

b) Onder punt A/1 b) hierboven, stelden wij als algemene regel dat wettelijk de bijeenroeping van elke algemene vergadering geschiedt bij een ter post aangetekende brief. Omdat er nogal wat oppositie bestaat tegen deze wettelijke verplichting uit de hoek van de mede-eigenaars (omwille van afstandelijkheid, kostprijs, verlof nemen om af te halen, e.d.), komt de wetgever er bij de wet van 02.06.2010 enigszins aan tegemoet, maar schuift ze ook de verantwoordelijkheid daarvoor door aan de individuele mede-eigenaar.

Aangezien de syndicus conform de wet de enige aansprakelijke is voor zijn beheer⁵², en hij dus de bewijslast draagt dat hij elke stemhoudende mede-eigenaar heeft uitgenodigd⁵³, blijft wat hem betreft het “aangetekend uitnodigen” overeind, omdat dit de enige manier is om dat te bewijzen.

Niettemin staat het volgens de wetgever elke mede-eigenaar vrij, voor wat hemzelf betreft, de syndicus van die bewijslast te ontslaan, en zegt zij onder artikel 577-6, §3, 3^oid, B.W.: “De bijeenroeping geschiedt bij ter post aangetekende brief, **tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben instemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen**”.

De algemene vergadering heeft in deze aangelegenheid blijkbaar geen bevoegdheid, aangezien zij voor haar leden geen ‘private beslissingen’ kan nemen, maar slechts ‘algemene’ en voor iedereen ‘uniforme’ maatregelen kan uitvaardigen.

Aangezien bijgevolg de individuele mede-eigenaars (i.p.v. de aangetekende brief) zouden kunnen opteren voor een gewone brief, het ontvangbewijs, de affichering, via E-mail, en ga zo maar verder, is de syndicus in deze geen vragende partij (omwille van mogelijke vergissingen en de kostprijs inzake ‘handling’), tenzij alle mede-eigenaars zich in één uitnodigingsmethode zouden kunnen terugvinden.

Zie bovendien artikel 577-6, § 3, derde lid in fine, dat door de Wet van 15.05.2012 werd ingelast: “De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.”

c) Onder punt A/1 c) hierboven, citeerden wij de middenmoot van de laatste alinea van artikel 577-6, §3, van het B.W., met ‘puntjes’ vóór en na betrokken zinsnede. Die betroffen namelijk de uitzonderingen. De laatste alinea zegt namelijk in zijn totaal :

“Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien”.

- Een ‘bijzondere’ algemene (spoed-)vergadering, kan op initiatief van de syndicus **“telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen”** gehouden worden. Alhoewel de beslissingsbevoegdheid van de syndicus inzake de uitvoering van ‘én noodzakelijke, én dringende werken’ (dus waarbij beide criteria samen aanwezig zijn) wettelijk niet beperkt is, vraagt de redelijkheid van hem wel (voor zover als de omstandigheden dit toelaten) de mede-eigenaars in die besluitvorming te betrekken, zij het dan zonder de uitnodigingscriteria te respecteren.

- De wetgever laat nog altijd toe dat het reglement van mede-eigendom afwijkt van de wet en een langere termijn voorziet. Als professionele syndici betreuren wij dit. Bij het beheer van een portefeuille is het in de praktijk aangewezen zich te kunnen houden aan uniforme voorschriften, wil men tekortkomingen vermijden. Op dergelijk vlak, per gebouw, aan de verzuchtingen van duidelijk een wereldvreemd eigenaarssyndicaat tegemoet komen, getuigt in feite van een verregaande laksheid en gebrek aan inzicht, te meer daar de periode waarbinnen moet vergaderd worden reeds statutair vastligt en iedereen dat dus behoort te weten.

Opmerking: *Daar waar men de Wet op de appartementsmede-eigendom nog bezwaarlijk een “Wet” kan noemen, maar eerder een lastenboek met minutieuze werkschema’s en opdrachten, tegenwerpelijk aan alle mede-eigendommen (& syndici) in België, dan hadden wij van de wetgever*

⁵² Zie artikel 577-8, § 5, B.W.

