

gesplitst is tussen verschillende titularissen van rechten die niet van dezelfde aard zijn, zoals : blote eigenaar en vruchtgebruiker, grondeigenaar en erfpachter.

2. - bij gewone onverdeeldheid, nl. wanneer verscheidene personen samen rechten van dezelfde aard kunnen uitoefenen op het goed, toestand waarop art. 577-2 en art. 815 en volgende B.W. toepasselijk zijn.

Het gemeenschappelijk vermogen tussen echtgenoten is geen gewone onverdeeldheid, maar wel een onverdeeldheid met speciaal statuut, waarvan de art. 1415 en vlg. B.W. op dwingende wijze het bestuur regelen (zie: Raucent, Les régimes matrimoniaux, nr. 229).

Artikel 577-6, § 1, ten 2°, B.W., is dus niet van toepassing op goederen die toebehoren aan echtgenoten in hun gemeenschappelijk vermogen.

Het bestuur van het gemeenschappelijk vermogen wordt op dwingende wijze geregeld door art. 1416 B.W., nl. het principe van de concurrentiele bevoegdheid van de echtgenoten: "Het gemeenschappelijk vermogen wordt bestuurd door de ene of door de andere echtgenoot die de bestuursbevoegdheden alleen kan uitoefenen, onder gehoudenheid voor ieder van hen om de bestuurshandelingen van de andere te eerbiedigen".

Aangezien deze bepaling van dwingend recht is, kunnen de echtgenoten niet op geldige wijze overeenkomen een bestuursbevoegdheid exclusief aan één van beiden toe te vertrouwen, en een derde kan dit niet opleggen.

Mijn echtgenote of ikzelf zullen dus de algemene vergadering bijwonen, zoals dit in ieder afzonderlijk geval voor ons het meest geschikt lijkt."

De rechtspraak zal ons in de toekomst moeten aantonen welke stelling de juiste is. Wij adviseren evenwel tóch een stemhoudende echtgenoot te laten aanduiden, al was het maar omdat wij niet kunnen weten of zij in een echtscheidingsprocedure verwickeld zijn of niet. In onze optie kan de niet stemhoudende echtgenoot op eenvoudige wijze de aanduiding van de partner als stemhouder opzeggen, of andersom, kan de stemhouder zonodig op eenvoudige wijze volmacht geven aan de echtgenoot.

B. - Naast de stemhoudende mede-eigenaars, is het de op het ogenblik van de algemene vergadering in functie zijnde syndicus die "ambtshalve" op de betreffende vergadering uitgenodigd is. Zonder uitgenodigd te zijn, zou hij bezwaarlijk op de vergaderingen kunnen aanwezig zijn. En zijn aanwezigheid is noodzakelijk (zie punt 4 hierna) opdat hij zijn wettelijke opdracht cfr. Art. 577-6, § 10, B.W. zou kunnen vervullen.

De syndicus is bovendien het 'uitvoerend orgaan' van de vereniging van mede-eigenaars, die enkel op een vergadering zal afwezig zijn op 'eigen initiatief', maar nooit omdat anderen dat zouden willen. Niemand heeft de bevoegdheid de syndicus (= de zaakvoerder van de rechtspersoon) op een algemene vergadering te weren.

C. - Door de verplichte en jaarlijkse aanwijzing van een commissaris van de rekeningen (zie art.577-8/2 B.W.) is het de evidentie zelf dat deze op de statutaire algemene vergaderingen dient aanwezig te zijn. Zijn primaire opdracht bestaat er toch in de leden van de algemene vergadering in te lichten over de algemene financiële situatie van hun rechtspersoon. Naast de stemhoudende mede-eigenaars, en de op het ogenblik van de algemene vergadering in functie zijnde syndicus die "ambtshalve" op de betreffende vergadering uitgenodigd is, zal dus ook zijn/haar persoonlijklijke aanwezigheid een must zijn, omdat de algemene vergadering zijn verslag, met commentaar en/of toelichten, en na het beantwoorden van eventuele vragen, aan de

basis zal liggen over het al dan niet verlenen van décharge aan de syndicus over zijn gevoerd financieel beleid.

