het doel dat met deze overeenkomst wordt nagestreefd. Aan deze vereiste is in casu voldaan, gezien het recht van toegang verleend wordt tot het vervullen van de taak van de syndicus van algemeen bewaarnemer en van juridisch beheerder van het gebouw (=naleven van de beslissingen)<sup>82</sup>. De taak van algemeen bewaarnemer is wettelijk bepaald, namelijk in Art. 577-8 §4, 4° B.W, terwijl de taak van juridisch beheer een prestatie is die over het algemeen van de syndicus verwacht wordt.

Indien aan het eerste criterium is voldaan, zal men ook nuttig een beroep moeten kunnen doen op het proportionaliteitscriterium, opdat de clause zou geldig zijn. Met het tweede criterium wordt bedoeld dat er een zekere proportionaliteit moet bestaan tussen het nagestreefde doel en de daartoe aangewende middelen, en geen wanverhouding. De inbreuk op het recht van privacy is in casu proportioneel ten aanzien van het hierboven bepaalde doel. De syndicus kan namelijk op geen enkele andere manier zijn taken van algemeen bewaarnemer en van juridisch beheerder van het gebouw uitoefenen. Betredingsrecht in de privaatieve delen is een noodzakelijkheid. De geldigheid van dergelijke clause kan dus aangenomen worden. De vraag die zich nu stelt is of de rechter absolute werking zal toekennen aan deze geldige contractuele overeenkomst.

### c. Bijkomende vereisten

Zoals reeds gezegd, is de algemene lijn in de rechtspraak dat een rechter slechts relatieve werking toekent aan contractuele overeenkomsten. De rechter zal bijgevolg beoordelen of de privacy op aanvaardbare wijze wordt aangetast. Deze beoordeling gebeurt hoofdzakelijk op basis van het beginsel van de tenuitvoerlegging ter goeder trouw van overeenkomsten<sup>83</sup>. (Art. 1134, 3 B.W.) Aannemelijk is dan dat alhoewel het recht om het privaatief te betreden contractueel is bepaald, de syndicus hiertoe een gewettigd motief moet hebben<sup>84</sup>. Daarenboven moet het betredingsrecht uitgeoefend worden op redelijke wijze, wat inhoudt dat de syndicus een goed zal betreden met eerbiediging van het privé-leven van de bewoner ervan<sup>85</sup>. In praktijk zal dit

<sup>81</sup> K. RIMANQUE, *De toepasselijkheid van grondrechten in private verhoudingen*, 100.

<sup>82</sup> R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, 173-178.

<sup>83</sup> Vgl. A. VAN OEVELEN, *o.c.*, 121; K. RIMANQUE, *De toepasselijkheid van grondrechten in private verhoudingen*, 125-126.

<sup>84</sup> Vgl. A. VAN OEVELEN, *o.c.*, 120; R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

<sup>85</sup> K. RIMANQUE, *De toepasselijkheid van grondrechten in private verhoudingen*, 111.

erop neerkomen dat de syndicus een verslag van zijn binnentreden binnen een korte termijn zal overmaken aan de mede-eigenaar<sup>86</sup>.

### 2.3.3. *Besluit.*

Met of zonder contractuele machtiging, uiteindelijk is de verplichting van de syndicus, ingeval de bewoner afwezig is, dezelfde en kan de syndicus zichzelf niet onbelemmerd toegang verlenen tot de privatieve kavels. Telkens is een wettige reden vereist, wat in de praktijk neerkomt op het voorhanden zijn van een noodsituatie. Daarenboven is een verslag achteraf van het binnentreden gewenst.

## 3. visuele privacy. Cameratoezicht in de gemeenschappelijke gedeelten.

### 3.1. Problematiek.

In onze dagelijkse samenleving wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van camera's. Bijvoorbeeld: camera's in het bedrijfsleven tot het uitoefenen van toezicht op de personeelsleden, onbemande politiecamera's ter bevordering van de veiligheid... De vraag die zich echter stelt is of het plaatsen van camera's zomaar kan, gelet op het grondrecht van privacy en van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van éénieder.

Ook de syndicus van een appartementsgebouw zal willen overschakelen op het gebruik van camera's als beveiliging tegen opzettelijke of onopzettelijke beschadigingen en als middel tegen diefstal<sup>87</sup>. Als algemeen bewaarnemer, wordt de syndicus namelijk geconfronteerd met beschadigingen aan het gebouw. Het is niet moeilijk je voor te stellen dat de hal van een appartement het slachtoffer kan worden van vandalenstreken, zoals het spuiten van graffiti. Ook onopzettelijke beschadigingen kunnen voorkomen. Neem nu bijvoorbeeld dat in het verhuizen een bepaalde muur serieus beschadigd wordt. Hoewel deze beschadigingen niet opzettelijk zijn aangebracht, kan de schuldige ervan zijn verantwoordelijkheid niet ontlopen. Bijgevolg is het noodzakelijk de verantwoordelijke te kunnen aanwijzen, zoniet zal de gehele vereniging van mede-eigenaars moeten opdraaien voor de schade. Beschadigingen zijn één ding, diefstal een ander. Camerabewaking kan dan ook als preventief middel aangewend worden om dieven af te schrikken.

Om al deze problemen op te lossen, zal graag een beroep gedaan worden op camera's die een afschrikkend effect hebben en die de verantwoordelijke van

---

<sup>86</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

<sup>87</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 2.

een bepaald feit kunnen registreren. De vraag is aan welke voorwaarden allemaal moet voldaan zijn opdat camerabewaking geoorloofd zou zijn. Hfdst. 2: Algemene regels inzake cameratoezicht.

### 3.1.1. Inleiding.

Aan literatuur over door techniek gedomineerde samenlevingen, waarin mensen onderworpen worden aan voortdurende automatische observatie en controle, ontbreekt het niet<sup>88</sup>. Zoveel is duidelijk: niemand wil zo'n wereld. Of beter: zij die ze willen, zwijgen. Toch lijkt die wereld eraan te komen: hoe men het ook draait of keert, camera's zijn een vertrouwd onderdeel van de huidige samenleving geworden.

Tegenover ieders recht op privacy en dus het recht om niet 'bespioneerd' te worden, gelden immers andere belangen, zoals controle, efficiëntie, veiligheid...<sup>89</sup> We krijgen een belangenconfrontatie en het lijkt erop dat het vooral onze morele sensibiliteit is die bepaalt welk belang we moeten kiezen. Maar moet er echt gekozen worden? Is het noodzakelijkerwijze: voor controle en tegen privacy (of omgekeerd)?

Rechtszekerheid dient gecreëerd te worden en bijgevolg moet het recht bemiddelend optreden door de conflicterende belangen af te wegen in het licht van de fundamentele regels met betrekking tot de privacy. Bedoeld worden de internationaal aanvaarde basisbeginselen van persoonsgegevensbescherming, zoals die uiteindelijk afgezwakt zijn opgenomen in de Belgische Wet van 8 december 1992<sup>90</sup> tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (vanaf nu: Wet verwerking persoonsgegevens)<sup>91</sup>.

Eén ding kan al duidelijk gesteld worden: aangezien toezicht door videocamera's niet strafrechtelijk verboden is en zelfs toelaatbaar is onder bepaalde omstandigheden, zal de wetgever moeten preciseren welke deze omstandigheden zijn.

### 3.1.2. Notie privé-leven.

Het concept privé-leven wordt nog eens vanuit een ander oogpunt bekeken om duidelijk te maken in welke zin cameratoezicht een inbreuk betekent op het

<sup>88</sup> P. DE HERT en S. GUTWIRTH, "Camera's en de noodzakelijke ontgroening van de privacywet", *R.W.* 1994-95, 105.

<sup>89</sup> P. DE HERT, "De wet van 8 december 1992 en de aanwending van camerasystemen en zwarte lijsten in het bedrijfsleven", in L. VAN OUYTRIVE en F. HUTSEBAUT (ed.), *Private bewaking en opsporing en de grondrechten van de mens*, Brussel, Politeia, 1995, 77.

