



#### **A. - Gerechtelijke procedure van ME tegen VME:**

**Artikel 577-9, § 8, B.W.** zegt, (ten behoeve van de syndicus in het vooruitzicht van zijn kostenverdeling): “In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter **gegrond wordt verklaard**, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.”

Als de vordering **gedeeltelijk gegrond** wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.”

#### **B. - Gerechtelijke procedure van VME tegen ME:**

**Artikel 577-9, § 9, B.W.** zegt, (eveneens ten behoeve van de syndicus in het vooruitzicht van zijn kostenverdeling): “In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter **volledig ongegrond werd verklaard**, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.”

Als de vordering **gedeeltelijk of volledig gegrond** wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.”

#### **Opmerkingen:**

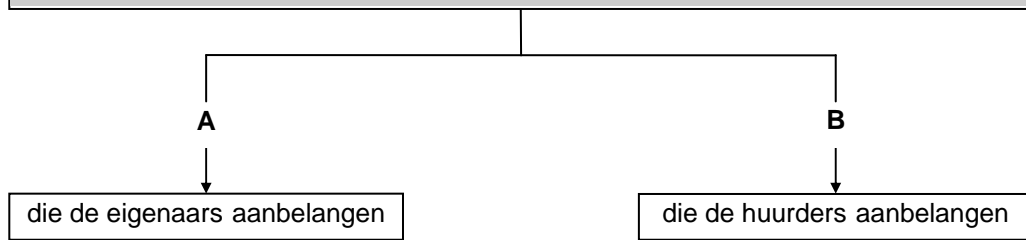
**Enerzijds** moet de vereniging van mede-eigenaars beseffen dat zij slechts beslissingen kan nemen binnen het kader van haar maatschappelijk doel en binnen het wettelijk kader dat haar tegenstelbaar is (artikels 577-2 t/m 14 B.W., de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde, alle wetten, decreten, normen en andere bepalingen die de mede-eigendom aanbelangen, de deontologie van de syndicus en zijn contract met lastenboek; hetzij rekening houdend met haar wettelijke, statutaire, deontologische en conventionele beperkingen).

Onregelmatige, bedrieglijke en onrechtmatige beslissingen, betekenen ‘rechtsmisbruik’, waartegen reactie wordt uitgelokt. Het is dan ook evident dat de bedrogen mede-eigenaar niet zal moe-ten meebetalen in de verdedigingskosten van de vereniging van mede-eigenaars.

**Anderzijds** moet de individuele mede-eigenaar zich niet roekeloos verzetten tegen de wil van de meerderheid, en al te snel overtuigd zijn van zijn grote gelijk. Ook hij/zij zal in verhouding tot het resultaat van zijn verzet t.o.v. de vrederechter, al dan niet in de procedurekosten moeten bijdragen.

Bovenstaande wetsartikels kunnen als een strafbepaling gelden voor zij die roekeloos handelen.

## 22. - Uitvoeren van de beslissingen van de Algemene Vergaderingen



Gelet op de wettelijke voorziene verhaalmogelijkheden tegen de beslissingen van de algemene vergadering, is het duidelijk dat daar geen "dringende" aangelegenheden kunnen behandeld worden.

Die horen trouwens niet thuis op de agenda van een algemene vergadering, aangezien Art. 577-7, § 1, ten 1°b), B.W. duidelijk stelt dat de algemene vergadering terza-ke geen bevoegdheid heeft, en zich zelfs niet in de plaats van de syndicus kan stellen.

Bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer, behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de syndicus (Art. 577-8, § 4, ten 4°, B.W.).

**A.** - De uitvoering van om het even welke beslissing, (die eigendomsmaterie betreft en de rechtmatige belangen van de bewoners niet schaadt.) kan dus 4 maand nà de beslissingsdatum uitgevoerd worden.<sup>62</sup> Aangezien de syndicus gehouden is de notulen van de beslissingen van de algemene vergadering binnen de dertig dagen te bezorgen aan alle stemhoudende mede-eigenaars,<sup>63</sup> hebben zij op hun beurt dus nog drie maanden om tegen bepaalde beslissingen al dan niet verzet aan te tekenen t.o.v. de (vrede)rech-ter.

- Heeft hij/zij op de vergadering bij het betreffende punt evenwel niet 'tegen' gestemd, zal zijn verhaal uiteraard problematisch zijn, omdat de vrederechter geen middel zal willen zijn om iemands eigen stemgedrag te wijzigen. Onze rechtbanken hebben beter te doen!

- Voor de besluitvorming (stemprocedures) op de vergaderingen zelf, verwijzen wij naar punt 13.1 & 2 hiervoor.

**B.** - Voor de uitvoering van beslissingen die de huurders aanbelangen of hen zouden kunnen benadelen, zal de syndicus hen ten spoedigste de beslissingen meedelen (per aangetekende brief) via de notulen van de vergadering ( of een uittreksel ervan). Pas drie maand nà de verzending kan hij tot de uitvoering van de betreffende beslissingen overgaan.

De syndicus zal daarom waakzaam moeten zijn. Wanneer hij de verhaaltermijnen niet laat verstrijken vooraleer tot de uitvoering van bepaalde beslissingen (werken) over te gaan, dan zal dat een berekend risico moeten zijn want: "De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer,..." (Art. 577-8, § 5, B.W.)

De syndicus zal bijgevolg "preventief" bepaalde punten als "beheersopties" ter bespreking moeten plaatsen op de agenda. Want, wanneer de uitvoering van werken slechts

<sup>62</sup> Zie hiervoor artikel 577-9, § 2, 2°id B.W.

<sup>63</sup> Zie hiervoor artikel 577-6, § 12 B.W.