⁵³ Zie artikel 577-6, §1, B.W.

toch wat meer pretentie verwacht, zodat zij thans toch minimaal enig respect zou verwacht hebben voor haar gewrocht. Uitzonderingen toestaan, zeker ongemotiveerd, zijn steeds uit den boze.

Het is verder duidelijk dat de wetgever gesignaleerde misbruiken en/of nalatigheden van een minderheid van professionele syndici viseert, zonder de durf te hebben ook maar iets te ondernemen om het statuut van de bonafide syndicus te verbeteren.

d) De periode van veertien dagen, waarbinnen de statutaire algemene vergadering moet plaatsvinden, moet volgens artikel 577-4, § 1, ten 5°, B.W. inderdaad in het reglement van mede-eigendom vermeld staan. Wij willen er hier dus op wijzen dat de syndicus niet vrij is de datum van de jaarlijkse statutaire algemene vergadering te bepalen, hetgeen wat zijn interne organisatie betreft, voor ernstige problemen kan zorgen. Het wijzigen van die datum (of periode) moet tegenstelbaar gemaakt worden via notariële wijzigingsakte.

Moest enkel het principe van de vaste datum in het reglement van mede-eigendom opgenomen zijn, en dus niet de data als zodanig, dan kon dit eenvoudig door de algemene vergadering bepaald worden en worden vastgelegd via het gedeponeerde reglement van orde. Maar zover heeft de wetgever niet gedacht!

e) De uitnodigingsbrief moet volgens artikel 577-6, § 3, 2^oid, B.W. vermelden **volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd**. Daar waar de wetgever in oorsprong 'een toilettage' van de wet had aangekondigd, heeft ze in tegendeel er 'voor elk wat wils' ingestoken. Zij is zelfs haar eigen artikel 577-8, § 4, ten 11° B.W. vergeten, dat over dezelfde materie heel wat anders zegt. Hierdoor wordt weer alles mogelijk... en het is er aan te zien dat de wetgever de toilettage van de wet op de appartementsmede-eigendom plotseling heeft gestaakt de morgen dat de regering de boeken neerlegde. Dan had die regering toch iets gedaan, al is het dan niet goed.

f) Naar bewijslast van de syndicus toe, geven wij er de voorkeur aan dat de te behandelen agenda opgenomen is in de uitnodigingsbrief zelf. Anders loopt de syndicus nog het risico dat een 'malafide' mede-eigenaar (want die zijn er ook) zou beweren dat de syndicus vergeten heeft de (afzonderlijke) agenda in de enveloppe toe te voegen, en deze bijgevolg achteraf zou kunnen frauderen.

g) Niet alleen op de uitnodigingsbrief, maar op **"alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten het ondernemingsnummer van de vereniging vermelden."**⁵⁴ Bij een algemene vergadering lijkt dat niet echt noodzakelijk, maar syndici moeten dit regeltje echt ernstig nemen, en er een gewoonte van maken, zeker bij hun 'externe relaties'. De juridische documenten uitgaande van een vereniging van mede-eigenaars, zowel als eiser of verweerder, zouden wel eens niet ontvankelijk kunnen verklaard worden omdat ze niet voldoen aan deze vormvereiste (met alle gevolgen van dien).

h) Het moet gaan behoren tot de attitude van een beroepssyndicus zijn taken correcter te gaan benoemen, en daarbij het 'juiste' vakjargon te gebruiken. Het gebruiken van de namen 'statutaire (jaarlijkse) vergadering', 'hernieuwe vergadering', of 'bijzondere vergadering', weekt haast automatisch in de perceptie van de mede-eigenaars een gepaste reactie op, om alsnog aan de vergadering deel te nemen. Bovendien strookt het met de 'informatieplicht' van de syndicus, de mede-eigenaars te wijzen op de ernst van het feit niet deel te nemen aan de besluitvorming inzake het beheer van hun eigendom.

i) Het in de uitnodigingsbrief bij elk agendapunt vermelden wat de vereiste meerderheid is voor een 'positieve' besluitvorming (dus achter elk punt: 'Bespreking' / 'Mededeling' of 'Stem-ming 50%+1 / 3/4 / 4/5 / 100%'), vermijdt discussies nadat de stemmen werden uitgebracht. Elke voor- of tegenstander van een punt op de agenda, zal geneigd zijn de uitslag in zijn voordeel te interpreteren. Aangezien de mede-eigenaars

⁵⁴ Zie artikel 577-5, § 1, laatste lid, B.W.

in principe slechts één-maal per jaar samenkomen '**om beslissingen te nemen**', moet alles in het werk ge-steld worden om in deze geen twijfels te laten (ont)bestaan.

j) Het toevoegen van een 'volmachtformulier' volstaat in de meeste gevallen niet om een mede-eigenaar, die niet zinnens is de vergadering bij te wonen, te overhalen ook effectief dat volmachtformulier in te vullen en terug te sturen.