Voor meer details over de functie en taken van de commissaris van de rekeningen, verwijzen wij naar het verder opgenomen , en met de laatste nieuwe wetten gecoördneerd reglement van mede-eigendom (zie afdeling 6.2.5.2.2, artikels 34 bis t/m 34 sexies).

Dos.nr.:

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Residentie

Gelegen te

Inlichtingsformulier 'EIGENDOM', opgemaakt teneinde enerzijds de syndicus in staat te stellen de verplichtingen van artikel 577-6, § 1, evenals 577-8, § 4, ten 8° & ten 16°, en anderzijds de mede-eigenaars aan te zetten artikel 577-10, § 1/1 van het Burgerlijk Wetboek, na te leven.
(Wet op de appartementsmede-eigendom dd. 02.06.2010 is in voege vanaf 01.09.2010)

**Het invullen van dit formulier gebeurt op verantwoordelijkheid van de eigenaar.
De syndicus zal zich op deze gegevens baseren om zijn taken uit te voeren.**

KAVEL(S)

Ondergetekende(n) is (zijn) (mede-)eigenaar van volgende kavel(s) :

- App., studio, winkel : Basisakte-nr. Aantal aandelen /
- Garage, standplaats, parking ... nr. aandelen /
- Kelder, berging, e.d. nr. aandelen /
- Andere nr. aandelen /
- Bus-nummer : Totaal aantal aandelen /

Gelieve er over te waken dat alle kavels waarvan U eigenaar bent vermeld staan. Indien voormelde kavels niet allen aan dezelfde eigenaar(s) toebehoren, dient U per kavel een ander formulier in te vullen.

GEGEVENS BETREFFENDE DE EIGENAAR(S)

Hieronder kunt U de gegevens van alle eventuele eigenaars, mede-eigenaars, vruchtgebruikers, enz., vermelden. Belangrijk is ook hier volledig te zijn. Indien de eigendom toebehoort aan de huwelijksgemeenschap, dienen beide echtgenoten vermeld te worden.

101. - EIGENAAR : (Naam, voornamen of indien vennootschap : volledige naam + rechtsvorm) :

.....

Adres :

Hoedanigheid : Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap – mede-eigenaar in
onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker – Andere

.....

102. - EIGENAAR : (Naam, voornamen of indien vennootschap : volledige naam + rechtsvorm) :

.....

Adres :

Hoedanigheid : Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap – mede-eigenaar in
onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker – Andere

.....

103. - EIGENAAR : (Naam, voornamen of indien vennootschap : volledige naam + rechtsvorm) :

.....

Adres :

Hoedanigheid : Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap – mede-eigenaar in
onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker – Andere

.....

104. - EIGENAAR : (Naam, voornamen of indien vennootschap : volledige naam + rechtsvorm) :

.....

Adres :

Hoedanigheid : Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap – mede-eigenaar in
onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker – Andere

.....

.....

Indien er méér dan vier mede-eigenaars zijn, gelieve de gegevens van de overigen op een bijkomend blad te vermelden.

Aanduiden van de *STEMHOUDENDE* eigenaar :

Artikel 577-6, § 1, 2^o lid, B.W. bepaalt: "In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative 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. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee."

200. - STEMHOUDENDE MEDE-EIGENAAR / hierboven vermeld onder NR.

HOUDERS VAN EEN ZAKELIJK RECHT

Aangezien de syndicus volgens artikel 577-10, § 4, 2^o lid, ten 2^o B.W. verplicht is bepaalde mededelingen te doen aan de houder(s) van een zakelijk recht, dient hij ook over de gegevens van deze houders te beschikken. De meest voorkomende is uiteraard de leningsmaatschappij welke een hypotheek op het pand heeft. Wij verzoeken U om ons dan ook deze adressen hieronder te willen vermelden.

301. - NAAM : (Naam, voornamen of indien vennootschap : volledige naam + rechtsvorm) :
.....
Adres :
Hoedanigheid : Hypotheekverstrekker - Andere.....

302. - NAAM : (Naam, voornamen of indien vennootschap : volledige naam + rechtsvorm) :
.....
Adres :
Hoedanigheid : Hypotheekverstrekker - Andere.....

Indien er méér dan twee houders van een zakelijk recht zouden zijn, verzoeken wij U deze op een apart blad te willen vermelden.