<sup>90</sup> Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, *B.S.* 18 maart 1993.

<sup>91</sup> P. DE HERT en S. GUTWIRTH, *l.c.*, 105.

recht op privacy. Daartoe is het noodzakelijk het concept privé-leven op te splitsen in zijn drie componenten<sup>92</sup>: (i) de fysieke integriteit van het individu, zoals het bedrijven van de liefde<sup>93</sup>, (ii) de vertrouwelijkheid van bepaalde persoonlijke gegevens, waarvan het individu kan weigeren dat ze publiek gemaakt worden en (iii) éénieders recht geen inbreuk van zijn fysieke en morele integriteit te moeten ondergaan en het recht op een vrije ontplooiing van zijn persoonlijkheid.

Het toezicht van individuen door middel van apparatuur die een beeld opvangt en dat beeld vervolgens registreert, betekent een inmenging in het privé-leven. Het belang van het hierboven voorgestelde onderscheid tussen de drie aspecten van het privé-leven, is dat zij toelaat in te zien dat cameratoezicht op twee verschillende wijzen het privé-leven bedreigt<sup>94</sup>:

1/ Wanneer dit toezicht heimelijk gebeurt, leidt het tot het verzamelen van informatie betreffende handelingen en gedragingen die de gefilmde misschien niet had willen verspreid zien. Het tweede aspect van het privé-leven is hier aan de orde.

2/ Wanneer de camerabewaking gekend is door de gefilmde, verplicht dat toezicht hem ertoe bepaalde handelingen of gedragingen aan te nemen, min of meer verschillend van de handelingen en gedragingen die hij zou stellen bij afwezigheid van dit toezicht. Het betreft hier het derde aspect van het privé-leven, waardoor het individu niet meer vrij tot de ontplooiing van zijn persoonlijkheid kan komen.

Bekijken we nu dat videotoezicht in het licht van de Belgische wetgeving, dan moeten we vaststellen dat de Belgische wetgever in tegenstelling tot andere landen geen algemene bepaling heeft die het gebruik van videocamera's expliciet regelt. De Franse wetgever voerde reeds in 1970 een strafbepaling in die heimelijk filmen in private plaatsen bestraft. Art. 368 Code Pénal luidt: "Sera puni (...) quiconque aura volontairement atteint à l'intimité de la vie privée d'autrui: 1. En écoutant, en registrant ou transmettant au moyen d'un appareil quelconque des paroles prononcées dans un lieu privé par une personne, sans le consentement de celle-ci; 2. En fixant ou transmettant, au moyen d'un appareil quelconque, l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé, sans son consentement. Lorsque les actes énoncés au présent article auront été accomplis au cours d'une réunion au vu et au su de ses participants, le consentement de ceux-ci sera présumé." In het Belgische strafwetboek vinden we echter geen zo'n bepaling. Wel is Art. 314bis Sw. ingevoerd bij wet

<sup>92</sup> O. DE SCHUTTER, "La vidéosurveillance et le droit au respect de la vie privée", *Journ. Proc.* 1996, afl. 296, 10.

<sup>93</sup> Hof Mensenrechten, arrest X en Y / Nederland van 26 maart 1985, *Publ. Eur. Court. H.R.*, Serie A, nr. 91, par. 22.

<sup>94</sup> O. DE SCHUTTER, *l.c.*, 11.

van 30 juni 1994, maar deze bepaling betreft enkel het afluisteren van telecommunicatie. Van cameragebruik is geen sprake.

Dat wil natuurlijk niet zeggen dat het recht elk gebruik van cameratoezicht zal tolereren. Art. 22 GW en Art. 8 EVRM garanderen namelijk een recht op bescherming van het privé-leven. Daarenboven is er de Wet verwerking persoonsgegevens, die beoogt een vertaling te zijn in het interne recht van de internationale basisbeginselen van persoonsgegevensbescherming.

Het Belgische regime met betrekking tot cameratoezicht is een resultaat van verschillende juridische instrumenten. De Wet verwerking persoonsgegevens creëert een particulier regime, waarvan het toepassingsgebied beperkt blijft tot de hypothese van cameratoezicht met opname van beelden op een videocassette of soortgelijke<sup>95</sup>. De Hert leest de wet echter ruimer en stelt dat ook systemen zonder opname binnen het toepassingsgebied van de Wet verwerking persoonsgegevens vallen<sup>96</sup>. Bijgevolg valt volgens De Hert de camera die verbonden is met de deurbel en die registreert wie voor de deur staat maar niets opneemt, ook onder de Wet verwerking persoonsgegevens. Mijns inziens is deze interpretatie te ruim. De hypothese van het cameratoezicht zonder opname op cassette, wordt wel onderworpen aan de gemeenrechtelijke regels van de bescherming van het privé-leven. Dit is echter een wettelijke lacune, gezien buiten de toepassing vallende van de Wet verwerking persoonsgegevens, de vereiste van legaliteit neergelegd in Art. 8 §2 EVRM, niet kan vervuld worden<sup>97</sup>.

### 3.1.3. *Het particulier regime van de Wet verwerking persoonsgegevens.*

#### **a. Definities en toepassingsgebied**

Gegevens zijn in de eerste plaats tekens (taal), maar ook geuren, beelden en geluiden kunnen gegevens uitmaken<sup>98</sup>. Indien zij daarenboven betrekking hebben op één of meerdere natuurlijke personen die geïdentificeerd zijn of kunnen worden, maken het persoonsgegevens uit<sup>99</sup>. Door de gedragingen die het individu stelt voor het oog van de camera, maakt het individu informatie over aan diegene die het beeld ontvangt, en deze kan het opnemen of ordenen om later te consulteren. Deze informatie betreft persoonsgegevens ofwel omdat het individu identificeerbaar is, ingeval van opname van een menigte, ofwel omdat de camera één specifiek individu volgt.

<sup>95</sup> *Ibid.*, 13.

<sup>96</sup> P. DE HERT, "Het verzamelen en gebruiken van visuele informatie: foto's, videosurveillance en verkeersradars", *Politeia* 1994, afl. 8, p. 17.

<sup>97</sup> O. DE SCHUTTER, *l.c.*, 13.

<sup>98</sup> P. DE HERT, "De wet van 8 december 1992 en de aanwending van camerasystemen en zwarte lijsten in het bedrijfsleven", *l.c.*, 78.

<sup>99</sup> Artikel 1 §1 Wet verwerking persoonsgegevens.

Wanneer kan er nu sprake zijn van een ‘verwerking’ van persoonsgegevens? Krachtens advies nr. 14/95 van 7 juni 1995<sup>100</sup> van de commissie voor de persoonlijke levenssfeer is er verwerking van beelden zodra de beelden niet alleen worden opgenomen en onmiddellijk weergegeven, maar ook worden bewaard. De wet van 11 december 1998<sup>101</sup>, heeft daar echter verandering in gebracht. De bewaring van de opgenomen gegevens is geen noodzakelijke meer voor de toepassing van de wet: de Wet verwerking persoonsgegevens is van toepassing vanaf het moment dat beelden gefilmd worden<sup>102</sup>, wat wel een opname veronderstelt<sup>103</sup>.

Het systeem van videotoezicht valt dus onder de Wet verwerking persoonsgegevens onder twee belangrijke reserves<sup>104</sup>:

1/ De wet verwerking persoonsgegevens heeft betrekking op de ‘geautomatiseerde verwerking’ van persoonsgegevens of het ‘houden van een manueel bestand’. De wet heeft dus geen betrekking op het ‘houden van dossiers’ waarin de gegevens niet gestructureerd worden en waardoor systematische raadpleging onmogelijk is<sup>105</sup>.

2/ De wet verwerking persoonsgegevens is ook niet van toepassing, zoals reeds gesteld, als er helemaal geen opname is, maar enkel een camera gebruikt wordt om bepaalde plaatsen vanuit een bepaald punt, die er geografisch van verwijderd is, onder toezicht te houden.

Nu we weten dat cameratoezicht binnen het toepassingsgebied van de Wet verwerking persoonsgegevens valt, moeten we nagaan welke principes nageleefd moeten worden opdat camerabewaking geoorloofd zou zijn.

