

**14. - Wat met onthoudingen, blanco- & ongeldige stemmen?  
Hoe worden de stemresultaten eigenlijk berekend?**

**A.** - De syndicus moet vanaf 01.09.2010 bij naamafroeping (of anderszins), het stemgedrag van elke individuele mede-eigenaar (of diens lasthebber) notuleren in de daarvoor voorziene kolommen op de aanwezigheidslijst. (Zie model bij punt 8 hiervoor).

Het volstaat achter de namen (van hen die bij de aanvang van de vergadering deze aanwezigheidslijst tekenden) een J = Ja

N = Neen

O = Onthouding

A = Afwezig (heeft inmiddels de vergadering verlaten), te noteren, en in de notulen de telresultaten te noteren.

Waarom het stemgedrag moet genotuleerd worden is duidelijk. In het verleden hebben zich talloze problemen voorgedaan i.v.m. de interpretatie van de stemresultaten. Zelfs de vrederechters waren in hun kijk op de zaken niet eensgezind. Daarom moest de wetgever uitsluitel geven, duidelijkheid scheppen en alle andere interpretaties uitsluiten. Of de huidige voorschriften nu de juiste of de beste zijn, doet niets terzake, ze hebben het voordeel eenduidig te zijn.

- Onthoudingen, en bij eventuele schriftelijke stemmingen, ook de blanco- en/of ongeldige stemmen, worden NIET beschouwd als uitgebrachte stemmen.

**B.** - Het is slechts het verhoudingsgetal tussen de JA en de NEEN-stemmen dat relevant is. Artikel 577-6, § 8, 2<sup>o</sup>id B.W. zegt klaar en duidelijk: '**Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen**'.

Dat er bepaalde mede-eigenaars tussen de opening van de vergadering en het moment van de bedoelde stemming, reeds de vergadering zouden hebben verlaten, is niet relevant.

Dus enkel de JA & NEEN-stemmen worden nog in aanmerking genomen, en NIET langer in verhouding tot de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen bij de aanvang van de bewuste algemene vergadering, maar enkel t.o.v. de som van de JA & NEEN-stemmen, want alle andere stemmen tellen niet mee.

Formule:

