

Wij vernamen dat in bepaalde gebouwen, zonder eigenlijk te vergaderen, schriftelijke enquêtes gehouden worden onder de mede-eigenaars. Zij die niet schriftelijk antwoorden op de geformuleerde voorstellen, worden dan als akkoord beschouwd.

Deze handelswijze is in alle opzichten strijdig met de wet, want artikel 577-6, § 11, B.W. zegt: "***De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid⁶⁰, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.***" Het speculeren op de geestelijke luiheid van mensen, en een gebrek aan antwoord beschouwen als een instemming is manipulatie, wat voor een syndicus onaanvaardbaar is.

F. - Artikel 577-9, § 2, B.W. zegt: "***Iedere mede-eigenaar kan aan de (vrede)rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.***"

Om te vermijden dat de syndicus, binnen zijn beroepsaansprakelijkheid, verantwoordelijk zou gesteld worden voor onterechte uitvoering van werken, zal hij wijselijk die uitvoering uitstellen totdat de termijn, waarbinnen de vordering door een mede-eigenaar (die op de vergadering tegenstemde) moet ingesteld worden, verstreken is.

De individuele rechten van de mede-eigenaars worden door de wet inderdaad beschermt t.o.v. de vereniging, en de syndicus zal daarmee rekening moeten houden.
(Voor meer toelichting verwijzen wij naar punt 20 hierna).

G. - Niet alleen onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen "kunnen" vernietigd of gewijzigd worden (door de vrederechter), maar tal van andere besluiten "zijn" ongeldig.

Een eerste reeks ongeldige beslissingen zijn die die zouden indruisen tegen de wet, besluiten, decreten, reglementen of aanschrijvingen van overheidswege, die de mede-eigendom aanbelangen.

Een algemene vergadering van mede-eigenaars kan zich nooit boven de wet plaatsen, of de syndicus opdragen onwettige daden te stellen.

De syndicus zal als professioneel beheerder de mede-eigenaars op de vergadering onmiddellijk van hun dwaling inlichten; of in de notulen daarvan melding maken; of hen, van zodra hij kennis heeft van de ongeldigheid, de mede-eigenaars desnoods via omzendbrief daarover inlichten.

Voert de syndicus evenwel toch dergelijke ongeldige beslissingen uit, dan is alleen hij daarvoor aansprakelijk. Hij zal zich niet meer t.o.v. de vereniging kunnen verhalen.

Zegt Art. 577-8, § 5, B.W. niet: "De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer."?

H. - Het lijkt evident dat er geen beslissingen kunnen genomen worden die strijdig zouden zijn met de eigen statuten. En toch is dit schering en inslag.

Alle te behandelen punten van de agenda van een algemene vergadering van mede-eigenaars, moeten bij de inleiding door de syndicus, geplaatst worden binnen hun ruimere context. Op die wijze zullen onbewust foutieve beslissingen vermeden worden.

⁶⁰ Eénparigheid = (1.000 op 1.000, of) het akkoord van de totaliteit van alle aandeelhouders.

Voorbeeld ; Agendapunt : Al dan niet schilderen houten schrijnwerk voorgevel?

Artikel 577-7, § 1, ten 1^{ste} b) B.W. zegt, dat de algemene vergadering over alle werken beslissen met 3/4-meerderheid, (met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen).

Wanneer het vereiste quorum wordt gehaald, en gelijktijdig aan alle andere vormvereisten van een algemene vergadering werd voldaan (o.a. het voorafgaandelijk documenteren van de mede-eigenaars omtrent de prijsoffertes), lijkt geen enkel obstakel in de weg te staan van de besloten schilderwerken.

Nochtans worden er tijdens de bespreking vaak uitvoeringmodaliteiten of andere voorwaarden aan de besluitvorming gekoppeld.

bv. "**JA, maar** elke individuele mede-eigenaar zal zelfstandig voor de uitvoering van de schilderwerken instaan vóór eind augustus; het saldo zal door de syndicus besteld worden."

Deze beslissing is om twee redenen ongeldig :

- Het reglement van mede-eigendom bepaalt dat het esthetisch uitzicht van het gebouw een gemeenschappelijke bezit is, en de gevel in gemeenschap moet geschilderd worden;
- Eenmaal de schilderwerken "geprivatiseerd" werden, kan de syndicus onmogelijk nog instaan voor de bestelling van het saldo. Hij staat immers enkel in voor "gemeenschappelijke" werken.

bv. "**JA, maar** de kosten daaraan verbonden zullen door de syndicus verdeeld worden in verhouding tot het aantal m² houten schrijnwerk dat tot elk appartement behoort."

Hier werd, samen met de eigenlijke beslissing om te schilderen, eveneens besloten hoe de betreffende kosten verdeeld moeten worden.

Artikel 577-7, § 1, ten 2^o a) B.W. zegt nochtans dat elke wijziging van de verdeling van de kosten moet besloten worden met 4/5 meerderheid. Het bereikte 3/4-quorum is dus onvoldoende, maar, en vooral, dit punt stond bovendien niet uitdrukkelijk op de agenda.

I. - Het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars (waartoe de syndicus behoort) heeft (o.m.) tot opdracht :

- het opstellen van een deontologie (plichtenleer), en er op toe te zien dat ze wordt nageleefd.

Wanneer de syndicus deze deontologie niet zou respecteren, dan heeft genoemd beroepsinstituut het recht bestraffend op te treden. Een algemene vergadering kan dan ook nooit haar syndicus verplichten daden te stellen die in strijd zouden zijn met zijn plichtenleer, aangezien deze bij gemeenschappelijk ministerieel besluit, werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (en dus tegenstelbaar werd gemaakt aan elke Belg).

J. - Iemand die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, (maar die op de algemene vergadering geen stemrecht heeft), kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke beslissing van de algemene vergadering (aangenomen na het verlenen van het recht) indien deze beslissing hem een persoonlijk nadeel berokkend.

Ook hier zal de syndicus de wettelijke termijnen voor verhaal laten verstrijken, vooraleer bepaalde besluiten ten uitvoer te brengen.

(Voor meer toelichting verwijzen wij naar punt 20 hierna).