



**A.** - Om elke bewoner (dus inwonende niet stemhoudende mede-eigenaars maar ook huurders, hun inwonende vrienden, vriendinnen, ouders, meerderjarige kinderen, de conciërge e.d.) van het beheerde gebouw in staat te stellen zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren, bepaald de 8° wettelijke opdracht van de syndicus dat hij **"aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen,..."**.

De syndicus moet hun vragen of opmerkingen al zodanig aan de vergadering meedelen.

- Deze zullen dus een vast agendapunt vormen voor elke vergadering.

De bewoners van het gebouw worden dus niet tot de algemene vergadering uitgenodigd en ontvangen ook geen kopij van de te behandelen agenda. Het betreft de loutere mededeling dat er een algemene vergadering zal gehouden worden, en hen de kans wordt geboden vragen omtrent het gebouw (en zijn uitbating) te stellen.

**B.** - De wetgever ging anderzijds nogal onzorgvuldig tewerk, en heeft nagelaten bij Wet van 02.06.2010 om dit recht te zetten. Dit blijkt als wij de artikels 577-8, § 4, ten 8° en 577-10, § 4, ten 1° & ten 2° B.W. tegenover elkaar plaatsen.

Onder "bewoner" dient daarom "elke houder van een persoonlijk of zakelijk recht" begrepen te worden, vermits anders (zonder aanwijsbare reden) de huurder van bv. een garage, en zelfs van een groot commerciële gelijkvloers, niet moet verwittigd worden van de datum van een vergadering (Art. 577-8, § 4, ten 8° B.W.). Maar de beslissingen van vergaderingen moeten hem wel betekend worden (Art. 577-10, § 4, ten 1° B.W.), maar tegen die beslissingen zouden zij dan geen verhaal kunnen uitoefenen (ibidem, ten 2°) omdat dergelijke huurders hun pand (uiteraard) niet bewonen.

**C.** - Wat de verplichte jaarlijkse statutaire algemene vergadering betreft, die wettelijk op een vaste datum plaatsvindt (binnen een vork van veertien dagen), zou de wettelijk verplichte mededeling ervan eigenlijk via een artikel in het daartoe geëigende 'reglement van orde' moeten bekend gemaakt worden, dat cfr. Art. 577-10, § 4, B.W. (ten laatste 3 maanden na verzending) aan "ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan één ieder die houder is van een toelating tot bewoning", tegenstelbaar is.

De berichtgeving via **affichering** in de gemeenschappelijke delen die thans wordt opgelegd door artikel 577-8, § 4, ten 8°, laatste lid B.W., is andermaal een blijk van amateuristisch geklungel vanwege de wetgever die zich laat leiden door drukkingsgroepen

die in het geheel niet gehinderd worden door enige ervaring in deze. Hier wordt de gelijke behandeling van de betrokkenen trouwens verkracht, aangezien de niet inwonenden benadeeld worden. Het zal uiteraard de syndicus toekomen te bewijzen dat een-ieder door hem werd ingelicht, en ontsnapt de mede-eigenaar/verhuurder andermaal aan zijn informatieplicht t.o.v. huurders. De wetgever verlaagt zich hier tot het creëren van chinese toestanden, waar men ten tijde van Mao ook werkte met 'muurkranten' (die door de oppositie vaak en snel werden verwijderd, en alles behalve sierlijk waren; van modernisering gesproken!).

**D.** - Om voor de andere vergaderingen aan zijn meldingsplicht te kunnen voldoen, zal de syndicus dus moeten beschikken over de naam en het adres van allen die over een persoonlijk of zakelijk recht beschikken op het onroerend goed in mede-eigendom.

Om de mede-eigenaars daarbij behulpzaam te zijn, en hen aan te zetten deze wettelijke verplichting te vervullen, zal de syndicus hen daarom verzoeken het noodzakelijke inlichtingsformulier terzake in te vullen en terug te sturen, conform het nieuwe wetsartikel 577-10, §1/1, 1<sup>o</sup>id, B.W.

- Een model van bedoeld inlichtingsformulier wordt gegeven onder punt 3 hierna.

De mede-eigenaar(s) zal, bij gebreke aan de gepaste gegevens bij ter post aangetekende brief aan de syndicus overgemaakt, aansprakelijk zijn ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder(s) van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die zou ontstaan door de afwezigheid van de kennisgeving.

Anderzijds stellen wij ons de vraag of "ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom of één ieder die houder is van een toelating tot bewoning", ook van een 'bijzondere' algemene vergaderingen moet verwittigd worden. Artikel 577-8, § 4, ten 8), B.W. spreekt duidelijk in het 'enkelvoud', en duidt erop dat zij slechts op de hoogte moeten zijn van de datum van de statutaire algemene vergadering. Het is ons trouwens niet duidelijk waarom een rechtverkrijger haast meer inspraak zou moeten krijgen dan de mede-eigenaar zelf die in de praktijk ook maar éénmaal per jaar vergadert. Bijzondere algemene vergaderingen betreffen duidelijk 'bijkomende' vergaderingen met een eveneens bijzondere doelstelling.