

16.- Notuleren beslissingen OF omstandig verslag v/d Algemene Vergadering?

Artikel 577-6, § 10, B.W. geeft aan de syndicus als "wettelijke" opdracht: "de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren".

Ook de artikels 577-9, § 2 en Art. 577-10, § 3, B.W. spreken van "beslissingen", en nergens in de wet is er sprake van een omstandig "verslag" of relaas van de vergadering.

Wij houden eraan terzake te besluiten dat de syndicus zich van commentaar moet onthouden en dat de omstandigheden of pleidooien die tot de besluiten zouden geleid hebben, in feite niets terzake doen.

Ieder agendapunt moet immers tot een beslissing leiden. Enkel het correct citeren van de gestelde vraag en het stemresultaat is relevant. Alle overbodige verslaggeving kan enkel tot verwarring leiden, lokt reacties uit, en vraagt om oppositie.

De algemene vergadering is "wetgevende macht"; de syndicus "uitvoerende macht". Slechts datgene wat nodig is om correct uitvoering te geven aan de beslissing van de algemene vergadering, moet genotuleerd worden.

Dus niet het hoe en waarom van een beslissing. Wàt besloten werd is belangrijk, niet de argumentatie die eraan ten grondslag ligt!

Algemene vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars worden gehouden om "beslissingen" te nemen i.v.m. haar maatschappelijk doel.

Het geven van "informatie" kan best gebeuren via omzendbrief of mailing, en is in principe vrijblijvend & eenzijdig en niet bindend, en in essentie dus niet het voorwerp van een algemene vergadering.

Terminologie:

- Verwijzend naar artikel 577-6, § 10, 2^oid B.W. moeten wij dus besluiten dat de bedoelde **notulen**, die op het einde van de vergadering door de voorzitter en de secretaris van de vergadering, (evenals alle nog aanwezige mede-eigenaars) moeten ondertekend worden, in feite een wijd afgedrukte agenda van de vergadering is, waar de syndicus na elk punt de stemresultaten invult.

- Laten we de 'getoiletteerde' vorm daarvan, die achteraf naar elke in de wet voorziene belanghebbende wordt toegestuurd, het **verslag** noemen.

NOTA: - Beide documenten dienen uiteraard in het elektronisch archief opgeslagen te worden.

17. - Orde en politie

Iedereen met een wat ruimere praktijkervaring weet dan niet elke algemene vergadering van verenigingen van mede-eigenaars even sereen verloopt.

Wanneer niet elke mede-eigenaar gelijkwaardig aan bod kan komen, dan is er sprake van wanorde, en zal overeenkomstig hetgeen besproken werd onder punt 12 hiervoor, de Voorzitter van de vergadering dermate (moeten) optreden dat de orde wordt herstelt. Dit betekend politioneel optreden.

De democratische beginselen, die aan de basis liggen van de wet op de appartementsmede-eigendom, moeten door de Voorzitter van de vergadering gevrijwaard worden. Alle maatregelen die daartoe zouden nodig zijn behoren tot zijn bevoegdheid.

Daarom dat wij onder punt 12 hiervoor onderscheid maakten tussen het "voorzitten" en het "leiden" van een algemene vergadering.

De syndicus is het 'uitvoerend orgaan' van de vereniging en vervult alle administratieve en manuele taken, en behandelt inhoudelijk de agendapunten.

Het is daarom dat de wetgever in de aanduiding van een voorzitter van de vergadering heeft voorzien, anders dan de syndicus, desnoods per vergadering.

- Aangezien hij het woord verleent; kan hij het ook ontnemen.
- Aangezien hij de vergadering opent; kan hij ze ook schorsen of afsluiten.

18. - Taalgebruik

Daar waar de taalwetten, strikt genomen niet van toepassing zouden zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, lijkt het toch evident dat enkele verworvenheden moeten gerespecteerd worden:

- dat de notaris de statuten moet stellen in de taal van de gemeente waar het betreffende gebouw gelegen is;
- dat de syndicus eveneens die taal zal gebruiken voor briefwisseling namens de vereniging, voor het afsluiten van contracten en het houden van de vergaderingen, en de daaruit voortvloeiende notulen;
- dat, zo vertalingen beschikbaar of gewenst zijn, de voertaal van de gemeente waar het gebouw gelegen is, steeds zal gelden als de originele tegenstelbare tekst, en dat die vertalingen slechts indicatief zijn;
- dat de vertalingen niet mogen aangezien worden als zijnde inbegrepen in de remuneratie van de syndicus, maar dat de kosten daaraan verbonden wel degelijk een gemeenschappelijke last vormen, al dan niet aan te rekenen aan diegenen die de vertaling wensten;
- dat een tweetalig beheer enkel is toegelaten voor gemeenten met een tweetalig statuut of de faciliteitengemeenten;
- de syndicus kan wel gastvrij optreden, hetgeen niet mag betekenen dat de plaatselijke mede-eigenaars of streekgenoten daarvan het slachtoffer zouden kunnen of mogen zijn. Meertaligheid in de beheersvoering is een extra service vanwege de syndicus, maar geenszins een must die gratis zou moeten geleverd worden.