## **b. Informatieplicht**

Krachtens Art. 9 Wet verwerking persoonsgegevens, moet de natuurlijke persoon bij wie gegevens verkregen worden, met het oog op de verwerking ervan, op de hoogte gesteld worden van een aantal elementen. Dit artikel

---

<sup>100</sup> Advies nr. 14/95 van 7 juni 1995 aangaande de toepasselijkheid van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens op beeldopnamen, en de gevolgen ervan, onuitg., opgenomen in [www.privacy.fgov.be](http://www.privacy.fgov.be).

<sup>101</sup> Wet van 11 december 1998 tot omzetting van de richtlijn 95/46/EG van 24 oktober 1995 van het Europese Parlement en de Raad betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrij verkeer van die gegevens, *B.S.* 3 februari 1999.

<sup>102</sup> P. DE HERT, “Videotoezicht onder controle”, *Juristenkrant* 2000, afl. 5, 4.

<sup>103</sup> Advies nr. 34/1999 van 13 december 1999, betreffende de verwerking van beelden, in het bijzonder verricht door middel van systemen van videotoezicht, *Vigiles* 2000, afl. 2, 62.

<sup>104</sup> O. DE SCHUTTER, *l.c.*, 14.

<sup>105</sup> Advies Raad van State, *Parl. St. Kamer* 1990-91, nr. 1610/1, 52; Advies de dato 12 mei 1992 betreffende het wetsontwerp tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, *Parl. St. Kamer* 1991-92, nr. 413/12, 79.

bepaalt echter niet op welke wijze deze informatie verstrekt moet worden. Advies nr. 34/1999 stelt dat de eigenaar van een videosysteem verplicht is dit systeem op een of andere wijze aan te kondigen. Het uithangen, in de buurt van het opnametoestel, van een leesbaar bericht dat de vereiste informatie-elementen bevat, volstaat om aan deze elementen te voldoen<sup>106</sup>.

Wat de inhoud betreft, slaat de informatieplicht op de naam en het adres van de verantwoordelijke voor de verwerking of diens vertegenwoordiger, op de finaliteit van de verwerking, op het bestaan van het recht op toegang en verbetering van de betrokkene, op de ontvangers of de categorieën van ontvangers van de gegevens. De informatie betreffende de beoogde finaliteit moet op een gepaste en voldoende duidelijke en gedetailleerde wijze aangebracht worden.

### c. Eerbiediging van het finaliteitsbeginsel

Art. 4 Wet verwerking persoonsgegevens bepaalt dat de verwerking moet plaatsvinden voor duidelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden. De bepaling van de finaliteit vormt een essentieel element voor de bescherming van personen. Zij zal rechtstreeks gevolgen hebben voor de toepassingsmodaliteiten van de wet. Bovendien laat zij toe verwerkingen te identificeren die niet binnen het toepassingsgebied van de wet vallen (vb. Art 3 §2 Wet verwerking persoonsgegevens: verwerken van beelden uitsluitend voor privé-gebruik).

Eens uit het bepalen van de finaliteit van de verwerking volgt dat de wet van toepassing is, zal de verantwoordelijke van de verwerking zich ervan moeten vergewissen dat de verschillende voorwaarden uit Art. 4 Wet verwerking persoonsgegevens en specifiek het wettelijk karakter van de finaliteit geëerbiedigd wordt. Dit wettig karakter kan voortvloeien uit verschillende, in Art. 5 Wet verwerking persoonsgegevens opgesomde, mogelijkheden. De syndicus van een appartement zal er bijvoorbeeld moeten voor zorgen dat hij van alle mede-eigenaars hun ondubbelzinnige toestemming heeft<sup>107</sup>. In praktijk wordt tot het plaatsen van camera's echter beslist bij meerderheid via de algemene vergadering en van uitdrukkelijk instemming van alle mede-eigenaars is aldus geen sprake. De vrijwaring van een vitaal belang zal bijgevolg moeten aangevoerd worden<sup>108</sup>, zoals de 'bescherming van goederen en personen'. Camera's worden namelijk geïnstalleerd tot voorkomen van diefstal en vandalisme.

Ook mogen de beelden niet verwerkt worden op een wijze die onverenigbaar is met de doeleinden. De gegevens mogen enkel gebruikt worden in het kader

<sup>106</sup> Advies nr. 34/1999 van 13 december 1999, betreffende de verwerking van beelden, in het bijzonder verricht door middel van systemen van videotoezicht, *Vigiles 2000*, afl. 2, 63.

<sup>107</sup> Artikel 5, a Wet verwerking persoonsgegevens.

<sup>108</sup> Artikel 5, d Wet verwerking persoonsgegevens.

van de aangegeven finaliteit. Een onverenigbaarheid zou bijvoorbeeld ontstaan wanneer een systeem van videotoezicht, waarvan de aangekondigde finaliteit de preventie van diefstal in een appartementsgebouw is, gebruikt wordt om te controleren of de bewoners van het gebouw de deur van de gezamenlijke hal op slot doen<sup>109</sup>.

De wettigheid van de verwerking van de beelden moet beoordeeld worden op grond van het proportionaliteitsbeginsel: de wettige belangen van de bewerker van de verwerking dienen afgewogen te worden tegen het recht op persoonlijke levenssfeer van de opgenomen persoon<sup>110</sup>. In het kader van videotoezicht in appartementsgebouwen, moet dus de proportionaliteit afgewogen worden van het belang van ‘de bescherming van goederen en personen’ tegenover de persoonlijke levenssfeer van iedere mede-eigenaar. Indien het een camera betreft in de hal van het appartementsgebouw, die een voor het publiek toegankelijke ruimte uitmaakt, zal de beoordeling minder strikt zijn dan indien de camera geplaatst wordt in de gemeenschappelijke delen die niet voor het publiek toegankelijk zijn. Aangezien in casu ook sprake kan zijn van een zekere instemming van de betrokkenen, zal er waarschijnlijk toch geen probleem rijzen. Van belang is ook of de verantwoordelijke voor de verwerking de gegevens al dan niet bewaart. Betreft het cameratoezicht in een appartementsgebouw, dan zullen de geregistreerde beelden geen maanden mogen bewaard worden, gezien het doel ‘preventie tegen diefstal’. Indien één maal vast komt te staan dat er geen misdrijf is gepleegd, is het doel verwezenlijkt en vervalt het recht om de opname nog verder te bewaren. In ieder geval moeten we dus van ‘een gepast en noodzakelijk middel’ kunnen spreken om het nagestreefde doel te bereiken.

Daarenboven moet de camerabewaking een subsidiair middel blijven om dit doel te bereiken<sup>111</sup>. Een systeem van videotoezicht zal onontbeerlijk moeten blijken om het nagestreefde doel te bereiken. Dat kan maar het geval zijn indien de andere maatregelen, die een mindere inbreuk uitmaken op de persoonlijke levenssfeer, in voorkomend geval onvoldoende blijken te zijn. In dit kader zal het installeren van camera’s in niet voor het publiek toegankelijk plaatsen minder vlug aangenomen worden. Het zou bijvoorbeeld voldoende kunnen zijn een camera te plaatsen in de hal van het gebouw gezien de dief noodzakelijkerwijze de haldeur moet passeren om binnen te dringen. Registratie zal daar reeds kunnen geschieden. De gemeenschappelijke ruimtes die niet voor het publiek toegankelijk zijn, kunnen dan evengoed beschermd worden met een alarmsysteem, een versterkte vergrendeling van de deuren...<sup>112</sup> Een andere beoordeling is natuurlijk noodzakelijk indien het

<sup>109</sup> R. TIMMERMANS, “Het grondrecht op privacy in flatgebouwen”, *l.c.*, 2-3.

<sup>110</sup> Advies nr. 34/1999 van 13 december 1999, betreffende de verwerking van beelden, in het bijzonder verricht door middel van systemen van videotoezicht, *Vigiles* 2000, afl. 2, 64.

<sup>111</sup> L.F.M. VERHEY, *o.c.*, 327-328.