In fine van de uitnodigingsbrief kan de syndicus, in aanvaardbare maar toch ferme be-woordingen, de mede-eigenaars o.m. wijzen op het feit dat een minimum aan solidariteit noodzakelijk is binnen een mede-eigendom, dat een tweede vergadering nutteloze extra kosten met zich meebrengt, dat er voor de aanwezige mede-eigenaars wellicht een avond verloren gaat wegens hun afwezigheid, e.d.m., om zo een ultieme oproep te doen een zekere 'geestelijke luiheid' te overwinnen.

k) Door voor de uitnodiging van alle algemene vergaderingen uit te gaan van een ge-meenschappelijke 'basisagenda', zal de syndicus vermijden 'wettelijke' agendapunten te vergeten. Zelfs al zijn ze voor één of andere vergadering niet van toepassing, is het aangewezen die punten toch te laten staan. Vermeldt gewoon in de uitnodiging naast dat agendapunt: 'niet van toepassing', zo weten de mede-eigenaars dat ook.

B. - Als algemene regel geldt, dat de agenda van de te behandelen punten door de al-gemene vergadering (deels) wordt opgemaakt door de initiatiefnemer van de betreffen-de vergadering;

- Wordt de vergadering gehouden op verzoek van 20% van de aandeelhouders cfr. arti-kel 577-6, § 2, 2° & 3lid, B.W. dan zullen zij daartoe zekerlijk een gegronde reden heb-ben, zodat het samenstellen van de agenda geen probleem kan stellen.

De syndicus heeft hier dus niet langer een arbitraire beoordelingsmacht, aangezien de sanctie voor een eventuele wijgering reeds vervat is onder het 3lid van bedoeld artikel.

De syndicus zal er de betrokken mede-eigenaars niettemin op wijzen, dat de gevraagde agendapunten toch in een minimale relatie moeten staan met het maatschappelijk doel van de vereniging. Bovendien moet de noodzaak van een 'bijzondere' vergadering met hen onderzocht worden (en eventueel de gepaste toe te voegen documentatie opvragen), en nagaan of de behandeling van de gevraagde punten niet kan wachten tot de jaarlijkse statutaire vergadering. Men mag inderdaad niet lichtzinnig alle mede-eigenaars convo-ceren.

- Wordt een 'bijzondere' vergadering gevraagd door één enkele mede-eigenaar, omwille van een 'persoonlijk' belang waarvoor hij/zij de toestemming van de algemene vergadering nodig heeft, is het niet denkbeeldig dat de syndicus deze vergadering inderdaad zal organiseren, maar dat voorafgaandelijk overeengekomen wordt dat de kosten daaraan verbonden, op de betrokken mede-eigenaar zullen verhaald worden, en niet ten laste kunnen zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

- Wordt de vergadering gehouden op last van de vrederechter cfr. artikel 577-9, § 3, B.W. dan zal de verzoekende partij een duidelijke motivering hebben moeten voorleggen. De vrederechter zal in zijn opdracht zeker de motivering overnemen, zodat het hier in feite gaat om een opgelegde agenda.

- Wanneer de algemene vergadering gehouden wordt op initiatief van de syndicus zelf, dan moet hij daarbij nog onderscheid maken tussen:

- de aard van de vergadering;
- wettelijke steeds weerkerende agendapunten, en toe te voegen punten.

* **de jaarlijkse (verplichte) statutaire vergadering** :

- Dit is een vrij formele vergadering die, parallel met de gebruiken voor de vennootschappen, enkele steeds weerkerende punten zal moeten behandelen.

Zie voor een dergelijke agenda punt A/1, k) hierboven.