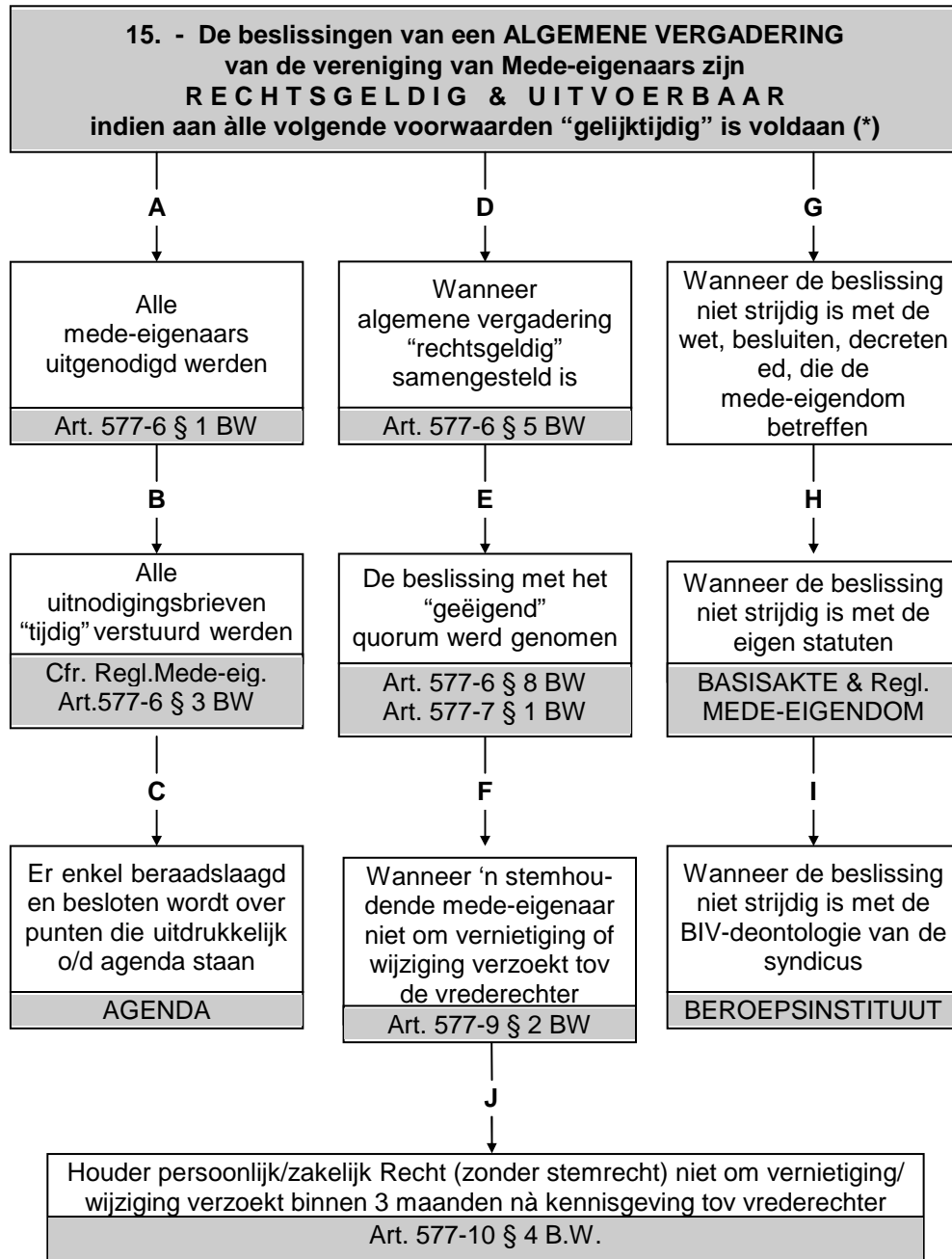
$$\frac{\text{JA}}{\text{JA} + \text{NEEN}} \times 100 = \text{Uitslag van de stemming in \%}$$

In de praktijk moeten wij dus [de som van de uitgebrachte JA-stemmen] delen door [de som van de uitgebrachte JA + NEEN-stemmen], waardoor we het verhoudingsgetal (x 100 om het in procenten uit te drukken) bekomen. Het is die uitslag die moet ver-geleken worden met de wettelijk voorgeschreven en vereiste meerderheid.

Vb.  $\frac{[375^{\circ\circ} \text{ som van de uitgebrachte Ja-stemmen}]}{[375+235^{\circ\circ} \text{ som van de uitgebrachte Ja+Neen-stemmen}]} \times 100 = \underline{\underline{61,48\% \text{ JA}}}$

Controle  $\frac{[235^{\circ\circ} \text{ som van de uitgebrachte Neen-stemmen}]}{[375+235^{\circ\circ} \text{ som van de uitgebrachte Ja+Neen-stemmen}]} \times 100 = \underline{\underline{38,52\% \text{ NEEN}}}$

[375+235<sup>90</sup> som van de uitgebrachte **Ja+Nee**-stemmen]



Spijts de grondwettelijke vrijheid van vereniging, wordt elke mede-eigenaar in een appartement- of ander gebouw, waarop de wet op de appartementsmede-eigendom van toepassing is, wettelijk verplicht toe te treden tot de rechtspersoon "vereniging" van me-de-eigenaars. Deze heeft bovendien als maatschappelijk doel "het behoud en beheer van het gebouw" (Art. 577-5, §3, B.W.) dat niet haar, maar de (mede-)eigenaars toebehoort (ibidem).

Deze typisch Belgische constructie, met daar bovenop het tweevoudig eigendomsrecht, wordt gelukkig gecompenseerd door vrij stringente regels inzake de besluitvorming en voldoende individuele verweermiddelen.