<sup>112</sup> E. VICHROVA, “Surveillance électronique d’accès aux immeubles”, *Informations rapides de la copropriété* 2001, afl. 466, 26-28.



appartementengebouw garages en/of een dakterras bezit. Dan kan niet meer verondersteld worden dat de dief sowieso de hal van het appartement zal doorkruisen. Hij heeft ook andere toegangswegen. Het gebruik van camera's in de gemeenschappelijke, niet voor het publiek toegankelijke, delen zal dan gemakkelijker toegelaten worden, doch ook niet zonder meer.

Art. 4 Wet verwerking persoonsgegevens bepaalt namelijk dat de verwerkte beelden toereikend, ter zake dienend en niet overmatig mogen zijn. De opname moet dus plaatsgrijpen op zulke wijze dat overbodige beelden niet opgenomen worden. Zo zullen de camera's geplaatst in de gemeenschappelijke, niet voor het publiek toegankelijke, delen de ingang van de privatieve kavels niet mogen filmen<sup>113</sup>. Indien een camera aldus zou gericht zijn, dan zou het reilen en zeilen van één mede-eigenaar geïsoleerd worden en dat is niet noodzakelijk voor de verwezenlijking van het nagestreefde doel.

#### **d. Bewaarduur van de beelden**

De risico's op schending van de persoonlijke levenssfeer zijn des te aanzienlijker indien de bewaarduur van de gegevens lang is. Volgens Art. 4 §1, 5° Wet verwerking persoonsgegevens mogen de gegevens niet langer bewaard worden dan voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor ze worden verkregen of verwerkt, noodzakelijk is. In de hypothese van de finaliteit 'bescherming van goederen en personen', kan aangenomen worden dat indien geen enkel misdrijf vastgesteld wordt, de beelden niet langer dan een dag mogen bewaard worden, alvorens uitgewist te worden<sup>114</sup>.

#### **e. Aangifte van de verwerking**

De verwerking van persoonsgegevens onder de vorm van beelden, moet voorafgaandelijk bij de Commissie voor de persoonlijke levenssfeer aangegeven worden. Het past op te merken dat krachtens Art. 17 Wet verwerking persoonsgegevens per finaliteit van verwerking aangifte moet gedaan worden, niet per camera.

#### **f. Conclusie**

De ingebruikname van een systeem van videotoezicht moet bovengenoemde beginselen eerbiedigen. Grévy<sup>115</sup> wijst er echter terecht op dat camera's veel gevaarlijker zijn dan de louter visuele controle door toezichhoudende personen. Videobewaking is per definitie een technologie van wantrouwen. Een camera registreert alles, vergeet niets en kan niet vergeleken worden met

<sup>113</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 3.

<sup>114</sup> Advies nr. 34/1999 van 13 december 1999, betreffende de verwerking van beelden, in het bijzonder verricht door middel van systemen van videotoezicht, *Vigiles* 2000, afl. 2, 66.

<sup>115</sup> M. GRÉVY, "Vidéosurveillance dans l'entreprise: un mode moral de contrôle des salariés?", *Droit Social* 1995, afl. 4, p. 329.

het onmiddellijk karakter van de menselijke bewaking waarbij bemiddeling mogelijk is. Zelfs al worden videocamera's aangekondigd, dan nog is volgens Grévy hun verenigbaarheid met de eisen van noodzakelijkheid, legitimiteit en proportionaliteit twijfelachtig. Naar hun aard zijn camera's excessieve instrumenten en disproportioneel ten aanzien van het doel. Zo'n zienswijze is echter onhanteerbaar in de praktijk, zoniet moet het gebruik van camera's gewoon verboden worden. Niettemin moet dit inzicht in ons achterhoofd spelen bij de beoordeling van de beginselen hierboven geschetst.

### *3.1.4. Het algemeen regime van het recht op bescherming van het privé-leven.*

De beginselen, hierboven neergezet, zijn van belang omdat ze, zoals reeds gezegd, in grote mate de uitwerking zijn van de gemeenrechtelijke regels van de bescherming van het privé-leven. In deze paragraaf wordt nog eens duidelijk gesteld op welke manier de Wet verwerking persoonsgegevens toepassing geeft aan de beginselen van Art. 8 EVRM.

#### **a. Het finaliteitsbeginsel:**

een inmenging op het recht op privacy is enkel verantwoord indien dit geschiedt met het oog op het nastreven van legitieme doeleinden. Zoals reeds gesteld, is het doelcriterium 'de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen' voldoende ruim om toepassing te krijgen in privaatrechtelijke verhoudingen. De vooropgestelde finaliteit, in het kader van cameratoezicht in appartementsgebouwen, van 'bescherming van goederen en personen' probeert bij deze de rechten en vrijheden van alle mede-eigenaars te beschermen.

#### **b. Noodzaak in een democratische samenleving**

Deze kan opgesplitst worden in drie delen:

- de relevantietoets (elke privacybeperkende maatregel moet relevant of geschikt zijn om het gerechtvaardigde belang veilig te stellen)
- een evenredigheidstoets (elke maatregel moet evenredig zijn ten aanzien van het nagestreefde doel) en
- de proportionaliteitstoets (de inmenging in het privé-leven moet in verhouding staan met het nagestreefde doeleinde).

Deze drie toetsingscriteria vinden we terug in de vereisten van Art. 5 Wet verwerking persoonsgegevens<sup>116</sup>; het doel van de verwerking van de persoonsgegevens moet een aanzienlijk belang hebben tegenover de beperking die opgelegd wordt op het privé-leven; deze inmenging moet beperkt blijven tot een minimum; en een zekere proportionaliteit moet gehandhaafd worden tussen het doel en de inmenging.

---

<sup>116</sup> O. DE SCHUTTER, "La vidéosurveillance et le droit au respect de la vie privée", *Journ. Proc.* 1996, afl. 297, 10.

### c. Legaliteitsbeginsel:

de privacybeperkende maatregel zal gesteund worden via de Wet verwerking persoonsgegevens. Het beginsel vereist echter ook dat er ‘transparantie’ is ten aanzien van de betrokkene<sup>117</sup>. Daartoe is in het kader van de Wet verwerking persoonsgegevens een verplichting neergelegd in Art. 14. Aangifte van verwerking moet gedaan worden bij de Commissie voor persoonlijke levenssfeer zodanig dat gecontroleerd kan worden of de verplichting van informatie aan de betrokkene (Art. 9 Wet verwerking persoonsgegevens) nageleefd wordt.

#### 3.1.5. Besluit

De actuele stand van het Belgische recht inzake videotoezicht is niet conform de Europese Conventie van de Rechten van de Mens<sup>118</sup>. Inderdaad, buiten de hypothese dat de Wet verwerking persoonsgegevens van toepassing is, gebeurt videotoezicht zonder enige wettelijke basis. A fortiori wordt de vereiste van legaliteit in Art. 8 EVRM niet nageleefd. In afwezigheid van een wettelijke basis in het interne recht, is een systeem van videotoezicht, hoe proportioneel ook en met een wettig doel, een inbreuk op het recht op het privé-leven. Deze wettelijke lacune moet opgevuld worden. Twee aanpassingen zijn nodig.

Langs de ene kant moet er, zoals in Frankrijk, een algemene strafrechtelijke bepaling ingevoerd worden. Langs de andere kant, moet het toepassingsgebied van de Wet verwerking persoonsgegevens uitgebreid worden. Totdat deze aanpassingen niet gebeurd zijn, kan elke persoon, buiten de toepassing van de Wet verwerking persoonsgegevens vallende, een veroordeling vorderen van de Belgische Staat.

In ons geval van cameragebruik in appartementsgebouwen, vormt er zich echter geen probleem, gezien de Wet verwerking persoonsgegevens van toepassing is en alle vereisten van Art. 8 EVRM daarin weer te vinden zijn.

## 4. informatiele privacy. Opslag van persoonsgegevens door de syndicus.

### 4.1. Problematiek.

Heel wat organisaties bewaren in hun computers de meest uiteenlopende identificerende gegevens over personen. Dit heeft tot gevolg dat men bijvoorbeeld weet hoeveel schulden u hebt, hoeveel u in een bepaalde maand

<sup>117</sup> *Ibid.*, afl. 297, 10 en afl. 298, 13.