BEWONER(S) VAN DE KAVEL

De syndicus is wettelijk verplicht een aantal meldingen te doen aan alle bewoners van een kavel. Gelieve hieronder dan ook alle bewoners te vermelden. Meerderjarige inwonende kinderen dienen ook vermeld te worden. Indien de eigenaar(s) zelf het pand bewoont, volstaat het enkel het eerste vak in te vullen.

401. - EIGENAAR-BEWONER : Van bovenvermelde eigenaars bewonen deze vermeld onder de volgende nummer(s) het pand persoonlijk :
.....
Bewoond pand : Alle voormelde kavels - Appartement/Winkel - Garage/Standplaats - Kelder/Berging – Andere

402. - NAAM BEWONER : (Naam, voornamen of indien vennootschap : naam + rechtsvorm) :
.....
Adres :
Bewoond pand : Alle voormelde kavels - Appartement/Winkel - Garage/Standplaats - Kelder/Berging – Andere

403. - NAAM BEWONER : (Naam, voornamen of indien vennootschap : naam + rechtsvorm) :
.....

Het aanwijzen moet uiteraard 'formeel' gebeuren, zodat man en vrouw, zo de kavel toebehoort aan de huwelijksgemeenschap, 'voor' de algemene vergadering moeten beslissen wie aan de beraadslagingen zal deel-nemen. Op onderhavig formulier kunt de juiste identiteit vermelden van alle eigenaars en eventuele vrucht-gebruikers van Uw kavel, en ook reeds vermelden wie de kavel op de algemene vergadering zal vertegenwoordigen.

Let wel ! Elke mede-eigenaar die zich op een algemene vergadering aanbiedt, zonder ofwel:

- onderhavig formulier volledig en correct ingevuld aangetekend teruggestuurd te hebben aan de syndicus;
- geschreven document waaruit blijkt dat hij/zij werd aangeduid door alle mede-eigenaars van zijn/haar kavel om aan de beraadslagingen deel te nemen;

kan niet toegelaten worden tot de algemene vergadering en zal dus niet kunnen deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen.

Volmachten om deel te nemen aan de algemene vergadering moeten ondertekend worden door hetzij:

- alle mede-eigenaars van het betrokken pand;
- de door hen als stemhouder aangeduide mede-eigenaar.

2.- Mededeling van de datum van de algemene vergadering aan alle bewoners.

Volgens artikel 577-8, § 4, B.W., moet elke huurder, maar ook elke andere persoon die het gebouw bewoont (inwonende vrienden, vriendinnen, ouders, meerderjarige kinderen, huisbewaarder, enz.) door de syndicus in kennis gesteld worden van de data van de algemene vergaderingen.

De syndicus kan dit slechts doen indien de eigenaars van een kavel hem de identiteit en adres mededeelt van deze bewoners.

Het is dus van het grootste belang dat U aan de syndicus eveneens het tweede gedeelte van onderhavig formulier volledig ingevuld aangetekend terugstuurt. Zodoende verkrijgt de syndicus de juiste huidige bewoningssituatie. Bovendien zult U hem onverwijld op de hoogte moeten brengen van elke wijziging terzake. Hiertoe dient U een nieuw formulier te gebruiken (te bekomen op eenvoudige aanvraag).

3.- Betekenen van de beslissingen van de algemene vergadering.

Artikel 577-10, § 4, B.W. verplicht de syndicus om "alle beslissingen" genomen op de algemene vergadering 'bij ter post aangetekende brief' te betekenen aan :

- al diegenen die in kennis moeten gesteld worden van de datum van de algemene vergadering (huurders, bewoners, verder zie punt 2 hierboven);
- de mede-eigenaars die geen stemrecht hebben (zie punt 1 hierboven);
- de houders van een zakelijk of persoonlijk recht : in de praktijk meestal de hypotheekhouder op de kavel.

Daarom is het noodzakelijk de syndicus mededeling te doen van elke hypothecaire inschrijving op de kavel.

Hoe moet U de syndicus informeren en wat zijn de gevolgen bij nalatigheid ?