(\*) Voorafgaand schema wil een overzicht geven van alle criteria waaraan een algemene vergadering gelijktijdig moet voldoen, opdat de beslissingen die er uit zouden voortvloeien, rechtsgeldig en uitvoerbaar zouden zijn. Het is dus enkel geldig voor punten die terecht op de dagorde staan!

**A.** - Artikel 577-6, § 1, B.W. is overduidelijk: "Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij/zij die daartoe niet de kans zou krijgen, door gebrek aan uitnodiging, kan de ongeldigheid inroepen. Om de professionele aansprakelijkheid van de syndicus terzake enigszins in te dijken, zal hij aan alle mede-eigenaars het 'inlichtingsformulier' toesturen van het model zoals gegeven onder punt 3 hiervoor.

**B.** - Niet alleen de wet legt modaliteiten op inzake het uitnodigen van algemene vergaderingen, maar ook de statuten zijn wet voor partijen en wederkerig tegenwerpelijk. De uitnodigingstermijnen moeten dan ook strikt in acht genomen worden. (Art. 577-4, § 1, ten 3° & 577-6, § 3, 4<sup>o</sup> d B.W.)

**C.** - Het behoort tot de algemene principes (zie art. 35.1.3 van het reglement van mede-eigendom en artikel 577-4, § 1, ten 3°, B.W.), dat de algemene vergadering enkel rechtsgeldig kan beraadslagen en stemmen over punten die uitdrukkelijk, en in niet mis te verstane bewoordingen, vermeld staan in de te behandelen agenda.

Het doet zich in de praktijk al te vaak voor dat er over een bepaald punt, (ter gelegenheid van de bespreking van een ander agendapunt), overeenstemming bereikt wordt, zonder enige tegenstand van de aanwezigen. Hierdoor ontstaat dan de mening dat er een beslissing tot stand kwam.

Het is de syndicus niet toegestaan een dergelijke "ongeldige" beslissing te notuleren; hij kan dit punt hooguit opnemen in de agenda van een volgende vergadering.

De rechten van de afwezigen (al was het er maar één) moeten gevrijwaard blijven. Zij/hij had argumentatie kunnen aanbrengen die de beslissing een andere wending had kunnen laten nemen.

**D.** - Artikel 577-6, § 5, B.W. bepaalt de minimum voorwaarden qua samenstelling van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars :

- méér dan de helft van de stemhoudende mede-eigenaars moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn;

- die (bovendien) minsten de helft van de aandelen (moeten) bezitten,

óf tenzij 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.

Ook hier is geen enkele afwijkende tolerantie mogelijk.

Daarom wordt aangeraden "Het tekenen van de aanwezigheidslijst en het afgeven van mogelijke volmachten" op de agenda op te nemen onder punt **0** (nul). Dit maakt duidelijk dat de vergadering nog niet is begonnen vooraleer de controles (zie punt 8 hiervoor) inzake aanwezig en volmachten werden uitgevoerd.

Als de vereiste aanwezigheidsquota niet bereikt worden, zegt art. 577-6, § 5, 4<sup>o</sup> al. B.W., in de gebiedende wijs: "...zal een tweede algemene vergadering... bijeenkomen ...".

(Zie eveneens artikel 38.2 en 40.2 van het reglement van mede-eigendom)

**E.** - Een rechtsgeldig samengestelde vergadering moet dan nog, afhankelijk van het onderwerp, met een voorgeschreven meerderheid beslissen. (zie 12.1 hiervoor). De vereiste meerderheden die de wet oplegt zijn strikt te respecteren, en afwijkingen via het reglement van mede-eigendom zijn niet langer toegelaten<sup>59</sup>, en worden dus als niet geschreven beschouwd.

---

<sup>59</sup> Vergelijk de aanhef van artikel 577-7, § 1, B.W. dd. 30.06.1994 met de aanhef van huidig artikel 577-7, § 1, B.W. dd. 02.06.2010