<sup>118</sup> *Ibid.*, afl. 298, 21.

uitgaf aan kleding... Het is vanzelfsprekend dat niet iedereen in die mate een 'bekende' Vlaming wil zijn.

Nochtans zal ook een mede-eigenaar, bewoner... moeten verdragen dat de syndicus over hen gegevens opslaat. De syndicus moet bijvoorbeeld de personen die het gebouw bewonen krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, zonder stemrecht te hebben in de algemene vergadering, in kennis stellen van de beslissingen van de algemene vergadering. (Art. 577-10 §4, 2° B.W.) Bijgevolg zal de syndicus nood hebben aan de adressen van deze personen. Verder kan de syndicus er ook toe gebracht worden om naburige eigenaars in gebreke te stellen, bijvoorbeeld wegens schade door waterinsijpeling.

Syndicaal beheer noodzaakt de syndicus er dus toe om gegevens over diverse natuurlijke personen, gaande van mede-eigenaars over huurders tot burens, te verwerken<sup>119</sup>. Het verwerken van die gegevens heeft echter een keerzijde: hoe meer verwerkt wordt, des te groter het gevaar dat de persoonlijke levenssfeer geschonden wordt<sup>120</sup>. Sinds 1 september 1993 dienen de syndici daarbij rekening te houden met de Wet verwerking Persoonsgegevens.

In deze bijdrage gaan we na welke maatregelen de syndicus moet nemen om in overeenstemming te zijn met de Wet verwerking persoonsgegevens. Daarna bekijken we welke acties de benadeelde ter beschikking staan indien de syndicus niet binnen de grenzen gebleven is van de wetsbepalingen.

## 4.2. Syndicus en de verwerking van persoonsgegevens.

### 4.2.1. Toepasselijkheid van de Wet verwerking persoonsgegevens.

Dat de gegevens die de syndicus verwerkt persoonsgegevens zijn, kan geen twijfel leiden<sup>121</sup>. Zo moet de syndicus onder meer de gegevens verwerken van en over de mede-eigenaars, de personen die het gebouw bewonen krachtens een persoonlijk of zakelijk recht zonder stemrecht te hebben in de algemene vergadering, de huisbewaarder, de personeelsleden van de onderhoudsfirma... Deze gegevens hebben betrekking op natuurlijke personen die geïdentificeerd zijn of kunnen worden.

Met 'verwerking' wordt zowel de geautomatiseerde verwerking bedoeld als het houden van een manueel bestand. Een onderscheid tussen beide soorten verwerking is noodzakelijk gezien niet alle wettelijke bepalingen van toepassing zijn op het houden van een manueel bestand. Zo geldt de verplichting tot aangifte bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (verder aangeduid als Privacycommissie) enkel voor

<sup>119</sup> D. DE BOT, "De syndicus en de verwerking van (persoons)gegevens", *T.App.* 1998, afl. 1, 1.

<sup>120</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 4.

<sup>121</sup> D. DE BOT, *l.c.*, 1.

geautomatiseerde verwerkingen<sup>122</sup>. Het is duidelijk dat de meeste syndici de vooruitgang van de technologie tot zich zullen maken en hun syndicaal beheer met behulp van geautomatiseerde middelen en technieken, zoals Pc's en specifieke softwareprogramma's, zullen voeren.

Wel dient opgemerkt te worden dat de begrippen 'verwerking' en 'finaliteit' synoniemen zijn in het stelsel van de Wet verwerking persoonsgegevens. Uit de adviezen van de Privacycommissie blijkt namelijk dat een reeks bewerkingen als één verwerking worden beschouwd wanneer ze als een samenhangend geheel met één gemeenschappelijk doel worden uitgevoerd. Eén verwerking is dus één finaliteit, zoals één finaliteit altijd één verwerking veronderstelt<sup>123</sup>. De syndicus heeft het beheer van een gebouw of een groep van gebouwen als essentiële taak. De syndicus ontleent zijn bevoegdheden echter niet enkel aan zijn wettelijke taakomschrijving of aan zijn hoedanigheid van lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars. Ook rechtsfiguren, zoals bewaargeving of aanneming, kunnen hem bevoegdheden toekennen. Er kan dus, naargelang het onderscheiden doeleinde, gesproken worden van één of meerdere verwerkingen.

Eens we weten dat de wet van toepassing is, moet uitgemaakt worden wie de houder van het bestand is. Uit het verslag van de Senaat kan worden afgeleid dat diegene die besluit gegevens met een bepaald doel te verwerken, de houder is van het bestand<sup>124</sup>. Voor het syndicaal beheer is het logisch dat de syndicus de houder is van het bestand. Wanneer hij zich hiervoor laat bijstaan, blijft hij als enige verantwoordelijk voor de naleving van de wettelijke bepalingen. De syndicus als houder van het bestand is dus onderworpen aan de Wet verwerking persoonsgegevens.

#### 4.2.2. Algemeen overzicht van de wettelijke verplichtingen.

Dit overzicht houdt in feite een korte herhaling in van wat reeds in het vorige deel is verwoord. In de volgende paragraaf gaan we dan na wat dat nu allemaal moet betekenen voor de syndicus.

1/ Elke houder van een bestand moet op basis van Art. 2 Wet verwerking persoonsgegevens de persoonlijke levenssfeer van de betrokkene eerbiedigen.

2/ Essentieel is de naleving van het finaliteitsbeginsel. Persoonsgegevens mogen slechts verwerkt worden voor duidelijk omschreven en wettige

---

<sup>122</sup> Artikel 13 Wet verwerking persoonsgegevens.

<sup>123</sup> J. DUMORTIER, "Verplichtingen van de houder van het bestand" in J. DUMORTIER en F. ROBBEN (ed.), *Persoonsgegevens en privacybescherming. Commentaar op de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer*, Brugge, Die Keure, 1995, 68.

<sup>124</sup> Ontwerp van wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, *Parl. St.* Senaat 1991-92, nr. 445/2, 52.

doeleinden. Die persoonsgegevens mogen dan ook slechts gebruikt worden op een wijze die verenigbaar is met die doeleinden.

3/ Voor de zogenaamde bijzondere categorieën van persoonsgegevens, dit zijn de gevoelige, medische en gerechtelijke persoonsgegevens, geldt een principieel verbod van verwerking. Een syndicus moet echter tot het vervullen van zijn taak dergelijke gegevens niet verwerken.

4/ De houder van het bestand moet:

- Kennis geven aan de betrokkene zowel naar aanleiding van de verzameling bij de betrokkene, als bij eerste registratie van de verwerking.
- De verwerkte gegevens meedelen aan de betrokkene.
- De verwerkte gegevens verbeteren op vraag van de betrokkene.

#### 4.2.3. *Wettelijke verplichtingen ten aanzien van de syndicus.*

##### **a. Doeleinden en verwerkingen van de syndicus**

Essentieel in het stelsel van de Wet verwerking persoonsgegevens, is het finaliteitsbeginsel. ( Art. 4 §1, 2° WVP) De syndicus moet bepalen hoeveel doeleinden en bijgevolg hoeveel verwerkingen er zijn. Dit is een belangrijke maar ook moeilijke opgave. Belangrijk omdat alle andere modaliteiten van de verwerking er steeds aan getoetst zullen worden. Moeilijk omdat de houder van het bestand voor een keuzemogelijkheid staat waarbij hij de gulden middenweg dient te zoeken<sup>125</sup>. Ofwel formuleert men namelijk de doeleinden op een heel concrete manier, wat voordelig is omdat men dan een echt criterium heeft waaraan men alle andere modaliteiten van verwerking kan toetsen. Het nadeel is echter dat dit het gebruik van de verwerking aanzienlijk kan beperken. Verzameling, registratie, verwerking en gebruik van gegevens worden steeds getoetst aan de geformuleerde doeleinden en bijgevolg zullen deze bij de minste verandering moeten aangepast worden, wat telkens een wijziging van de aangifte met zich meebrengt. Ofwel formuleert men de doestelling heel ruim, waardoor van een echt toetsingscriterium geen sprake meer kan zijn. Voordelig is het in die zin dat de houder van het bestand over een grote vrijheid zal beschikken van verzameling, registratie, gebruik en verwerking van gegevens. De gegronde vrees is er echter dat de gegevens al vlug als niet toereikend en niet ter zake dienend zullen worden bestempeld.