- Elk ander voorstel of onderwerp dat voor beslissing dient voorgelegd te worden, hoort onder een afzonderlijk punt opgenomen te worden in de agenda. De algemene vergadering kan immers slechts rechtsgeldig beslissen omtrent de punten die uitdrukkelijk vermeld staan op de agenda, in niet mis te verstane bewoordingen.

- Het veel voorkomende agendapunt "goedkeuring van het verslag van de vorige algemene vergadering", is volstrekt overbodig.

De notulen vermelden principieel enkel het resultaat van (gestemde) beslissingen (artikel 577-6, § 10, 1° & 2°id, B.W.), waarvan de resultaten bij de besluitvorming ter plaatse worden bekrachtigd door de voorzitter en secretaris van de vergadering, en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars, en dit onderaan de aanwezigheidslijst (zie model 'in fine' van punt 8 hiervoor). Met inachtneming van de verhaalmogelijkheden (vier maand⁵⁵) zullen de besluiten reeds zijn uitgevoerd op datum van een volgende vergadering, zodat goedkeuring 'post factum' zinloos is.

- Onder de mogelijke agendapunten "varia of allerlei" kan geen enkele beslissing genomen worden. Zij kunnen enkel aanleiding zijn dat bepaalde punten op de agenda zullen geplaatst worden van een volgende algemene vergadering.

- Gooi op een agenda nooit verschillende beslissingen, zeker niet als deze met een verschillend quorum dienen genomen te worden, in één korf. Doet de syndicus dat toch, dan moet heel die korf met het zwaarste quorum goedgekeurd te worden.

Voorbeeld: - *Al dan niet automatiseren van de gemeenschappelijke garagepoort?*, is een punt dat, zoals het hier wordt geformuleert, door een professioneel syndicus nooit als zodanig op de agenda zou mogen staan!

Dit zou kunnen zijn: - *Gemeenschappelijke garagepoort:*

- a) *Al dan niet automatiseren?* (Stemming 50%+1)
- b) *Toewijzing van de werken*
- c) *Financierings- en/of verdelingsmodaliteiten ...* (Stemming 4/5)

Door successieve stemmingen te voorzien, beschermd men de rechten van de mede-eigenaars, die anders niet meer aan bod kunnen komen tijdens eenzelfde vergadering wegens gebrekkige agendering.

a) - 1^{ste} Stemronde: *Betreft als het ware een enquête waarbij de mede-eigenaars een idee krijgen hoe de algemene vergadering staat tegenover dit voorstel. Behaald men 50%+1 van de stemmen, dan gaat de vergadering over dit punt verder. Behaald men dat quorum niet, dan is dat punt afgehandeld en afgesloten;*

b) - 2^{de} Stemronde: *Gelet op het feit dat de meerderheid de automatisatie wel ziet zitten, gaat men nu de werken toewijzen aan uiteraard voor te leggen offertes. Men kan rijden met een Jaguar, ook met een volkswagen. Dat is bij poorten hetzelfde. Hier kunnen dan ook problemen ontstaan door bv. mede-eigenaars die geen garage bezitten, e.d., zodat zij voorstellen (door de mogelijkheid die hen door de agenda wordt geboden) eerst te stemmen over punt c);*

c) - 3^{de} Stemronde: *Verwijzend naar artikel 577-2, § 9, voorlaatste zin, B.W. wordt volgende argumentatie aangebracht:*

- *Het is niet logisch dat de appartementsmede-eigenaars die geen garage hebben evenveel zouden moeten betalen dan zij die er wel een bezitten, zodat zij aandringen op de toepassing van de verdeelsleutel die rekening houdt met zowel de aandelen als het objectief nut dat de gemeenschappelijke poort die deze kosten teweegbrengt, voor elk van de privatieve delen heeft*

- *Als tegenargumentatie kan worden aangevoerd dat ook de niet garagebezitters genieten van een mooier esthetisch geheel van de gevel, dat zij wel over een fiets beschikken die via diezelfde poort toegang geeft tot de fietsenberging, dat de mazoutbevoorrading eveneens via die poort gebeurt, en dat er door de automatisatie een grotere veiligheid wordt gerealiseerd. Uitein-*

⁵⁵ Zie artikel 577-9, § 2, 1° & 2°id, B.W.

delijk wordt bij 4/5^{de}-meerderheid aanvaard de totale kostprijs voor 50% te verdelen over de totale gemeenschap, en de overige 50% enkel over de aandelen die toebehoren aan de garage-eigenaars.

