

## MEDE-EIGENDOM - ALGEMENE VERGADERING

### Een beslissing die u niet uitkomt opnieuw agenderen?

*De algemene vergadering van mede-eigenaars neemt een beslissing waarmee u niet akkoord gaat. Kunt u dit oplossen door die beslissing het volgende jaar opnieuw te agenderen of is dat een risico? Wat zei de rechter hierover?*

**De algemene vergadering beslist iets...**

**Is daaraan nadien nog iets te doen?** Soms wel. Gaat u echt niet akkoord met een bepaalde beslissing, dan kunt u aan de vrederechter vragen om die te vernietigen. De wet voorziet wel dat u dat in principe binnen de vier maanden moet doen.

**Let op 1!** U kunt wel enkel een beslissing aanvechten die onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig was. Dit is bv. zo als de correcte procedure niet gevolgd werd of als u persoonlijk benadeeld wordt door de beslissing. Ook als de algemene vergadering weigert om volgens u noodzakelijke maatregelen te nemen, kunt u dit aanvechten.

**Let op 2!** Sinds de nieuwe Wet mede-eigendom kunt u enkel nog protesteren tegen een beslissing als u zelf (of degene die u volmacht gaf) niet vóór de beslissing stemde op de vergadering of u zich onthouden heeft. Of dit al dan niet het geval was staat voortaan in de notulen van de vergadering.

**Is wel een radicale oplossing...** U ziet er mogelijk tegen op om onmiddellijk naar de rechter te stappen om een beslissing aan te vechten. Het is uiteindelijk niet zo dringend. U wilt liever eerst de andere mede-eigenaars proberen te overtuigen om de beslissing terug te draaien.

**Opnieuw op de agenda zetten?**

**Dat kan op zich een oplossing zijn...** Er is zeker niets mis mee om het punt het volgende jaar opnieuw op de agenda te (laten) plaatsen en te vragen om op een eerder genomen beslissing terug te komen. Misschien kunt u nu de andere mede-eigenaars wel overtuigen. *Is dat zo, dan is uw probleem veel eenvoudiger opgelost...*

**Toch ook wel een risico?** Gaat de algemene vergadering er immers niet mee akkoord om de beslissing te wijzigen, dan wilt u de zaak mogelijk op dat moment toch nog voorleggen aan de vrederechter. De oorspronkelijke beslissing kunt u echter nu niet meer aanvechten, want de termijn van vier maanden is al verstreken. *Die beslissing is m.a.w. intussen definitief geworden...*

**De nieuwe beslissing voorleggen?** De beslissing waarbij u de zaak opnieuw voorlegt aan de algemene vergadering is wel nog nieuw en die kunt u dus nog aan de vrederechter voorleggen. Het is dan wel van belang hoe u het punt opnieuw agendeert, zo bleek uit een recente uitspraak.

**De vernietiging van de beslissing vragen?** Een mede-eigenaar was het niet eens met de beslissing dat de garages niet meer aan derden verhuurd mochten worden. Hij vroeg het volgende jaar aan de algemene vergadering om die beslissing te vernietigen. Omdat dit geweigerd werd, legde hij de zaak voor aan de vrederechter (Sint-Pieters-Woluwe, 14 juni 2011). Die weigert zich echter nog uit te spreken over het huurverbod op zich. *Daarover werd op de tweede vergadering volgens hem immers geen uitspraak meer gedaan...*

**Maak er een nieuw agendapunt van.** *Dat kan een uitweg zijn...* In plaats van een vroegere beslissing te laten vernietigen, kunt u beter een wijziging van deze beslissing vragen. Dat maakt een wereld van verschil, want in dat geval kunt u de beslissing nadien wel nog aanvechten.

**Tip.** Het is dus vooral belangrijk hoe u het punt laat agenderen. Niet als 'vernietiging beslissing' maar als een nieuw agendapunt, bv. 'wijziging reglement van mede-eigendom verhuur garages'.

*Bent u het niet eens met een beslissing van de algemene vergadering, dan kunt u die gerust het volgende jaar opnieuw voorleggen in de hoop dat de vergadering dan een andere beslissing neemt. In dat geval vraagt u het best niet een vernietiging van de eerste beslissing, maar zet u het punt opnieuw op de agenda.*