Om het aantal verwerkingen en dus het aantal finaliteiten te bepalen, moeten we kijken naar de activiteiten van de syndicus. Een aanzet daartoe vinden we in de acht wettelijke bevoegdheden van de syndicus, neergelegd in Art. 577-8 §4 B.W. Op basis van dit overzicht kan men algemeen stellen dat de wettelijke taken van de syndicus zich situeren op drie niveaus: boekhoudkundig,

---

<sup>125</sup> E. MEYSMANS, "De praktische uitvoering van de privacywet in de onderneming", *C.J.* 1994, 71.

administratief en technisch beheer<sup>126</sup>. Daarnaast worden in het reglement van mede-eigendom meestal bijkomende opdrachten opgelegd aan de syndicus zoals het aanwerven van onderhoudspersoneel. Zelfs conventionele opdrachten zijn mogelijk. Stel dat er bijvoorbeeld overtollige parkeerplaatsen in het appartementsgebouw zijn. De syndicus kan opdracht gegeven worden deze te verhuren.

Voor al deze taken moet de syndicus de gegevens van verschillende natuurlijke personen verwerken. Spreken van één enkele verwerking, het syndicaal beheer, zou al te simplistisch zijn. Wel kunnen we zoals reeds gesteld spreken van drie verwerkingen: boekhoudkundig, administratief en technisch beheer uitgaande van de wettelijke opdrachten. Inzake de bijkomende opdrachten, zullen de meeste ondergebracht kunnen worden onder deze drie verwerkingen. Voor de syndicus die beroep doet op medewerkers, bijvoorbeeld onderhoudspersoneel, zal er sprake zijn van een bijkomende verwerking ‘personeelsbeheer’<sup>127</sup>. Dit is echter volledig afhankelijk van de concrete toestand.

Eens deze doeleinden geformuleerd, moet de syndicus zorgen dat de gegevens die hij verzamelt en opslaat, toereikend, ter zake dienend en niet overmatig zijn in het licht van die doeleinden. Het gebruik van de gegevens moet daarenboven beperkt blijven tot het vooropgestelde doel. Een aantal belangrijke verplichtingen zijn opgenomen in Art. 16 Wet verwerking persoonsgegevens. Zo moet de houder van een bestand de toegang tot de gegevens beperken tot deze personen die uit hoofde van hun taak of voor de behoefte van de dienst daartoe gerechtigd zijn; toezien of deze personen binnen hun autorisaties blijven; toezien dat de mededeling enkel geschiedt aan categorieën van gerechtigde personen. De bevoegdheid van de syndicus om persoonsgegevens te verwerken kan kortom omschreven worden als een doelgebonden bevoegdheid. In dit kader kunnen we twee problematieken behandelen, namelijk wat bij opvolging van de syndicus en wat met het meedelen van adressenlijsten aan alle mede-eigenaars. De vraag die zich zal stellen is in welke mate we van een rechtmatig gebruik kunnen blijven spreken.

Laten we het eerste geval onder de loep nemen. Het is duidelijk dat de mogelijkheid bestaat dat een syndicus opgevolgd wordt, alleen al bijvoorbeeld omdat de algemene vergadering de syndicus ontslaan heeft op basis van Art. 577-8 §6 B.W. De vraag die zich dan stelt is of de opvolgende syndicus zomaar alle gegevens, opgeslagen en verzameld door de vorige syndicus, mag overnemen. De syndicus dient zich namelijk te onthouden van elk gebruik van persoonsgegevens voor doeleinden die niet verenigbaar zijn met zijn taak of opdracht. Het overnemen van een bestand van een professionele voorganger

<sup>126</sup> R. TIMMERMANS, *Het nieuwe appartementsrecht*, 175-176.

<sup>127</sup> D. DE BOT, “De syndicus en de verwerking van (persoons)gegevens”, *T.App.* 1998, afl. 2, 6.

kan echter niet als een inbreuk op Art. 4 en 16 Wet verwerking persoonsgegevens worden gezien. Wel kan, volgens de Privacycommissie, dergelijke overdracht van persoonsgegevens als een mededeling aan een derde beschouwd worden en dan moeten des te meer de passende waarborgen genomen worden tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkene<sup>128</sup>. Als passende waarborg dient vooral de verplichting te worden gerekend tot voorafgaande en duidelijke informatie naar de geregistreerde persoon toe door de opvolger van de syndicus. (Art. 9 Wet verwerking persoonsgegevens) Deze informatieplicht behandelen we verder nog uitvoeriger.

De tweede problematiek is het meedelen van adressenlijsten aan alle mede-eigenaars. Het kan namelijk van belang zijn om te weten als eigenaar wie je ‘buur’ is, bijvoorbeeld tot het instellen van een vordering tot ‘burenhinder’ (Art. 544 B.W.). De syndicus kan gemakkelijk deze adressen bezorgen. De vraag stelt zich natuurlijk of de syndicus dit zomaar mag doen. Belangrijk te vermelden in dit kader is dat de Privacycommissie de mening deelt, overeenkomstig met wat hierover werd gesteld tijdens de parlementaire voorbereidingen van de wet<sup>129</sup>, dat de gegevens van naam en adres minstens dezelfde bescherming moeten toekomen als andere persoonsgegevens, in weerwil van andere stellingen die opgaan en die menen dat de naam en het adres neutraal zijn en dus niet onder de ‘persoonlijke levenssfeer’ vallen. Gelet op een eerdere stellingname van de Privacycommissie in een gelijkaardig geval<sup>130</sup>, kan worden opgemerkt dat een open mededeling aan alle mede-eigenaars een aanzienlijk risico met zich meebrengt tot misbruik, wat wil zeggen afwending van het oorspronkelijk doel, van de gegevens. Dergelijke mededeling zou dus enkel toegestaan kunnen worden mits voorafgaande en specifieke schriftelijke toestemming van elke mede-eigenaar afzonderlijk. Het laten stemmen van dit punt door de algemene vergadering is echter niet voldoende om te kunnen spreken van een instemming in de zin van Art. 1 §8 Wet verwerking persoonsgegevens<sup>131</sup>.

## **b. Kennisgevings- en informatieplicht**

Uitgaande van het beginsel dat elke natuurlijke persoon van en over wie gegevens worden verwerkt hiervan op de hoogte moet zijn, heeft de wetgever een dubbele kennisgevingsplicht opgelegd<sup>132</sup>. Om deze verplichting kracht bij te zetten, is de naleving ervan onderworpen aan strafrechtelijke sancties.

<sup>128</sup> R. TIMMERMANS, “Het grondrecht op privacy in flatgebouwen”, *l.c.*, 4.

<sup>129</sup> Ontwerp van wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, *Parl. St.* Senaat 1991-92, nr. 445/10, 2-3.

<sup>130</sup> Aanbeveling nr. 1/1995 van 18 juli 1995 houdende publicatie van adressenlijsten door publiciteitsfirma’s, onuitg., opgenomen in [www.privacy.fgov.be](http://www.privacy.fgov.be).

<sup>131</sup> R. TIMMERMANS, “Het grondrecht op privacy in flatgebouwen”, *l.c.*, 4-5.

<sup>132</sup> D. DE BOT, “De syndicus en de verwerking van (persoons)gegevens”, *T.App.* 1998, afl. 2, 6.



