

- Tenzij de statuten dit regelen, is niet vereist dat de volmacht de precieze instructies vermeldt omtrent elk agendapunt.

Dit is immers ook de 'algemene regel' inzake volmachten ten aanzien van algemene vergaderingen in het vennootschapsrecht. Artikel 74, § 2 voorziet daar immers enkel voor vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen dat volmachten melding moeten doen van de instructies t.a.v. elk agendapunt.

Wat moet dan nog door wie geverifieerd worden?

**Wat ?** - Het betreft eigenlijk enkel volgende vermeldingen :

- Identiteit mandant: stemt die overeen met de identiteit van een uitgenodigde (stemhoudende mede-eigenaar) tot die vergadering?
- Is de lasthebber duidelijk vermeld? (in hetzelfde handschrift als de rest?)
- Is het mandaat gedateerd & ondertekend?
- Vermeldt het mandaat waarop het betrekking heeft?

Wij stellen dus vast dat dit nazicht zeer oppervlakkig is naar inhoud en dus slechts een 'prima facie' onderzoek betreft.

Naar vaste rechtspraak dient de lasthebber immers geen voorafgaandelijk bewijs van zijn lastgeving aan de derden te geven.

Dit heeft tot gevolg dat de problemen zich enkel post factum, na de uitoefening van de lastgeving, kunnen voordoen, met name wanneer de lastgever het verlenen van het mandaat betwist of wanneer een derde hem aanspreekt op grond van dit voorgehouden mandaat.

Het zal dan de derde toekomen (in casu een andere mede-eigenaar of de syndicus) het bestaan van de lastgeving te bewijzen en dat mag gebeuren met alle middelen van recht.

Lijkt het document van lastgeving op het eerste gezicht conform te zijn, dan past het dat mandaat als geldig te beschouwen en als aanwezige stem(men) te aanvaarden.

In geval van evidente ongeldigheid (bv. het ontbreken van de handtekening van de mandant) is het evident dit voorgehouden mandaat onmiddellijk te weren alvorens beraadslaagd en gestemd wordt, om nadien klaarblijkelijk gegrond verhaal bij de vrederechter te vermijden.

**Wie?** - Het bepalen door wie dit onderzoek dient te gebeuren, maakt deel uit van de regels "betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering", zijnde één van de vier verplichte hoofdstukken van het reglement van mede-eigendom (Art. 577-4, § 1, ten 3° B.W.).

Wordt dit toch niet geregeld door de statuten, dan kan men stellen dat, vermits het quasi een uitsluitend administratieve controle betreft, deze taak kan beschouwd worden als een onderdeel van de bevoegdheid van de syndicus die instaat voor de administratie van de vereniging van mede-eigenaars.

Het beschouwen van deze opdracht als een wettelijke bevoegdheid van de syndicus kan eigenlijk ook op basis van zijn wettelijke minimale bevoegdheid "**alle daden van voorlopig beheer te stellen**" (Art. 577-8, § 4, ten 4<sup>de</sup>, B.W.).

Het is pas nadat over de rechtsgeldigheid van de mandaten zal geoordeeld zijn dat de vergadering is samengesteld, zodat a contrario deze vergadering tot dat ogenblik geen enkele beslissing kan nemen.

Om uit deze 'impasse' te raken moet bijgevolg een daad van voorlopig beheer gesteld worden. Het al dan niet open verklaren van een vergadering kan voor de syndicus dus als een "daad van voorlopig beheer" beschouwd worden. (Zie idemdito)

Het is voor de syndicus evenwel raadzaam de beslissingen die hij nam vooraleer de vergadering te (kunnen) openen, voor te leggen <sup>15</sup> aan de secretaris van de vergadering die bij de opening van de zitting wordt aangeduid (Artikel 577-6, § 10, 2<sup>id</sup> B.W.), om mogelijke reacties op dát ogenblik uit te lokken.

---

<sup>15</sup> Uiteraard niet ter goedkeuring! Aangezien die aangestelde secretaris geen daden van voorlopig beheer kan stellen, en de syndicus de beslissingen reeds nam vóór zijn aanstelling. (De opening van de vergadering was noodzakelijk om de secretaris überhaupt te kunnen aanstellen!) De syndicus zou wel zijn standpunt kunnen herzien...