



A. - Versturen van de uitnodigingen - 1. Algemene bepalingen

a) Ongeacht wie de initiatiefnemer is (zie punt 1 hiervoor) voor het houden van een algemene vergadering, en ongeacht wie voor deze vergadering de te behandelen agenda levert, is het steeds de syndicus die instaat voor de uitnodiging¹⁷.

b) De bijeenroeping van elke algemene vergadering geschiedt bij een ter post aangetekende brief¹⁸ aan alle stemhoudende mede-eigenaars¹⁹, door de syndicus verzonden naar het laatst door hem op het ogenblik van de verzending gekende adres²⁰.

c) **“... wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering²¹ ter kennis gebracht,”**

d) De bijeenroeping van de statutaire algemene vergadering zal rekening houden met de periode waarbinnen die vergadering volgens het reglement van mede-eigendom moet plaatsvinden.²²

¹⁷ Zie artikel 577-6, § 2, B.W.

¹⁸ Zie artikel 577-6, § 3, 3^oid, B.W.

¹⁹ Zie artikel 577-6, § 1, 1^oid, B.W.

²⁰ Zie artikel 577-6, § 3, einde 3^oid, B.W.

²¹ Zie artikel 577-6, § 3, laatste lid, B.W.

²² Zie artikel 577-4, § 1, ten 5^o, B.W.

e) De uitnodigingsbrief vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.²³

f) De uitnodigingsbrief vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur, waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.²⁴

g) De uitnodigingsbrief zal gesteld worden op briefpapier van de syndicus, al dan niet in hoofding gecombineerd met de gegevens van de betrokken vereniging van mede-eigenaars, maar minimaal haar naam en ondernemersnummer²⁵ vermelden;

h) De uitnodigingsbrief zal vermelden of het om een statutaire jaarlijkse vergadering gaat, dan wel een hernieuwde²⁶ (omwille van het feit dat het noodzakelijk dubbel aanwezigheidsquorum in een vorige vergadering niet bereikt werd) of bijzondere vergadering (wegens dwingen omstandigheden)²⁷ gaat.

i) In de uitnodigingsbrief zal naast elk punt de vereiste meerderheid voor goedkeuring bij voorbaat vermeld worden²⁸, tenzij het om een simpele bespreking of mededeling gaat. (Dus achter elk punt: 'Bespreking', 'mededeling' of 'Stemming 50%+1' / 3/4 / 4/5 / 100%')

j) De uitnodigingsbrief zal vergezeld zijn van een 'volmachtformulier', opdat de betrokken stemhoudende mede-eigenaar, in geval hij/zij zou verhinderd zijn op de geplande datum, een volmacht zou kunnen geven aan een lasthebber van zijn keuze, zonder het risico te lopen dat deze door het niet respecteren van 'vormelijkheden'²⁹ zou ver-worpen worden.

Bedoeld volmachtformulier (zie punt C. hierna, evenals het model op het einde van de behandeling van onderhavig punt 10) zal (in voetnota's) de passende instructies bevatten (informatieplicht) die voor het invullen ervan moeten nageleefd worden (zie eveneens verwijzing 26).

k) De syndicus agendeert (lieft in de uitnodigingsbrief zelf) alle wettelijk voorziene punten die moeten besproken en/of goedgekeurd worden, zoals daar zijn³⁰:

- 0.** Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten³¹;
- 1.** Aanduiden van de Voorzitter van de vergadering³²; (Stemming 50%+1)
- 2.** Aanduiden van de Secretaris van de vergadering³³; (Stemming 50%+1)
- 3.** Uitbrengen van verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars, en het totaal aan volmachten in hun bezit, in het licht van het noodzakelijk dubbel aanwezigheidsquorum of de meer dan 75% aanwezige aandelen³⁴; (Mededeling)
- 4.** Bespreken en toelichten van de voorbije jaarafrekening van de uitbatings-, verbruiks- & investeringskosten³⁵ (Bespreking)
- 5.** Lezing van het schriftelijk verslag vanwege de leden van de Raad van Mede-Eigendom i.v.m. hun controle-opdracht³⁶; (Bespreking)

²³ Zie artikel 577-6, § 3, 2^oid, B.W.

²⁴ Zie artikel 577-6, § 3, 1^oid, B.W.

²⁵ Zie artikel 577-5, § 1, laatste lid, B.W.

²⁶ Zie artikel 577-6, § 5, 4^oid, B.W.

²⁷ Zie artikel 577-6, § 3, 4^oid, B.W.

