



**A.1 - 'Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering, en neemt deel aan de beraadslagingen'.** Artikel 577-6, § 1, B.W. gaat verder: **"In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een private kavel of in geval de eigendom van een private kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn."**

De wet spreekt dus duidelijk van "verdeling van het eigendomsrecht" of van 'bezwaaring met andere nominatieve rechten', zodat hier àlle gevallen van méér dan één titularis van (eigendoms)rechten van een kavel bedoeld worden :

- Naakte eigendom en vruchtgebruik;
- Huwelijksgemeenschap;
- Gemeenschappelijke aankoop, bv. aankoop in het stelsel van scheiding van goederen (en gemeenschap van aanwinsten);
- Samen eigenaar uit hoofde van nalatenschap, e.d..

De uitoefening van het eigendomsrecht wordt "wettelijk" geschorst, daar waar dit inzake vennootschapsrecht facultatief is. (Art. 43 Venn. W.)

Er kan derhalve in de statuten daaromtrent niet afgeweken worden.

**A.2 - De aanwijzing van de titularis van het stemrecht (stemhoudende mede-eigenaar) kon vroeger qua formaliteit geregeld worden in het reglement van mede-eigendom (alhoewel het uiteindelijk uitsluitend onderlinge belangen inzake één enkele kavel betreft, en dus buiten de invoedsfeer valt van de statuten), maar de wetgever hield eraan dit toch te regelen via een wettelijke bepaling. Zie daarvoor artikel 577-6, § 1, 2<sup>de</sup> lid B.W.:**

- De syndicus heeft (naar ons oordeel) geen verificatieverplichting inzake de inhoud van het document van aanwijzing;
- In zijn hoedanigheid van voorlopig beheerder zal de syndicus namens de rechtspersoon een 'prima facie' nazicht doen, waarna hij zal adviseren naar rechtsgeldigheid of niet, van het document (identiteit van de titularissen, idem uitoefenaar van rechten, handtekening titularissen, e.d.);
- Eventuele betwistingen zullen grieven zijn in het kader van de aanvechting nadien van de geldigheid van de genomen beslissingen op de algemene vergadering(en). Deze eventuele grieven kunnen in deze enkel uitgaan van belanghebbenden van het betrokken kavel, en die kunnen niet de algemene vergadering of de syndicus aanspreken, maar enkel de stemhoudende mede-eigenaar die namens hen(hem) optrad;

- De syndicus zal het door de onverdeelde belanghebbenden overgemaakte document inzake aanduiding van de stemhoudende mede-eigenaars, behandelen als een 'sterkmaking'.

**A.3** - Het is enkel hij/zij die werd aangewezen de rechten uit te oefenen (stemhoudende mede-eigenaar) die (op zijn beurt) volmacht kan geven, ook aan de andere mede-eigenaars van hetzelfde kavel.

**A.4** - Behoudens indien het reglement van mede-eigendom daar anders over beslist, mogen de andere (mede)eigenaars van die kavel niet aanwezig zijn op de algemene vergadering, vermits :

- "iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen (Art. 577-6, § 1, 1<sup>o</sup> lid, B.W.);

- "..... wordt het recht..... deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen".

**A.5** - Opdat de algemene vergaderingen dus rechtsgeldig zouden samengesteld zijn cfr. Artikel 577-6, § 1, B.W. zal de syndicus moeten beschikken (naast de gegevens zoals reeds vermeld onder punt 2/D hiervoor) over de passende verklaringen, uitgaande van de mede-eigenaar(s), of hij alléén mede-eigenaar is van zijn kavel, dan wel wíé door de andere mede-eigenaars werd aangewezen om het eigendomsrecht uit te oefenen.

Daartoe zal de syndicus dus genoodzaakt zijn om per kavel of mede-eigenaar een inlichtingsfiche te laten invullen. Op basis van die gegevens (die onder de uitsluitende verantwoordelijkheid vallen van de betrokken (mede)eigenaars), zal de syndicus dan de noodzakelijke adresbestanden aanleggen.

Hij kan de verworven informatie enkel aanwenden binnen het kader van zijn wettelijke opdrachten, en rekening houdend met de beroepsreglementering van de 'Vastgoedmakelaars', valt al die informatie bovendien binnen het kader van het beroepsgeheim<sup>13</sup> van de syndicus, met uitzondering van de adressen van de stemhoudende mede-eigenaars (met vermelding van de betrokken panden) overeenkomstig artikel 577-8, § 4, ten 16<sup>o</sup>, B.W.)

- Model van genoemde inlichtingsfiche vindt u hierna.

**A.6** - Naar aanleiding van de verzending van genoemde inlichtingsfiche (aan alle mede-eigenaars) kregen wij evenwel een gefundeerde reactie, die wij menen hier integraal te moeten overnemen :

" Hierbij vindt u het toegestuurd inlichtingsblad, ingevuld, terug. U zult bemerken dat ik als "stemhoudende eigenaar" heb aangeduid 1 of 2. Inderdaad, uw interpretatie als zou, bij een appartement dat afhangt van het gemeenschappelijk vermogen tussen echtgenoten, dezen noodzakelijkerwijze één van beiden moeten aanduiden als enige gemachtigde om op te treden in de algemene vergadering, gaat verder dan de eis van art. 577-6 B.W., en druipt in tegen art. 1416 B.W. dat van dwingend recht is.

Art. 577-6 B.W. bepaalt dat het recht deel te nemen aan de algemene vergadering geschorst wordt totdat belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen, in twee gevallen :

1. - bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, in het frans "démembrement du droit de propriété". Dit is een welomschreven begrip, waarbij het eigendomsrecht

---

<sup>13</sup> Zie Afdeling 4.2 - K.B. van 06.09.1993, Artikel 5, § 1 - punt d).