Terugkerend naar punt b) werden vervolgens bij 3/4^{de} meerderheid de werken toegewezen. Dit is géén vergadertechniek, maar het respecteren van de rechtmatige belangen van alle mede-eigenaars.

*** de hernieuwde algemene vergadering :**

Verwijzend naar artikel 577-6, § 5, laatste alinea, B.W., houden wij eraan op te merken, dat de agenda die op een vergadering niet kon behandeld worden bij gebrek aan quorum, niet wordt afgevoerd, maar het voorwerp zal (gebiedende wijze) uitmaken van een tweede vergadering die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezigen en de aandelen waarvan zij houder zijn.

De uitnodigingsbrief zal uiteraard duidelijk moeten vermelden dat het om een hernieuwde vergadering gaat en welke punten van de agenda er het voorwerp van uitmaken. Eventueel bijgevoegde agendapunten vallen onder de normale voorwaarden van een gewone algemene vergadering.

*** de bijzondere algemene vergadering :**

Wanneer in het belang van de mede-eigendom dringend een beslissing moet genomen worden, kan de syndicus telkens een algemene vergadering bijeenroepen (artikel 577-6, § 2, B.W.).

De uitnodigingsbrief zal de dringende situatie toelichten of motiveren, en de agenda zal zodanig opgesteld worden dat alle noodzakelijke beslissingen zouden kunnen genomen worden.

De syndicus zal er op toezien dat geen ongelegen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid, en eerder nagaan of de "dringende" omstandigheid geen (desnoods) voorlopige oplossing kan krijgen door "alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen" (Art. 577-8, § 4, ten 4^B.W.) Zie daarvoor o.m. punt B, 2^{id} hierboven.

C. - Om te vermijden dat bij de controle van de eventuele volmachten, (bij aanvang van elke vergadering), één of meerdere ervan omwille van eventuele ontbrekende "vormelijkheden" zouden moeten geweigerd worden, is het aanbevolen en gebruikelijk, dat de syndicus een volmacht-modelformulier aan de uitnodigingsbrief toevoegt. Dit formulier moet dan, per beheerd gebouw, in overeenstemming zijn met het betreffende reglement van mede-eigendom (met de informatica stelt dit geen problemen).

Dié mede-eigenaars die niet zouden kunnen aanwezig zijn op de algemene vergadering, doch zich er wensen te laten vertegenwoordigen, zullen dankbaar gebruik maken van die geboden faciliteit.

Het is aan te bevelen op het standaard-volmachtformulier, of in bijlage, te vermelden dat de syndicus geen volmachtdrager kan zijn op de algemene vergaderingen. Het is de mandanten evenwel toegelaten volmachtformulieren, waarop de naam van de volmachtdrager niet werd ingevuld, over te maken. Op die wijze loopt men minder risico niet het nodige quorum te bereiken om rechtsgeldig te vergaderen.

De syndicus kan een van de aanwezigen (ter plaatse) alsnog als volmachtdrager invullen. (Artikel 577-6, § 7, 2^o zin, B.W. zegt niet dat de naam van de lasthebber door de lastgever 'persoonlijk' dient ingevuld te worden.)

Een model-volmachtformulier vindt u hierna.

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

MODELVOLMAGT VM RESIDENTIE RUBENS (KBO-nr.: 0 123 456 789)

Ondergetekende
(Verplicht in te vullen naam & voornaam van de volmachtgever)

Stemhoudende mede-eigenaar van het gebouw
(Naam van de Residentie)

Gelegen te
(Ligging van de Residentie)

Appartement/kantoor/winkel	aantal aandelen
Garage/standplaats/parking	aantal aandelen
Kelder/berging/andere	aantal aandelen
	hetzij in totaal :

Verleent bij deze VOLMAGT aan
(Verplicht in te vullen naam en voornaam van de volmachtdrager)

Wonende te
(Volledig adres)

met het doel :

- de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van het hiervoor aangeduid gebouw, die doorgaat op bij te wonen ;
(Verplicht in te vullen datum vergadering)
- hem/haar te vertegenwoordigen en er alle rechten uit te oefenen die hij/zij zou hebben kunnen uitoefenen;
- in zijn/haar naam deel te nemen aan alle beraadslagingen, besprekingen en aan de stembeurten;
- elk voor het beheer nodige document te ondertekenen;
- hem/haar te vervangen, en al het nodige te doen om in genoemde algemene vergadering zijn/haar vertegenwoordiging te verzekeren.