Het is belangrijk dat U kunt bewijzen de syndicus geïnformeerd te hebben. Daarom zal de syndicus alleen geacht worden kennis te hebben van deze mededelingen en latere wijzigingen die U doet bij ter post aangetekende brief. De mee te delen informatie is bovendien vrij complex en veelvuldig, zodat wij aanbevelen de aangifte enkel te doen door het volledig en correct invullen van onderhavig formulier. De verplichte mededelingen aan de syndicus dienen aangetekend verstuurd te worden aan het volgende adres:



VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE & CO BVBA

ERKENDE VASTGOEDMAKELAARS BIV 204 548 & 204 662 * LID KAVEX & UVS * KBO 0 456.165.165 - Niet BTW-plichtig * ING BANK 390-0114321-13

BOLLEBERGEN 2B / 24, BE 9052 GENT(ZW) TEL + 32 (0)9 243 73 30 * FAX + 32 (0)9 243 73 38

E-post: Info@WvcSyndic.com Web: <http://www.WvcSyndic.com>

Verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid & waarborg gelden/waarden derden cfr. de BIV-deontologie: Polis AG 03/99526891/03

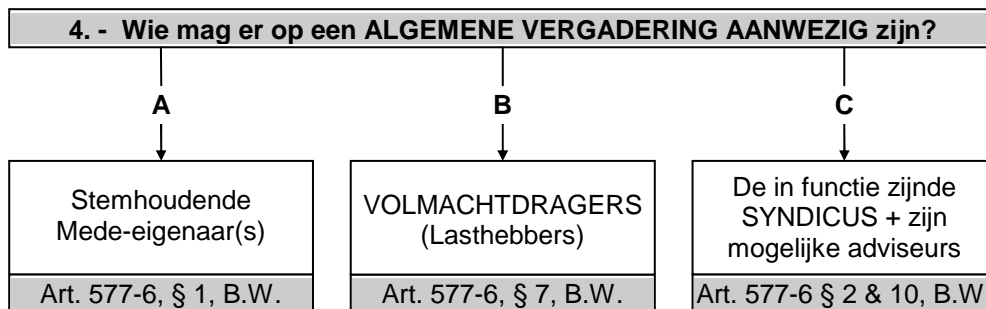
t.a.v. de Residentie RUBENS, Bouwmeesterstraat 24/56, 9101 DAKNAM >> KBO-nr.:0 123 456 789

Indien een huurder, bewoner, houder van een zakelijk of persoonlijk recht, enz., een geschil zou hebben met de Vereniging van Mede-eigenaars, en er zich zou op beroepen dat de syndicus de bij wet verplichte mededelingen niet heeft gedaan, dan zal de syndicus geen enkele verantwoordelijkheid dragen indien hij zijn opdracht niet volledig kon uitvoeren doordat de betrokken mede-eigenaar heeft nagelaten de nodige inlichtingen te verschaffen.

Wij beklemtonen hierbij dat de wet geen enkel onderscheid maakt tussen een permanent huurder en bvb. een vakantiehuurder.

Ook al vindt U dat Uw huurder, Uw inwonende meerderjarige zoon, of de bank die U een hypothecaire lening toestond, niet moeten ingelicht worden over het beheer van Uw Residentie : respecteer dan toch de wet en stuur tijdig onderhavig formulier, volledig en correct ingevuld terug aan de syndicus. Het kan U bij een conflict veel narigheid, ongemak en schade besparen.

Met dank bij voorbaat voor de te nemen moeite en graag tot Uw dienst.



A. - Zoals reeds werd geconcludeerd onder punt 3.A.4 hiervoor, kunnen enkel de "stemhoudende" mede-eigenaars de algemene vergadering bijwonen.

B. - Volgens Artikel 577-6, § 7, BW **kan iedere mede-eigenaar zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering** (met uitzondering van de syndicus).

Dit houdt uiteraard in dat de stemhoudende mede-eigenaar dan niet persoonlijk aan de vergadering deelneemt; het zich laten "vergezellen" op een vergadering is niet toegelaten (zelfs niet door een advocaat).

De lasthebber moet uiteraard aan de wettelijke vereisten voldoen qua "rechtsbekwaamheid" (zie punt 6/A hierna).

Opmerking:

Spijts het feit dat bij gedeeld eigendomsrecht, de partijen een gemandateerde moeten aanduiden die hun rechten op de algemene vergaderingen zal uitoefenen, is het sedert decennia de gewoonte dat man en vrouw, die binnen de huwelijksgemeenschap eigenaar zijn van een appartement, sàmen de vergadering bijwonen. Het is voor een syndicus niet verstandig zich daartegen te verzetten, maar dit eerder over te laten aan de welwillendheid van de algemene vergadering zelf.

