

Kavel Nrs	Stemhoudende Mede-eigenaars	Aandelen R + G = T	Stemberecht									Handtekening (Volmachtdrager)	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9		
00D1B		54 + 0 = 54											
00D2E		54 + 0 = 54											
00D3E 00G7E		54 + 6 = 60											
00D4E 00P5E		51 + 4 = 55											
00G2E		0 + 6 = 6											
00G4B		0 + 6 = 6											
00G8B		0 + 6 = 6											
00P1E		0 + 4 = 4											
00P2B		0 + 4 = 4											
00P6B		0 + 4 = 4											
00K0B		18 + 0 = 18											
<b>33 Panden</b>	<b>23 Stemhoudende Mede-eigenaars</b>	<b>928+72=1000</b>											<b>Handtekening (Volmachtdragers)</b>

Aanwezige of door volmacht vertegenwoordigde stemhoudende mede-eigenaars :

* Aanwezige <b>mede-eigenaars</b> : ..... op totaal van <b>23</b> , hetzij ..... %
* Aanwezige <b>aandelen</b> : ..... op totaal van <b>1.000</b> , hetzij ..... %

Ter bevestiging van bovenstaande gegevens, hebben de voorzitter en de secretaris van de vergadering, daartoe bij de opening van de zitting aangewezen, op heden en samen met de syndicus, getekend voor akkoord

de Voorzitter, de Secretaris, de Syndicus.

..... (voor akkoord) ..... (voor akkoord) ..... (voor akkoord)

..... (Handtekening) ..... (Handtekening) ..... (Handtekening)

<b>9. - Wanneer is een Algemene Vergadering rechtsgeldig samengesteld?</b>
--

### 9.1 - Wie mag aanwezig zijn:

- Enkel stemhoudende mede-eigenaars, of hun lasthebbers, cfr de aanwezigheidslijst en de afgegeven volmachten, die aan het verslag van de vergadering zullen gehecht blijven (zie artikel 577-6, § 1, 6 & 7, B.W.);
- De zittende syndicus en zijn (eventuele) adviseurs die daartoe werden aangezocht, én het noodzakelijk personeel voor grote(re) vergaderingen (zie artikel 577-8, § 5, B.W.);
- De Voorzitter en de Secretaris van de vergadering, verkozen onder de aanwezige mede-eigenaars (geen lasthebbers), tenzij daar formeel afstand van gedaan werd, wat in de notulen moet opgenomen worden (zie artikel 577-6, § 5 & 10, 2<sup>o</sup>id, B.W.).

### 9.2 - Aanwezigheidsquorum:

De 'jaarlijkse statutaire' en/of 'bijzondere' algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer **aan het begin van die algemene vergadering** :

ofwel:

- meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is,
- en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten; (dus een dubbel aanwezigheidsquorum cfr. artikel 577-6, § 5, 2<sup>o</sup>id, B.W.)

ofwel:

- wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering) meer dan drie vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. (zie artikel 577-6, § 5, 3<sup>o</sup>id, B.W.)

ofwel:

- maar dan enkel in een 'hernieuwde' algemene vergadering, (na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen nadat in de eerste geen van beide bovenstaande quorums werden bereikt), zal rechtsgeldig kunnen beraadslaagd worden ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan zij houder is. (zie artikel 577-6, § 5, 4<sup>o</sup>id, B.W.)

### 9.3 - Onduidelijkheden:

- Artikel 577-6, § 7, 4<sup>o</sup>id, B.W. zegt o.m.: '**Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken**'.

Bij deze wettekst is het duidelijk dat één mede-eigenaar en/of één lasthebber méér aandelen kan vertegenwoordigen op een algemene vergadering, dan dat zijn toegelaten stemrecht is. Hij is en blijft aanwezig met zijn volle gewicht aan aandelen (en tekende aldus ook de aanwezigheidslijst bij de aanvang van de vergadering), maar enkel zijn stemrecht wordt beperkt tot de som van de andere aanwezige of vertegenwoordigde aandelen (waardoor dan een patsituatie ontstaat en geen beslissingen kunnen genomen worden, en machtsmisbruik door een enkeling uitgesloten wordt).