Indien door deze volmacht, de lasthebber niet langer zou voldoen aan de maximum-criteria inzake het hebben van volmachten, dient deze volmacht buiten beschouwing gelaten te worden.

Opgemaakt te op
(Plaats) (Datum van de opmaak)

.....
(Eigenhandig schrijven : "Goed voor volmacht")

.....
(Handtekening volmachtgever)

In verband met het geven van onderhavige volmacht verwijzen wij naar :

- **Artikel 577-6, § 6 B.W.**: Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

- **Artikel 577-6, § 7 B.W.**: Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. 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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

- **Artikel 577-6, § 8, 2^o lid, B.W.** : Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

12. - Wie zit de algemene vergadering voor en wie leidt ze ?

Daar waar de wetgever destijds niets voorzag inzake het voorzitterschap (of leiding van de algemene vergadering), zegt thans artikel 577-6, § 5, B.W. sec en kort, in de 'gebiedende wijs': **'De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voor-gezet'**.

Artikel 577-4, § 1, 3^oalinea, ten 3^o, B.W. bepaald anderzijds in gebiedende wijs, dat **'de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering'**, in het reglement van mede-eigendom moeten vervat zijn.

Een en ander moet dus in het reglement van mede-eigendom geregeld worden.

Wanneer dit niet, of onvoldoende, het geval zou zijn, wensen wij hier toch een verduidelijking te geven van het verschil tussen de begrippen "voorzitten" en "leiden", en wat wij terzake in de praktijk voorstaan.

* De vergadering "Voorzitten" houdt in :

- De aanwezigen welkom heten;
- Attesteren dat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en de resultaten van de aanwezigheidslijst meedelen;
- De secretaris van de vergadering laten aanduiden en hem/haar verzoeken de aanwezigheidslijst te bekrachtigen en de stemverrichtingen te volgen;
- De stemresultaten (per agendapunt) gaandeweg meedelen;
- Het woord verlenen aan de syndicus voor de behandeling van de agendapunten;
- Er voor instaan dat iedereen die zulks wenst, per agendapunt aan het woord kan komen om een bijdrage te leveren naar de besluitvorming toe;
- Zorg dragen dat niemand overmatig aan bod zou komen en de vergadering zou manipuleren;
- Dat hij dus het woord kan geven, maar ook ontnemen;
- Dat hij desnoods bepaalde mede-eigenaars tot de orde roept, en desnoods de vergadering onderbreekt of schorst;
- De aanwezigen dankt voor hun aanwezigheid en de vergadering sluit.

Globaal kan gezegd worden dat de Voorzitter van de vergadering de totaliteit van de vergadering dirigeert naar vorm, procédure, verloop en orde, en alle maatregelen treft (in samenspraak met de syndicus indien hijzelf de vergadering niet zou voorzitten) opdat de vergadering een normaal verloop zou kennen.

* **De vergadering "leiden" houdt in :**

- Bij het betreden van de vergaderzaal alle aanwezigen verzoeken de aanwezigheidslijst te tekenen en eventuele volmachten in bezit nemen;
- Het controleren van aanwezigen en volmachten en advies uitbrengen;
- Bij de aanvang van de vergadering het laten aanduiden van de Voorzitter;
- Het aanwezigheidsresultaat berekenen en aan de Voorzitter meedelen, die dan bij voldoende quorum de vergadering kan openen;
- de agendapunten inleiden, toelichten, eventueel documenteren, voor- en nadelen bespreken en een mening naar voor brengen;
- Eventuele vragen van de aanwezige eigenaars beantwoorden, en zich daarbij desnoods laten bijstaan door deskundigen;