Het moet evenwel duidelijk zijn dat twee partners ter plaatse en onderling geen discussies kunnen voeren, en dat er slechts één van hen de woordvoerder kan zijn en een gemeenschappelijk standpunt kan vertolken.

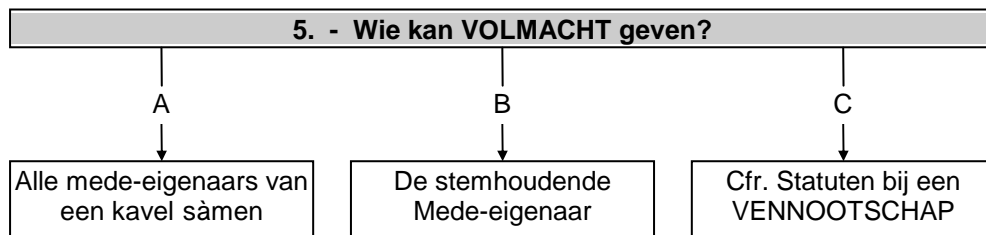
C. - De aanwezigheid van de syndicus op een algemene vergadering is een geldigheidsvereiste. Hij is orgaan van de vereniging, en het houden van algemene vergaderingen, het notuleren van de beslissingen en het uitvoeren ervan, zijn "wettelijke" opdrachten die enkel door hem kunnen vervuld worden.

De algemene vergadering kan hem dan ook niet, voor de behandeling van bepaalde punten van de agenda, verzoeken de vergadering te verlaten.

D. - Overeenkomstig zijn deontologie¹⁴ kan (moet) de syndicus, op eigen initiatief, zich steeds laten bijstaan door meer bevoegde personen voor de behandeling van bepaalde agendapunten waarvoor hij van mening is dat zijn kennis ontoereikend is om zijn voorlichtingstaak juist en volledig te kunnen verrichten.

De syndicus moet ervoor borg staan dat de mede-eigenaars, bij de stemming van elk punt van de agenda, over voldoende voorkennis beschikt om een weloverwogen stem uit te brengen. Afhankelijk van de aard van het agendapunt, zal hij zich dus deskundig laten bijstaan indien nodig.

¹⁴ Zie artikel 72 van de BIV-deontologie onder deel 4.3 hierna.



A. - De enige eigenaar van een kavel, of alle mede-eigenaars van een kavel sàmen (zie Artikel 577-6, § 1, B.W.), kunnen uiteraard volmacht verlenen aan een derde (of één onder hen) om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering en de stemmigen deel te nemen.

Ook bij toepassing van artikel 577-6, § 1, 2^oid B.W., is de daaruit voortvloeiende volmacht slechts geldig voor één vergadering (zie artikel 577-6, § 7, 3^oid, B.W. Wanneer het tot stand brengen van een dergelijke volmacht, familiaal gezien voor problemen zorgt, zal de syndicus hen adviseren zich (van bij de aanvang) tot een notaris te wenden, en te voorzien in een algemene of specifieke notariële volmacht.

B. - De stemhoudende mede-eigenaar van een kavel, die cfr. artikel 577-6, § 1, 2^oid B.W., door de andere mede-eigenaars van hetzelfde kavel werd aangewezen om namens hen, hun recht uit te oefenen om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, kan op zijn beurt om het even wie volmacht verlenen om dat recht namens hem uit te oefenen (zie modelvolmacht onder punt 10 hierna).

Op het inlichtingsformulier (toegevoegd aan punt 3 hiervoor) wordt aan de syndicus de stemhoudende mede-eigenaar opgegeven.