²⁸ Zie artikel 577-7, § 1, 1^o & 2^oid, B.W.

²⁹ Zie o.m. artikel 577-6, § 7, B.W.

³⁰ Zie o.m. artikel 577-6, § 3, 1^oid, B.W.

³¹ Zie artikel 577-6, § 7, B.W.

³² Zie artikel 577-6, § 5, 1^oid, B.W.

³³ Zie artikel 577-6, § 10, 2^oid, B.W.

³⁴ Zie artikel 577-6, § 5, 2^o & 3^oid, B.W.

³⁵ Zie artikel 577-8, § 4, ten 17^o, B.W.

- 6.** Lezing van het rapport van de Commissaris van de rekeningen³⁷; (Bespreking)
- 7.** Goedkeuring van de betrokken jaarafrekening (Stemming 50%+1)
- 8.** Stemming over het al dan niet verlenen van décharge:
- a)** Aan de syndicus; (Stemming 50%+1)
- b)** Aan de leden van de (vroegere) Raad van Mede-eigendom; .. (Stemming 50%+1)
- c)** Aan de Rekencommissaris; (Stemming 50%+1)
- 9.** (Her)bekrachtigen mandaten in de Raad van Mede-eigendom:
- a)** Raadslid Administratie; (Stemming 3/4)
- b)** Raadslid Financiën; (Stemming 3/4)
- c)** Raadslid Bouwtechniek; (Stemming 3/4)
- d)** Commissaris van de Rekeningen; (Stemming 50%+1)
- 10.** Bekrachtigen v/h mandaat v/d syndicus voor een (nieuwe) periode van drie jaar³⁸; (Stemming 50%+1)
- 11.** Vastleggen van de jaarlijkse vaste datum voor de statutaire algemene vergadering en de veertiendaagse periode waarbinnen nog kan verschoven worden omwille van niet vooraf gekende omstandigheden³⁹; (Stemming 50%+1)
- 12.** Bespreking (deel)rapport contractuele leveringen⁴⁰ (Bespreking)
- 13.** Toestemming (verder) te werken met leveranciers waarmee de syndicus een familiale (of andere) band heeft⁴¹ (Stemming 50%+1)
- 14.** Goedkeuren van de voorgelegde en toegelichte ontwerpbegroting(en) voor het komende boekjaar cfr. documenten in bijlage;⁴² (Stemming 50%+1)
- 15.** Goedkeuren van het daaruit voortvloeiende 'werkkapitaal' en de te betalen Kwartalvoorschotten; (Stemming 50%+1)
- 16.** Vastleggen van het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is⁴³ (behalve voor bewarende maatregelen te treffen & daden van voorlopig beheer te stellen⁴⁴) op basis van meerdere kostenramingen op grond van een vooraf opgemaakt bestek⁴⁵. (Stemming 3/4)
- 17.** Bespreken en goedkeuren van niet dringende doch noodzakelijke werken⁴⁶ :
- a)** (Stemming 3/4)
- b)** (Stemming 3/4)
- c)** (Stemming 3/4)
- 18.** Agendering van de tijdig ontvangen schriftelijke voorstellen vanwege:
- a)** Eén of meer mede-eigenaars⁴⁷ : (Bespreking)
- b)** Leden van de Raad van Mede-eigendom (idendito) : (Bespreking)
- c)** Deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid (idendito) : (Bespreking)
- d)** Vrederechter⁴⁸ : (.....)

³⁶ Zie artikel 577-7, § 1, ten 1°c), 4°id, B.W.

³⁷ Zie artikel 577-8/2 B.W.

³⁸ Zie artikel 577-8, § 1, 2° & 4°id, B.W.

³⁹ Zie artikel 577-6, § 2, 1°id, B.W.

⁴⁰ Zie artikel 577-8, § 4, ten 14°, B.W.

⁴¹ Zie artikel 577-8, § 4, ten 15°, B.W.

⁴² Zie artikel 577-8, § 4, ten 18°, B.W.

⁴³ Zie artikel 577-7, § 1, ten 1°d), B.W.

⁴⁴ Zie artikel 577-8, § 4, ten 4°, B.W.

⁴⁵ Zie artikel 577-8, § 4, ten 13°, B.W.

⁴⁶ Zie artikel 577-7, § 1, ten 1°b), B.W.

⁴⁷ Zie artikel 577-6, § 3, 1°id, B.W.

⁴⁸ Zie artikel 577-9, § 3, B.W.