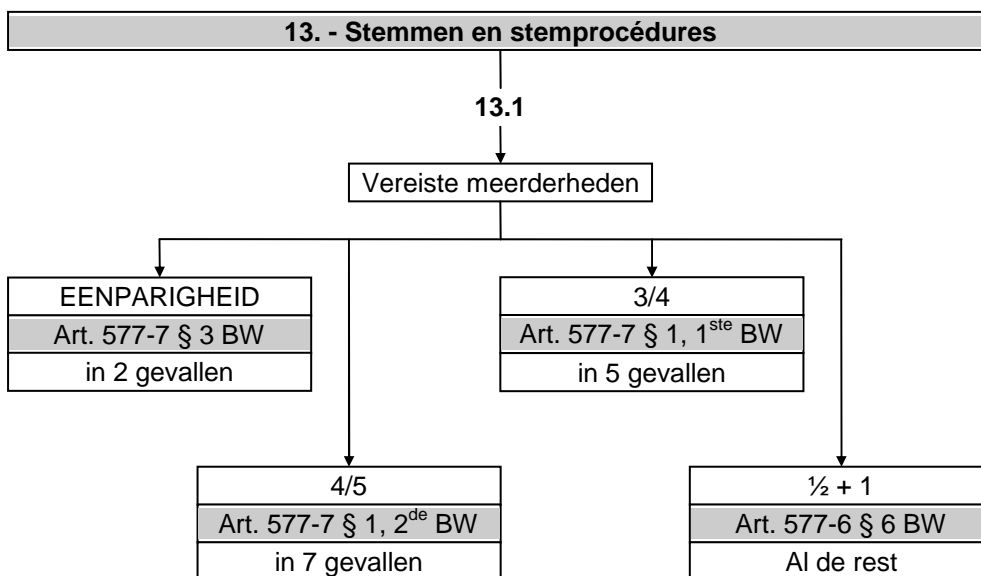
Per stembeurt een naamafroeping houden en op de aanwezigheidslijst **Ja**-, **Neen** of **Onthouding** noteren onder toezicht van de secretaris van de vergadering;

- De stemresultaten gaandeweg (met de secretaris) berekenen en de uitslag aan de Voorzitter meedelen;
- De beslissingen notuleren (Art. 577-6, § 10, B.W.).

Globaal kan gezegd worden dat de syndicus minimaal bovenstaande facetten van de vergadering voor zijn rekening neemt, die daden voor voorlopig beheer en/of manuele taken betreffen en de inhoud van de agendapunten.

Het voorzitten houdt de vormelijkheden in; het leiden de inhoud. Alle combinaties zijn evenwel mogelijk indien voorafgaandelijk maar duidelijke afspraken gemaakt werden in de sfeer van Art. 577-7, § 1, ten 1°c), B.W.

In vele verenigingen van mede-eigenaars zal de syndicus evenwel, (bij gebrek aan kandidaturen voor het ambt van voorzitter of secretaris van de vergadering) beide hierboven gedetailleerde takenpakketten moeten vervullen en combineren. Rekening houdend met het 'dwingend karakter' van artikel 577-6, § 5, 1°id B.W. zal de syndicus dat in voorkomend geval in de notulen van de vergadering opnemen, en er melden dat zij van het 'privilegie' dat hen door de wet wordt voorbehouden, geen gebruik wensten te maken.



A. - Huidige wet van 02.06.2010 wijzigde artikel 577-7, § 1, B.W. fundamenteel, door het weglaten van een bijzin.

'Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering:...' is kortweg geworden 'De algemene vergadering beslist:...' waardoor statutaire afwijkingen nietig verklaart worden. Dit is een goede zaak, en is een stap dichterbij de uniformiteit inzake de beheersvoering.

Wanneer een professioneel syndicus bovenstaande 'bijzondere' meerderheden memoriseert, hoeft hij nooit meer voorafgaandelijk aan een algemene vergadering de statuten van de door hem beheerde gebouwen te consulteren.

B. - De beslissingen van de algemene vergadering van alle verenigingen van mede-eigenaars worden dus voortaan overal genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn (1/2 + 1), tenzij wanneer **de wet** een gekwalificeerde meerderheid (4/5 of 3/4) of de eenparigheid (100 %) vereist. (Art. 577-6, § 8, B.W.)