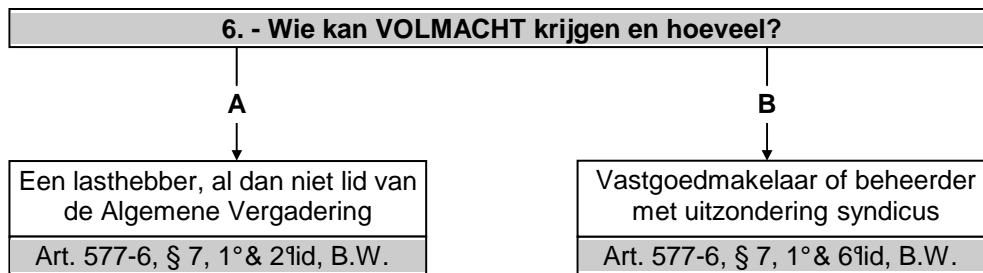
Alleen deze stemhoudende mede-eigenaar kan volmacht verlenen, aangezien de andere mede-eigenaars van dezelfde kavel, door zijn aanwijzing, afstand deden nog daden van beheer te stellen.

Van zodra één van de mede-eigenaars van eenzelfde kavel, zijn aanwijzing van de stemhoudende mede-eigenaar zou terugtrekken, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen opnieuw geschorst, en zal de syndicus minimaal de bekrachtiging vragen van het bestaande mandaat aan zij die oorspronkelijk tekenden.

C. - Behoort het eigendomsrecht van een kavel toe aan een rechtspersoon, dan zal uit de statuten moeten blijken wie rechtsgeldig voor de vennootschap o.d. kan optreden.

Enkel de statutair gevolmachtigde (Zaakvoerder / Gedelegeerd Bestuurder) kan op zijn beurt een volmacht verlenen aan een derde.

Ter gelegenheid van een eerste volmacht vanwege een rechtspersoon, zal de syndicus een uittreksel vragen van de stichtingsakte uit het slaatsblad. Hij zal namelijk moeten nagaan of de Zaakvoerder/Gedelegeerd Bestuurder statutair, naast de daden van dagelijks beheer, ook bevoegd is voor daden van beschikking, of dat dit moet onderworpen worden aan een interne aandeelhoudersvergadering.



A. - Al wie 'rechtsbekwaam' is kan optreden als lasthebber van een (stemhoudende-) mede-eigenaar op de algemene vergadering(en) van de vereniging van mede-eigenaars.

- Zijn rechtsonbekwaam om contracten aan te gaan zijn (en ook volmacht te krijgen):
 - minderjarigen
 - onbekwaam verklaarden
 - in het algemeen, al degenen aan wie de wet het aangaan van bepaalde contracten verbiedt. (Art. 1124 B.W.)
- Artikel 577-6, § 7, laatste lid, B.W. sluit evenwel ook de in functie zijnde syndicus uit.

Het verlenen van volmacht houdt in dat de mandant zelf niet meer aan de betreffende vergadering zal (kan) deelnemen.

B. - Wij vermelden hier afzonderlijk de professionele vastgoedbeheerders (Rentmeesters, maar ook seizoenverhuurders) die vaak vele kavels in residentiële gebouwen beheren.

"Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden." (Art. 577-4, § 3, B.W.)

Alhoewel dit wetsartikel eerder bedoeld was voor het teniet doen van onrechtmatige exclusiviteitsclausules in het voordeel van de vastgoedmakelaar of -promotor voor de herverkoop of verhuring van de kavels, blijft het ook van toepassing voor de gewone lastgeving.

Er gelden voor hen (evenals voor alle andere volmachtdraggers) twee (2) beperkingen in het aantal stemmen dat hij/zij (nog) mag (mogen) vertegenwoordigen:

- 1) - Artikel 577-6, § 7, 5°id, B.W. van de Wet bepaald: **"Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden."**
- 2) - Hetzelfde artikel 577-6, § 7, 5°id, B.W. vervolgd: **"Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom."**

Opmerking:

Wanneer een mede-eigenaar dus (in een kleiner gebouw) met zijn eigen stemmenaantal + de stemmen van drie volmachtgevers, in totaal boven de 10 % van het totaal aantal stemmen komt dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom, dan mag de lasthebber deze stemmen wél aanwenden (tot maximum gelijk aan de som van de aandelen van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars: zie artikel 577-6, § 7, 4°id, B.W.)

Wanneer evenwel een mede-eigenaar (in een groter gebouw) met zijn eigen stemmenaantal + de stemmen van vier of meer volmachtgevers, in totaal boven de 10 % van het totaal aantal stemmen komt dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom, dan moet de lasthebber de volmachten die hem boven de 10% brengen weigeren. Hierbij zijn de stemmen van een lastgever één en ondeelbaar.