

aangewezen worden, waarbij hij dan ook de daaruit voortvloeiende verplichtingen op zich zal dienen te nemen;

of

- **moet**, wanneer deze competentie niet aanwezig is binnen de kandiderende mede-eigenaars, buiten de algemene vergadering naar een 'extern' commissaris van de rekeningen worden uitgekeken, die jaarlijks opnieuw in dat ambt zal dienen bekrachtigd te worden.
De functies van Commissaris van de Rekeningen en Financiële Raadslid, zijn onverenigbaar.⁶⁵

De taak van de Commissaris van de Rekeningen bestaat uit (bij gebrek aan bepalingen terzake in het reglement van mede-eigendom, omdat die functie pas bij wet van 02.06.2010 werd ingevoerd) het nazicht van de boekhoudbescheiden, samengesteld door de syndicus, die tot doel heeft de Commissaris in staat te stellen om verslag over die bescheiden uit te brengen. Dit nazicht moet in dergelijke mate georganiseerd worden zodat een verklaring kan afgelegd worden over het getrouwe beeld, de financiële positie en de resultaten van het boekjaar.

Voor de verplichte schriftelijke verslaggeving zou volgende formulering kunnen gebruikt worden:

'Ik ondergetekende,, verklaar dat deze opdracht werd uitgevoerd in het kader van artikel 577-8/2 B.W. Bijgevolg bestond dit uit een (beperkt) nazicht van de boekhoudbescheiden en rekeningen over het boekjaar en toetsing ervan aan de budgetten, opgesteld door de syndicus met betrekking tot het dagelijks beheer en de voorzienbare uitzonderlijke kosten.

Tot besluit verklaar ik dat de boekhoudbescheiden een getrouw beeld geven en in overeenstemming zijn met de wetgeving van 02.06.2010 op de mede-eigendom.

Getekend en gedateerd.

3. - Wat is dus gemeenschappelijk voor grote en kleine gebouwen?

- Die Raad van Mede-eigendom is in geen enkel geval 'orgaan van de vereniging', en ontleent haar mogelijke bevoegdheden uitsluitend aan de algemene vergadering.

- Aangezien de syndicus wél orgaan is van de vereniging en hem wettelijke opdrachten worden toevertrouwd, kan de algemene vergadering, dus ipso facto eveneens de Raad van Mede-eigendom, zich niet in de plaats stellen van de syndicus.

- De Raad van Mede-eigendom is dus geen "beslissingsorgaan", tenzij de algemene vergadering bepaalde van háár machten, in beperkte zin, aan haar zou doorgeven.

- De syndicus zal er met zorg op toezien dat dergelijke gedelegeerde bevoegdheden, in beide gevallen, met de juiste meerderheden worden verleend en duidelijk worden genotuleerd. Hij zal alles moeten in het werk stellen opdat latere betwistingen over door hen genomen besluiten, vermeden worden.

- Anderzijds kan de algemene vergadering niet, en dus ook niet de Raad van Mede-eigendom, de syndicus verhinderen of verbieden zijn wettelijke en statutaire taken en opdrachten te vervullen.

- Alhoewel de wetgever slechts bepaald dat met 3/4-meerderheid over de oprichting (het al dan niet hebben van een Raad van Mede-eigendom) en de samenstelling (uit hoeveel personen en/of mandaten zal die Raad van Mede-eigendom bestaan) van een Raad van Mede-eigendom wordt beslist, wordt algemeen aangenomen dat ook de mede-eigenaars, die in die raad zullen zetelen, met 3/4-meerderheid moeten aangeduid worden. Wie niet op het algemeen vertrouwen van de algemene vergadering kan steunen, hoort in een Raad van Mede-eigendom niet thuis. Men kan beter geen Raad van Mede-eigendom hebben,

⁶⁵ Zie Reglement van Mede-eigendom (onder afdeling 6.2.1 - artikel 34 sexies.