

plaatsvindt telkens de uitbating van het gebouw ernstig wordt gehinderd, dan zijn alle werken "dringend en noodzakelijk" en wordt de algemene vergadering genegeerd.

Beleidsopties, met daaraan verbonden budgetten, zullen voortaan moeten voorkomen op de agenda van de algemene vergaderingen, wil men de algemene vergadering haar rol laten spelen en niet achter de feiten aanhollen. Bovendien geeft dat de mogelijkheid aan de algemene vergadering om die opties te koppelen aan een noodzakelijk bestek wanneer meerdere prijsoffertes gewenst zijn ⁶⁴.

C. - Tot slot moet hier vermeld worden dat de syndicus enkel uitvoering kan geven aan beslissingen van de algemene vergadering die niet strijdig zijn met:

- de wet op de appartementsmede-eigendom, artikels 577-2 t/m 14 B.W.;
- haar statuten, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom;
- de BIV-plichtenleer (deontologie) van de syndicus; en hetgeen
- overeengekomen werd met de syndicus in zijn beheersovereenkomst, en het daarvan deel uitmakend lastenboek.

Mocht de parate kennis van de syndicus hem evenwel tijdens de betrokken vergadering in de steek gelaten hebben, zal hij alle stemgerechtigde leden ervan ofwel on-middellijk, of via de verslaggeving of tijdens de volgende algemene vergadering daar-van duidelijk melding maken.

⁶⁴ Zie artikel 577-7, § 1, ten 1°d), B.W.

1.3.3 - Raad van Mede-eigendom & Commissaris van de rekeningen

1. - In gebouwen met minder dan 20 kavels:

Benevens het feit dat het reglement van mede-eigendom bepalingen omtrent een Raad van Mede-eigendom kan bevatten, zegt de wet in artikel 577-7, § 1, ten 1^o, c) B.W. dat:

“de algemene vergadering beslist in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.”

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.”

2. - In gebouwen met minstens 20 kavels:

Artikel 577-8/1 B.W. zegt: ***“In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.”***

Artikel 577-8/2, B.W. vervolgt hier evenwel met: “De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.”

Een belangrijk onderscheid tussen de bovenstaande artikels 577-8/1 & 577-8/2 werd onderlijnd. Wanneer wij dat verschil in andere woorden willen uitdrukken, vanuit een logische conclusie waarbij wij deze twee teksten naast elkaar plaatsen in de juiste context, dan zouden wij dat als volgt kunnen formuleren:

- **kan**, met uitzondering van het Financiële Raadslid, een mede-eigenaar met de passende competentie jaarlijks als verplicht ‘commissaris van de rekeningen’