- Mogen (moeten) wij artikel 577-6, § 7, 5<sup>o</sup>id, B.W. in dezelfde context lezen? Mag een volmachtdrager die méér dan 3 volmachten krijgt vanwege andere mede-eigenaars, voor hen de aanwezigheidslijst tekenen, en wordt (ook hier) enkel zijn stemrecht beperkt? (tot 10% van het totaal stemmenpakket).

Dit laatste zou dan weer tot problemen leiden wanneer de volmachten het stemgedrag bepalen.

### 9.4 - Voorbeelden

Gebouw met 20 appartementen ( $20 \times 50\% = 1.000\%$ ) en 30 garages ( $30 \times 5\% = 150\%$ ) ; 10 van die garages behoren toe aan eigenaars andere dan appartementseigenaars. Er zijn dus 30 mede-eigenaars en 1.150 aandelen.

\* Er zijn 13 appartementseigenaars aanwezig op 20. Geen externe garage-eigenaars. Het totaal aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen is dus  $(13 \times 50\%) + (13 \times 5\%) = 715$  op totaal 1.150 aandelen, hetzij 62, 17%.

- Deze vergadering kan niet rechtsgeldig worden geopend, omdat enerzijds artikel 577-6, § 5, 2<sup>o</sup>id, B.W. vereist dat '**aan het begin van de algemene vergadering méér dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd' moet zijn.**' (13 op 30: moet minimum zijn de Helft+1 zijn = 16), en de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars bovendien niet **méér dan drie vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.**<sup>16</sup>

\* Er zijn van datzelfde gebouw 10 appartementseigenaars [ $(10 \times 50\%) + (10 \times 5\%) = 550$ ] en 5 externe garage-eigenaars ( $5 \times 5\% = 25$ ) aanwezig, met dus totaal van 575 aandelen op 1.150, hetzij juist 50%.

- Deze vergadering kan (nog steeds) niet rechtsgeldig beraadslagen, want men moet niet de helft, maar met "**méér dan de helft** van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn". (Art. 577-6, § 5, 2<sup>o</sup>id, B. W.)

- Bovendien stellen wij vast dat indien er geen 10 appartementsmede-eigenaars aanwezig zijn, wij nooit over het vereiste quorum kunnen beschikken [ $(9 \times 50\%) + (9 \times 5\%) + (10 \times 5\% = 545\%$ , hetzij 47,39%]

\* Er zijn 10 mede-eigenaars van de appartementen [ $(10 \times 50\%) + (10 \times 5\%) = 550$ ] én 6 externe garage-eigenaars aanwezig ( $6 \times 5\% = 30\%$ ) , met dus in totaal 580 aandelen op 1150, hetzij 50,43% en 16 eigenaars op 30.

Deze vergadering is wel geldig, aangezien zij gelijktijdig voldoet aan beide gestelde voorwaarden :

- méér dan de helft van de mede-eigenaars (bescherming kleine eigenaar);
- de helft van de aandelen (bescherming eigendomsrecht).

**Belangrijke opmerking** : Hierbij moeten wij opmerken, dat één eigenaar van bv. 2 appartementen en 3 garages, slechts als één mede-eigenaar mag aangezien worden.

Mochten op laatstgenoemde vergadering alle aanwezigen een JA of NEEN-stem uitbrengen, dan zult U merken dat de zogenaamde meerderheidsbeslissingen in realiteit minderheidsbeslissingen zijn.

