

## 8. - Aanwezigheidslijst : Controle aanwezigen en/of volmachten

### 8.1 - Aanwezigheidslijst

Verwijzend naar punt 4 hierboven, waar uitgebreid werd besproken wie er op een algemene vergadering mag aanwezig zijn, en naar punt 9 waar besproken wordt wie er aan de beraadslagingen mag deelnemen, is het duidelijk dat de syndicus (bij eventuele betwistingen) zal moeten kunnen aantonen dat de algemene vergadering correct was samengesteld, en dat zij die aan de besluitvorming deelnamen ook daadwerkelijk stemgerechtigd waren.

Daarom voorzien de meeste Reglementen van Mede-eigendom (zie Art. 36.7 & 47.1) in het aanleggen van een "aanwezigheidslijst". Deze moet aangemaakt worden door de syndicus aan de hand van de gegevens die hij van de mede-eigenaars ontving cfr. het inlichtingsformulier dat hij daartoe (zie punten 2 & 3 hierboven) aan alle mede-eigenaars overmaakte.

Op de aanwezigheidslijst komen enkel de "stemhoudende" mede-eigenaars voor; het zijn ook enkel zij die volmacht kunnen geven.

Een (model)aanwezigheidslijst vindt u achteraan de behandeling van onderhavig punt.

### 8.2 - Identiteitscontrole van de aanwezige mede-eigenaars

Of de persoon die zich op de algemene vergadering aanmeldt, en de aanwezigheidslijst naamtekent, ook daadwerkelijk de op de aanwezigheidslijst vermelde stemhoudende mede-eigenaar is, kan strikt genomen slechts nagegaan worden door het laten voorleggen van de identiteitskaart.

De mede-eigenaars zijn voor de syndicus meestal geen onbekenden, of de mede-eigenaars kennen elkaar, zodat dit in de praktijk normalerwijze geen problemen stelt. Maar in grotere gebouwen, waar het niet meer zo evident is dat de syndicus of de secretaris van de vergadering, alle stemhoudende mede-eigenaars zou kennen, mag van hen niet verwacht worden dat zij paspoortcontroles zouden doen. Zijn er onder de aanwezigen personen die daarvan misbruik maken, dan beroepen zij zich in feite op de 'sterkmaking' en zullen zij zich bij eventuele latere betwistingen moeten verantwoorden t.o.v. de 'werkelijke' stemhoudende mede-eigenaar. Elke benadeling, zelfs van om het even welke belanghebbende derde, zal enkel op hem kunnen verhaald worden.

### 8.3 - Controle op de volmachten

- De Wet voorziet uitdrukkelijk dat elke stemhoudende mede-eigenaar zich kan laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering (Art. 577-4, § 3 & Art. 577-6, § 7, B.W.), en de statuten kunnen dit recht niet beperken.

Dus elkeen kan mandataris zijn, behalve de syndicus (Art. 577-6, § 7, laatste lid B.W.)

- Een volmacht mag niet "blanco" zijn, (d.i. als de naam van de mandataris niet is ingevuld), want de wetgever heeft door de invoering van artikel 577-6, § 7, 2<sup>o</sup> lid, B.W. duidelijk willen vermijden dat de volmacht zou overdraagbaar zijn.

Anderzijds heeft de wetgever (vermoedelijk door een nieuwe slordigheid) onder genoemd artikel niet gezegd dat de mandant eigenhandig de lasthebber moet invullen, al was dat blijbaar wel de bedoeling.

Niets staat eigenlijk de syndicus in de weg, om bij het ontvangen van een 'blanco' volmacht, er zelf een lasthebber op in te vullen en aan die betrokken (aanwezige) mede-eigenaar te overhandigen bij het begin van de vergadering. Alhoewel er dan formeel aan de wettelijke eisen is voldaan [**De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber**.sic], strookt dergelijke handelwijze niet met de bedoeling van de wetgever, en stelt een syndicus zich t.o.v. de algemene vergadering zwak op.

Anderzijds zullen bepaalde mede-eigenaars, en zelfs de raadsleden, vaak op een dergelijke handelwijze aandringen, al was het maar om een vergadering te redden bij onvoldoende opkomst.