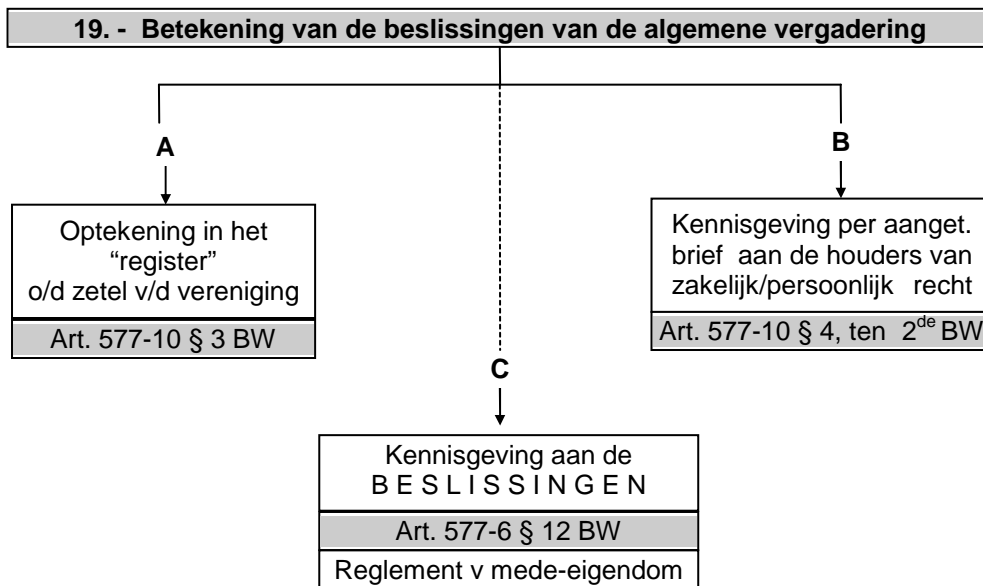
De wetgever heeft thans de consequentie van wat voorafgaat, in een kort, en aan artikel 577-11 toegevoegd, artikel gegoten.

Art. 577-11/2. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren ***naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.***

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De vertalingskosten naar streekvreemde talen, zijn uiteraard ten laste van diegenen die erom verzoeken.



A. - De beslissingen van de vergaderingen zullen via de zorgen van de syndicus opgetekend (gekleefd, of anderszins duurzaam geklasseerd) worden in een 'register' dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse, en zonder kosten, door iedere belanghebbende geraadpleegd worden." (Art. 577-10, § 3, B.W.)

Met 'ter plaatse' wordt uiteraard de maatschappelijke zetel van de vereniging bedoeld, en die bevindt zich in het gebouw.⁶¹ Deze bepaling is van dwingend recht, zodat in elk gebouw een dergelijk register moet voorhanden zijn.

Gelet op het gebrek aan tucht en gemeenschapszin in bepaalde gebouwen, zal de syndicus best niet het origineel verslag in dat register kleven (maar in het archief van de vereniging bewaren), en zal hij de zetel van de vereniging best onderbrengen in het appartement of kantoor van een mede-eigenaar die zich daarvoor aanmeldt.

Alhoewel er door de beroepssyndici aangedrongen werd, om ter gelegenheid van het tot stand komen van de wet van 02.06.2010, de maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars van het betrokken te verplaatsen naar het werkadres van de syndicus, werd daar niet op ingegaan. Onbegrijpelijk! Zelfs niet in één procent van de gebouwen is daarvoor een ruimte voorzien, zodat een vrederechter, bij een discussie daaromtrent, repliceerde dat de syndicus dan maar bedoeld register moest ophangen in de gemeenschappelijke hal of in de C.V.-kelder. Belachelijk!

B. - Om de beslissingen en bepalingen aangenomen door de algemene vergadering, ook tegenstelbaar te maken aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zal de syndicus bij ter post aangetekende brief, hen daarvan kennis moeten geven. (Art. 577-10, § 4, B.W.)

Anderzijds bepaalt artikel 577-8, § 4, ten 8^o, B.W. (als wettelijke opdracht van de syndicus), dat hij elke persoon (die het gebouw bewoont krachtens) met een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen moet meedelen (zie punt 2 hiervoor), om hen in staat te stellen schriftelijk

⁶¹ Zie artikel 577-5, § 1, ten 2^o, 3^oalinia B.W.