- Volstreekte meerderheid = minimum  $\frac{580}{2} + 1 = 280$  ‰ of 24,35%

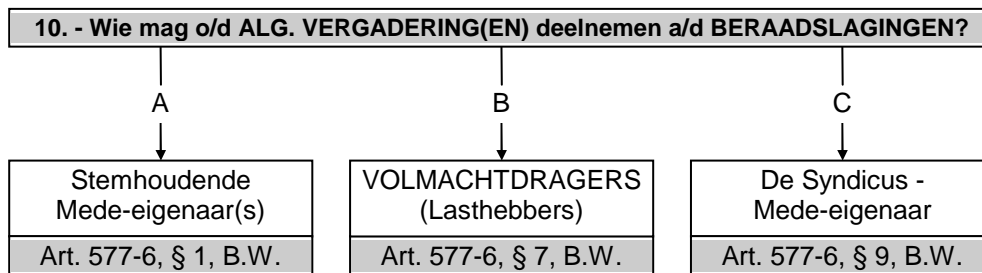
- 3/4 meerderheid =  $\frac{580 \times 3}{4} = 435$  ‰ of 37,83%

- 4/5 meerderheid =  $\frac{580 \times 4}{5} = 464$  ‰ of 40,35%

- Eenparigheid = maximum is 100 % van 580 = 580 ‰ of 50,43%

Met de huidige wet, waarbij de onthoudingen niet mee tellen, wordt het totaal aantal noodzakelijke JA-stemmen om een legale beslissing te nemen, nog verminderd, en dus vergemakkelijkt. Dit kan enkel in het voordeel spelen van het maatschappelijk doel van de vereniging, dat toch bestaat uit **het behoud** en beheer van het gebouw.

<sup>16</sup> Zie artikel 577-6, § 5, 3<sup>o</sup>id, B.W.



**A.** - Iedere stemhoudende mede-eigenaar (dus zij die als mede-eigenaar tot de vergadering worden uitgenodigd) is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, en komt als zodanig voor op de aanwezigheidslijst.

**B/1** - Als algemene regel geldt dat elke lasthebber die een volmacht kan voorleggen (en afgeven aan de syndicus vóór de aanvang van de vergadering), uitgaande en getekend door een stemhoudende mede-eigenaar, rechtsgeldig de vergadering kan bijwonen én deelnemen aan de beraadslagingen.

Per lasthebber worden er door artikel 577-6, § 7, B.W., zowel qua stemrecht als qua volmachten, beperkingen opgelegd.

- Voor de beperkingen inzake het gebruik van het aantal stemmen door de lasthebbers, verwijzen wij hier naar o.m. punt 6/B hiervoor.
- Voor stemrecht en stemprocedures verwijzen wij naar punt 13 hierna.
- Voor de controle o/d aanwezigen en de volmachten, verwijzen wij naar punt 8 hiervoor.

**B/2** - Iemand die zich op de vergadering zou aanbieden, en er zich zou "sterkmaken" voor een afwezige mede-eigenaar, kan niet verhinderd worden om aan de beraadslagingen en de stemmingen deel te nemen. De sterkmaking hoeft ter plaatse niet bewezen te worden. De syndicus zal hem enkel verzoeken namens de betrokken mede-eigenaar de aanwezigheidslijst te willen ondertekenen, mét de vermelding: "zich sterkmakend voor .....", aangevuld met zijn identiteit.

Diegene die zich sterk maakte is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de nadelige gevolgen die uit zijn sterkmaking kunnen voortvloeien. Dit kan evenwel enkel worden ingeroepen door degene die het voorwerp was van de sterkmaking.

**C.** - Alhoewel de aanwezigheid van de syndicus op een algemene vergadering een geldigheidsvereiste is, "kan hij niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op de algemene vergadering".

Voor mede-eigenaars en/of lasthebbers die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst zijn genomen (of die diensten aan haar leveren via een andere overeenkomst), en aangezien de syndicus (zelfs rekening houdend met de beroepsreglementering van de vastgoedmakelaar), een mede-eigenaar kan zijn, heeft de wetgever voorzien dat zij in dié hoedanigheid wél kunnen deelnemen aan de beraadslagingen van de vergaderingen. Artikel 577-6, § 9, B.W. legt evenwel één beperking op: ***"Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd."***