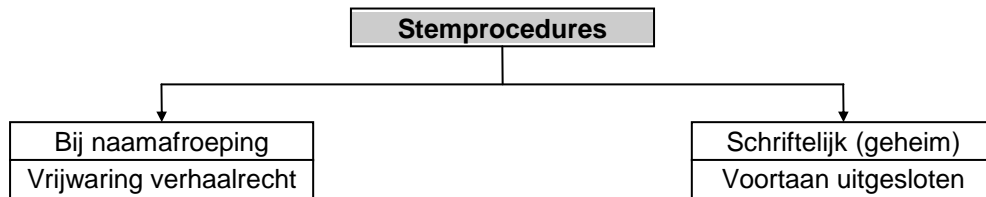


## 13.2



**A.** - Stemmen via naamloze stembiljetten (met enkel vermelding van JA of NEEN, én het aantal aandelen), wordt voortaan door artikel 577-6, § 10 B.W. uitgesloten.

Dit artikel zegt: ***‘De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.’***

Om **namen** te kunnen acteren moeten die ook bekend zijn, en zal stemmen in de praktijk dus voortaan nog enkel kunnen via **naamafroeping** aan de hand van de **aanwezigheidslijst**.

Hiermee worden de mede-eigenaars ‘eindelijk’ geresponsabiliseerd voor hun uitgebrachte stem; struisvogelpolitiek wordt onmogelijk gemaakt, en de mede-eigenaars worden (eveneens ‘eindelijk’) als vol aangezien door de wetgever.

Wat voorafgaat wil niet zeggen dat ‘schriftelijk’ stemmen niet meer zou mogen of kunnen, maar het is (slechts een theoretische en) een zeer omslachtige formule, ze onderbreekt de vergadering, en moet achteraf toch samengevat worden voor de notulen, waar alle Neen-stemmen en alle andere niet Ja-stemmen nominatief (mét naam) moeten vermeld worden. De syndicus zal erover waken dat een algemene vergadering niet ontaardt in een administratieve rompslomp, waarbij aan de essentie van de bijeenkomst wordt voorbijgegaan.

Voor (zeer) grote gebouwen zal de syndicus trouwens zijn toevlucht moeten nemen tot de informatica (via screen-touch), om na het uitbrengen van de stemmen, ook meteen de resultaten te kennen.

**B.** - Het onmogelijk maken van ‘geheime stemmingen’ is enkel ingegeven door het belang van de individuele mede-eigenaars.

Artikel 577-9 van onderafdeling IV, B.W. bevat verschillende verhaalmogelijkheden voor de eigenaars, tégen beslissingen van de algemene vergadering, bij de vrederechter van het ambtsgebied waar het betreffende gebouw gelegen is.

Deze wettelijke mogelijkheden zijn zeer ruim en vrij drastisch, maar zijn uiteraard gebonden aan enkele te vervullen formaliteiten zoals :

- een vordering instellen bij de (vrede-)rechter;<sup>56</sup>
- deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop op de algemene vergadering plaatsvond;<sup>57</sup>
- hij/zij moet door de beslissing benadeeld zijn;
- hij/zij moet volgens de normale rechtsgang (voor zover hij/zij op bedoelde vergadering aanwezig was) zijn/haar tegenovergesteld stemgedrag kunnen aantonen.

<sup>56</sup> Zie artikel 577-9, § 2, 1<sup>o</sup>id, B.W.

<sup>57</sup> Zie artikel 577-9, § 2, 2<sup>o</sup>id, B.W.

Dit laatste lijkt ons evident. De vrederechter kan geen laatste reddingsplank zijn voor eigen verkeerd stemgedrag.

Mocht de algemene vergadering, tegen de intenties van de wetgever in, toch beslissen een geheime stemming te organiseren, dan kan elke eventuele benadeelde mede-eigenaar, om zijn verhaalrechten te vrijwaren, de syndicus formeel verzoeken zijn verzet in de notulen te willen acteren.

**C.** - Het verplicht notuleren van de NEEN-stemmen en de onthoudingen, heeft nog een ander groot voordeel:

- Ofwel waren er géén formele tegenstemmen, en kan de syndicus de eventueel op die vergadering goedgekeurde leveringen en/of werken onmiddellijk bestellen of uitvoeren;

- Ofwel waren er wél tegenstemmen, en kan de syndicus die mede-eigenaars contacteren om van hen te vernemen of zij:

- zich democratisch bij de getroffen beslissingen zullen neerleggen, en dus geen (gerechtelijke) oppositie zullen voeren tegen de uitvoering ervan;
- inderdaad een vordering zullen instellen t.o.v. de vrederechter.

In het eerste geval wordt de beslissing eveneens onmiddellijk uitvoerbaar; in het tweede geval zal de syndicus de uitslag van de tussenkomst van de vrederechter moeten afwachten, en zal hij de andere mede-eigenaars daarvan inlichten<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> Zie artikel 577-9, § 1, 2° & 3° lid, B.W.