Art. 9 §1 Wet verwerking persoonsgegevens legt een kennisgevingsplicht op wanneer men bij de betrokkene zelf rechtstreeks gegevens verzamelt met het oog op de verwerking ervan. De verzameling van gegevens met de bedoeling ze op te nemen in een manueel dossier valt niet onder Art. 9 §1 Wet verwerking persoonsgegevens, gezien dan geen sprake is van een ‘verwerking’. De mee te delen inlichtingen worden opgesomd in hetzelfde artikel. De Privacycommissie stelt daarenboven dat de kennisgeving dient te geschieden op een manier die proportioneel is aan de wijze van inzameling<sup>133</sup>. Zo zal bij een schriftelijke enquête de informatie moeten worden verstrekt via een tekst op het enquêteformulier en niet mondeling.

Voor de gevallen waarbij men de gegevens op een andere manier bekomt, legt Art. 9 §2 Wet verwerking persoonsgegevens een kennisgeving op bij eerst registratie van die gegevens of bij eerste mededeling van de gegevens, wanneer de mededeling van de gegevens aan een derde wordt overwogen. De mee te delen inlichtingen zijn dezelfde. Deze kennisgevingsplicht is evenwel niet absoluut, aangezien de wet zelf een aantal uitzonderingen voorziet waarbij vrijstelling van kennisgeving gegeven wordt.

Voor zijn activiteiten verwerkt de syndicus persoonsgegevens over onder meer de mede-eigenaars, de burens, de personeelsleden... Hoe moet de syndicus nu in de praktijk toekomen aan de wettelijke kennisgevingsplicht? In de meeste gevallen zal de syndicus rechtstreeks gegevens verzamelen bij de mede-eigenaars. Gegevens over bijvoorbeeld de huurders zal hij nu eens rechtstreeks, dan weer onrechtstreeks via de verhuurder-medeëigenaar bekomen. In elk van deze gevallen moet hij de betrokkene informeren. Hoe kan of moet hij dit doen<sup>134</sup>?

(i) Bij verzameling bij de betrokkene zelf: de meest voor de hand liggende oplossing is dat in het reglement van mede-eigendom een clause opgenomen wordt waarin gesteld wordt dat alle betrokkenen, mede-eigenaars en huurders, de toestemming verlenen tot het verwerken van hun gegevens door de syndicus in het kader van zijn opdrachten van syndicaal beheer. Verder zal dan vermeld worden dat de Wet verwerking persoonsgegevens hen een recht van verbetering en inzage toekent, alsook de mogelijkheid om het openbaar register van geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen. Voor de anderen bij wie de syndicus rechtstreeks gegevens verzamelt, bijvoorbeeld bij de personeelsleden, kan het voldoende zijn om in het schrijven van de syndicus een privacyclause op te nemen. Voorbeeld hiervan: “Uw persoonsgegevens worden door [ naam, voornaam, adres en in voorkomend geval: maatschappelijke zetel van de syndicus ] verwerkt. Ze zullen uitsluitend worden gebruikt voor taken en opdrachten van boekhoudkundig, technisch en administratief syndicaal beheer. De Wet verwerking persoonsgegevens kent u

---

<sup>133</sup> *Ibid.*, 7.

<sup>134</sup> *Ibid.*, 7-8.

een recht van inzage en verbetering toe, alsmede de mogelijkheid om het openbaar register van geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen.”

(ii) Bij eerste registratie: zoals aangegeven is kennisgeving bij eerste registratie niet absoluut. De syndicus dient dus eerst na te gaan of hij wel tot kennisgeving is verplicht. Stel bijvoorbeeld dat de syndicus de gegevens van de huurder verkrijgt via de verhuurder-medeëigenaar: kennisgeving is dan verplicht. In het eerste schrijven aan de betrokkene-huurder in het kader van zijn syndicaal beheer, kan de syndicus het best bovenstaande privacyclausule opnemen.

### **c. De rechten van de betrokkene**

Enkel de natuurlijke persoon heeft recht mededeling te krijgen van de gegevens die over hem verwerkt worden en kan, indien nodig, de verbetering ervan vragen. Om aan dit recht tegemoet te komen, werden de verplichtingen van de syndicus in het vorige punt uiteen gezet. Drie bemerkingen moeten nog gemaakt worden:

- Bij een verzoek tot inzage mogen enkel de gegevens die in een verwerking werden opgenomen, worden meegedeeld. Gegevens uit een manueel dossier vallen niet onder deze verplichting.
- Aan de verzoekers mogen geen gegevens meegedeeld worden die betrekking hebben op natuurlijke personen, andere dan henzelf.
- De verplichting van Art. 12 §3 Wet verwerking persoonsgegevens moet door de syndicus nageleefd worden. Daartoe moet de syndicus de identiteit van de bestemmingen van deze mededeling twaalf maanden bijhouden.

### **d. Toegangs- en mededelingsbeperking**

Vooreerst de toegangsbeperking. De wetgever stelt in Art. 16 §2, 2° Wet verwerking persoonsgegevens dat de toegang tot de persoonsgegevens beperkt moet blijven tot diegene die de gegevens nodig hebben uit hoofde van hun taak of voor de behoefte van hun dienst. Dit houdt in dat de syndicus die een beroep doet op medewerkers voor het uitoefenen van het syndicaal beheer, zal moeten bepalen wie tot welke gegevens toegang mag hebben. Deze personen moeten ook voorgelicht worden op het vlak van de bescherming van de persoonsgegevens. (Art. 16 §2, 3° WVP)

Daarmee samenhangend, kunnen we spreken van een ‘mededelingsbeperking’: een houder van een bestand mag zomaar niet te pas en te onpas zijn verzamelde persoonsgegevens meedelen aan derden. Zoniet zou hij buiten zijn doelgebonden bevoegdheid treden. In casu houdt dit in dat de syndicus de door hem verzamelde persoonsgegevens exclusief moet gebruiken in functie van het beheer van het gebouw, met uitsluiting van alle andere doeleinden. Zoals reeds hierboven gesteld kan, volgens de Privacycommissie, het zomaar prijsgeven van persoonsgegevens over mede-eigenaars onder mede-eigenaars al niet. De

prijsgave van deze gegevens aan derden zal a fortiori niet geoorloofd zijn. Het is nochtans denkbaar dat een syndicus onzorgvuldig met het recht op privacy omgaat<sup>135</sup> en bijvoorbeeld aan de gerechtsdeurwaarder de reële verblijfsituatie van een mede-eigenaar meedeelt. Het is echter zeker de taak niet van de syndicus om derden zomaar adressen door te spelen. Deze taak is uitsluitend weggelegd voor de burgerlijke stand.

#### 4.2.4. *Besluit.*

We kunnen besluiten dat de mede-eigenaar moet verdragen dat de syndicus over hem persoonsgegevens opslaat. Daartegen kan de mede-eigenaar niets ondernemen. De syndicus moet er zich echter voor hoeden binnen de grenzen van zijn doelgebonden bevoegdheid te blijven. Hij moet de opgeslagen en verzamelde gegevens gebruiken op een wijze die verenigbaar is met de doeleinden en mag bijgevolg de gegevens niet zomaar aan derden meedelen. De belangenafweging moet dan ook met uiterste voorzichtigheid gebeuren, te meer de mede-eigenaar verplicht is zijn persoonsgegevens aan de syndicus mee te delen. Zo overweegt de vrederechter van Leuven<sup>136</sup> dat een syndicus die rechtstreeks aan de betrokkene een lijst met gevraagde persoonsgegevens overhandigt, teneinde zich in de mogelijkheid te voorzien zijn taak uit te oefenen, kan eisen dat deze gegevens aan hem worden meegedeeld. Wel dient vast te staan dat deze lijst normale informatie bevat, welke inderdaad nuttig en noodzakelijk is voor het uitoefenen van de taak van syndicus. De vrederechter stelt dan ook dat de gegevens binnen de 15 dagen na de uitspraak van het vonnis moeten overgemaakt worden aan de syndicus, en dit onder de verbeurte van een dwangsom van vijfhonderd frank per dag vertraging.