Hierdoor is de aanwezigheidslijst, die bij de aanvang van elke vergadering wordt opgemaakt, slechts een momentopname, die het de syndicus moet mogelijk maken, vooreerst die vergadering te openen, na te gaan of ze rechtsgeldig is samengesteld. (Voor de vereiste aanwezigheden verwijzen wij naar punt 9.2 hiervoor.) Eenmaal dat de syndicus de voorzitter heeft geadviseerd de vergadering te openen, en dus heeft geldig verklaart, spelen de genotuleerde aanwezigheden geen enkele rol meer voor het verder verloop ervan. Zij die voortijdig de vergadering zouden verlaten, waardoor de vereiste aanwezigheidsquorums niet meer zouden bereikt worden, kunnen bijgevolg de geldigheid van de vergadering niet meer aantasten. De wet zegt daarom overduidelijk dat er een vereiste meerderheid van stemmen moet zijn van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming (nog) aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

C. - De Wet van 30.06.1994 bepaalde reeds: "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." (Huidig artikel 577-6, § 7, 4^{id}, B.W.)

Hierdoor wordt vermeden dat een mede-eigenaar met een groot aandelenpakket, of iemand die drager is van volmachten die hem een meerderheidspositie opleveren, de algemene vergadering zou domineren, en zijn wil zou kunnen opleggen om bepaalde beslissingen te forceren. Door zijn stemmen te reduceren tot de som van de andere

aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, ontstaat een patsituatie (gelijkheid van stemmen in beide kampen), waardoor er ofwel géén beslissingen kunnen genomen worden (want geen enkel kamp heeft de helft + 1), ofwel pas tot beslissingen kan gekomen worden na negociatie, waardoor één of meerdere van de andere aanwezigen de grootste mede-eigenaar steunen en hem een meerderheid bezorgen.

D. - Het nieuwe artikel 577-6, §7, 5^oid, B.W. zegt dat: 'Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. 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-eigenaars.'

Aandachtige lezing maakt ons duidelijk dat om het even wie (die rechtsbekwaam is) dus zeker (zonder beperkingen inzake de hoe-grootheid) 3 volmachten kan krijgen. Het is pas als hij er méér aanvaardt, dat de beperking van 10% zoals hierboven in de wet wordt gesteld, in werking treedt.

Wij weten niet of de wetgever er zich van bewust was hier een 'wettelijke' discriminatie in te voeren.

- In een klein (theoretisch) gebouw van 8 kavels van elk 125^o, zou dus één mede-eigenaar die bovendien drager is van de drie toegelaten volmachten, in totaal beschikken over $4 \times 125 = 500^{\circ}$, waardoor hij alléén elke besluitvorming kan blokkeren. Zelfs als zijn beschikbare stemmen zouden verminderd worden tot de som van de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, blijft hij steeds beschikken over 50% van de aandelen.

- In een (iets groter) gebouw van 20 kavels van elk 50^o, zou diezelfde mede-eigenaar met drie volmachten beschikken over $4 \times 50 = 200^{\circ}$, en met 20% van de aandelen aan alle beraadslagingen kunnen deelnemen, namens zichzelf en zijn drie lastgevers.

- In een (nog groter) gebouw van 50 kavels van elk 20^o, zou diezelfde mede-eigenaar met drie volmachten beschikken over $4 \times 20 = 80^{\circ}$. Hij zou dus conform de wet nog één extra volmacht van 20^o mogen aanvaarden, zodat hij met maximum 100^o aan de beraadslagingen kan deelnemen.

- Verder werd er blijkbaar ook niet nagedacht over de problemen die zich voortdurend voordoen in gebouwen met slechts drie (woon)panden. Ook voor 3 appartementen is de wet op de appartementsmede-eigendom van toepassing. Wanneer één mede-eigenaar het niet eens is met de twee overige, is dat gebouw onbestuurbaar en kan geen enkel werk uitgevoerd worden (want de noodzakelijke drie vierden meerderheid kan dan nooit bereikt worden). Er zijn mij gevallen bekend waarbij welwillende mede-eigenaars hun pand verkochten (moesten verkopen) om van de zinloze problemen verlost te worden. In dergelijke gevallen zijn (ook) vrederechter zeker niet doortastend te noemen.