

- Wanneer de wetgever in artikel 577-9, § 4, B.W. bedoelt: Werken die én dringend én noodzakelijk zijn, (dus als beide criteria aanwezig zijn), dan heeft dit artikel geen voorwerp, want dergelijke werken behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de syndicus, en heeft de algemene vergadering geen enkel beslissingsrecht. In dergelijk geval zouden de betrokken mede-eigenaars in feite de syndicus moeten in gebreke stellen, aangezien de algemene vergadering geen schuld treft.

Het syndicschap van mede-eigendom is een wettelijk omschreven mandaat, en hier zou dus sprake kunnen zijn van nalatigheid in het uitoefenen van dat mandaat (= de beroepsaansprakelijkheid).

- Bedoelt de wetgever : werken die óf dringend, óf noodzakelijk zijn, (dus als één van beide criteria aanwezig is), dan geldt de verhaalmogelijkheid t.o.v. de vereniging van mede-eigenaars slechts voor "noodzakelijke doch niet dringende werken", aangezien die inderdaad niet tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

- Toekomstige rechtspraak zal hierin duidelijkheid moeten brengen.

**c)** Tot slot kan de vereniging, of elk lid daarvan (iedere benadeelde mede-eigenaar), zich eveneens tot de (vrede-)rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid.

**B.** - Artikel 577-10, § 4, B.W. bepaalt dat ieder beslissing van de algemene vergadering tegenstelbaar is 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, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Om te vermijden dat de eigenaars beslissingen zouden treffen die de huurders schade of nadeel zouden berokkenen, zonder dat zij zich daartegen zouden kunnen verzetten, heeft de wetgever ook voor hen een verhaalrecht ingebouwd.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in een 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 hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Aangezien deze huurders en andere rechtsverkrijgers niet op de vergaderingen aanwezig zijn, wordt hen (eveneens) een termijn van drie maanden gegeven, te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing, om de vordering in te stellen.