### 4.3. Acties van de betrokkene wegens schending van de persoonlijke levenssfeer.

#### 4.3.1. *Problematiek.*

Het is al duidelijk dat de informationele privacy, waartoe de syndicus uit hoofde van zijn functie toegang heeft, een heel cruciaal gegeven is. Zo weet de syndicus wie de eigenaar is van een appartement (fysieke of rechtspersoon), tegen welke prijs en onder welke status (leeftijd, geslacht, ras, nationaliteit, burgerlijke stand...). Daarenboven geraakt de syndicus op de hoogte van de financiële toestand van de eigenaars (kennisname procedure collectieve schuldenregeling, roerend of onroerend beslag...). Al deze persoonsgegevens moet de syndicus met de grootste omzichtigheid verwerken en bewaren.

In de praktijk moet nochtans vastgesteld worden dat de syndicus vaak onzorgvuldig met de privacy omgaat en soms zelfs doelbewust informatie

<sup>135</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 5.

<sup>136</sup> Vred. Leuven (1<sup>st</sup>e kanton) 12 september 1996, *T. App.* 1996, afl. 4, 25-26.

prijsg geeft, al is het maar om die ene mede-eigenaar te schenden<sup>137</sup>. De betrokkene moet echter zo'n nalatigheid niet dulden en kan ten aanzien van de syndicus optreden. Dit hoofdstuk probeert de mogelijkheden van de 'geschade persoon' op een rijtje te zetten. Daarbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de professionele syndicus en de niet-professionele syndicus.

#### 4.3.2. Ten aanzien van de professionele syndicus.

Een professionele syndicus kan beschouwd worden als een vastgoedmakelaar. Art. 3 K.B. van 6 september 1993<sup>138</sup> bepaalt namelijk dat het syndicaat van onroerende goederen in mede-eigendom, onder de bescherming valt van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Art. 5 §1, 4° van datzelfde K.B. bepaalt dat de titularis van het geregementeerde beroep van vastgoedmakelaar zich moet houden aan het beroepsgeheim. Dit beroepsgeheim is uiteraard uitsluitend deontologisch van aard. Men kan immers voor een vastgoedmakelaar niet door middel van een Reglement van plichtenleer, goedgekeurd bij K.B., een strafrechtelijk gesanctioneerd misdrijf invoeren. Krachtens het legaliteitsbeginsel 'nullum crimen sine lege', kan enkel de wet gedragingen strafbaar stellen. Bijgevolg is het geformuleerde 'beroepsgeheim' een 'tuchtrechtelijk gesanctioneerd beroepsgeheim' en kan het niet ingeroepen worden voor de strafrechter. Als conclusie kan gesteld worden dat de vastgoedmakelaar niet onderworpen is aan een strafrechtelijk betoogd beroepsgeheim, wel aan een discretieplicht. Het beroepsgeheim dient namelijk als de verplichting tot beroepsdiscretie opgevat te worden<sup>139</sup>.

Deze discretieplicht van de vastgoedmakelaar slaat op alle feiten, gegevens, meningen en oordelen die de opdrachtgever aan de makelaar toevertrouwd heeft. Zo ook moet de syndicus alle persoonsgegevens in verband met de mede-eigenaars zorgvuldig bewaren. Ervan uitgaande dat 'kennis, macht is', kan de syndicus de mede-eigenaar schaden wanneer hij gevoelige informatie over de mede-eigenaar, zoals zijn financiële toestand en gezinssamenstelling, prijsgeeft. De syndicus die bijvoorbeeld onthult dat de verkopers-medeëigenaars in echtscheiding zijn, kan de kandidaat-kopers aanzetten om een laag bod te doen, wetende dat het koppel het geld vlug nodig heeft. Bijgevolg benadeelt de syndicus deze mede-eigenaars.

Een dergelijk benadeelde mede-eigenaar kan stappen ondernemen en het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars<sup>140</sup> verzoeken disciplinair op te

<sup>137</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 5.

<sup>138</sup> K. B. van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, *B.S.* 13 oktober 1993.

<sup>139</sup> R. TIMMERMANS, *De nieuwe deontologie van de vastgoedmakelaar*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1999, 277.

<sup>140</sup> R. TIMMERMANS, *De nieuwe deontologie van de vastgoedmakelaar*, 11.

trede tegen de syndicus. Wel dient duidelijk gesteld te worden dat de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en de regeling van het beroepsgeheim op bepaalde vlakken opmerkelijk verschillen<sup>141</sup>. Het belangrijkste verschil is dat het bewaren van het beroepsgeheim beperkt is tot communicatie van gegevens, terwijl ook als gegevens niet aan derden meegedeeld worden, men te maken kan hebben met de schending van de persoonlijke levenssfeer. De persoonlijke levenssfeer wordt bijvoorbeeld geschonden als de syndicus geen recht van verbetering toekent aan de betrokkene, terwijl dat helemaal geen communicatie van gegevens inhoudt. Een mede-eigenaar die daarmee geconfronteerd wordt, kan wel een klacht indienen bij de Privacycommissie.

#### 4.3.3. Ten aanzien van de niet-professionele syndicus.

Een niet-professionele syndicus heeft evenmin de vrijgeleide om het even welke gevoelige persoonsgegevens over een bepaalde mede-eigenaar naar buiten te brengen. Een benadeelde mede-eigenaar kan dan een vordering instellen bij de burgerlijke rechtbank op basis van Art. 1382 B.W en schadevergoeding eisen<sup>142</sup>. Ook hier dient de opmerking gemaakt te worden dat indien het geen communicatie betreft van gegevens aan derden, de benadeelde een klacht kan indienen bij de Privacycommissie.

### Algemeen besluit.

Na deze uiteenzetting kunnen we besluiten dat ten aanzien van de privatieve kavels, de syndicus een absoluut betredingsverbod heeft. Zonder toestemming van de mede-eigenaar, mag de syndicus de drempel van het privatieve gedeelte niet overschrijden, noch binnentreden. Als de mede-eigenaar onrechtmatig de toegang weigert te verlenen aan de syndicus, kan de syndicus niets ondernemen. Indien daardoor echter schade ontstaat aan het gehele gebouw, zal de mede-eigenaar aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de gehele schade.

Iets anders is het natuurlijk als de mede-eigenaar afwezig is en zijn instemming niet kan geven. Dan moet besloten worden dat de syndicus het privaatief enkel mag betreden mits het voorhanden zijn van een noodsituatie. Daarenboven zal de syndicus achteraf aan de mede-eigenaar een verslag moeten overhandigen van zijn binnentreden.

Enige nuancering dient gemaakt te worden ten aanzien van de werken die ook de privatieve gedeelten beslaan, daartoe beslist door de algemene vergadering. Indien de algemene vergadering wettig tot een besluit is gekomen, dient de mede-eigenaar wel toegang te verlenen aan de werklieden in zijn privatieve kavel. Dit is echter de enige uitzondering.

<sup>141</sup> J. DUMORTIER, "Informatica en telecommunicatierecht, ICRI 2000, p. 94, nr. 3.

<sup>142</sup> R. TIMMERMANS, "Het grondrecht op privacy in flatgebouwen", *l.c.*, 5.

Ten aanzien van het fysieke verkeer dat zich afspeelt in de gemeenschappelijke delen, moet daarentegen enige tolerantie geboden worden. Daar moet aanvaard worden dat de syndicus bij het uitvoeren van zijn taken de bewoners in zekere mate ‘controleert’. Wel moet de syndicus binnen zijn doelgebonden bevoegdheid blijven, wat wil zeggen beperkt tot het behoud en beheer van het gebouw. (Art. 577-5 §3 B.W.) Bij het plaatsen van een systeem van cameratoezicht rijzen dan ook niet veel problemen. De mede-eigenaars zullen daarenboven meestal hun instemming verlenen aangezien ze hun eigen veiligheid willen bewerkstelligen.

Het meest tere punt is echter de informationele privacy waartoe de syndicus uit hoofde van zijn functie toegang heeft. De syndicus heeft toegang tot gevoelige gegevens en moet deze met de grootste omzichtigheid verwerken en bewaren. In de praktijk blijkt echter dat de syndicus deze omzichtigheid niet al te nauw neemt. Nochtans kan maar één conclusie getrokken worden voor de syndicus: hij moet ‘horen, zien en zwijgen’.