

## Mag een niet-eigenaar als volmachtdrager altijd binnen?

*Kan een algemene vergadering van mede-eigenaars een volmachthouder die geen mede-eigenaar is de toegang tot de algemene vergadering weigeren? Wat als de statuten expliciet in dit verbod voorzien?*

Stel, de derde woensdag van mei vindt traditiegetrouw de statutaire algemene vergadering plaats. Aangezien er op de dagorde een aantal hekelpunten staan, beslist eigenaar Janssens om zijn raadsman mee naar de vergadering te nemen en hem als volmachtdrager in zijn plaats te laten optreden/stemmen.

### De syndicus weigert de toegang

Goed op tijd voor de aanvang van de vergadering melden de heer Janssens en zijn raadsman zich aan bij de syndicus en dit teneinde de aanwezigheidslijst te ondertekenen. De raadsman identificeert zich en geeft de volmacht af aan de syndicus. Tot grote verbazing weigert de syndicus de raadsman echter de toegang tot de vergadering!

**Statuten.** Op de vraag wat de beweegreden van de weigering van de syndicus is, antwoordt die laatste dat de statuten 'zijn bijbel' zijn en dat men de daarin vermelde bepalingen moet volgen. Het artikel waarnaar de syndicus verwijst, vermeldt dat een mede-eigenaar zich enkel en alleen via een volmacht mag laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar.

### Gaat de syndicus in de fout?

**Kan dit?** De syndicus gaat hier in de fout. Het gaat blijkbaar aan hem voorbij dat er buiten de statuten ook een Wet op de mede-eigendom bestaat. Hoewel er binnen deze wet voor een aantal bepalingen voorzien wordt dat wanneer de statuten (= de basisakte + het reglement van mede-eigendom) strengere bepalingen voorzien, de strengste regels gelden en de syndicus die dan ook boven de wet moet interpreteren, is dit bij het verlenen van een volmacht geenszins het geval.

**Wat zegt de wet?** De wet (art. 577-6, § 5 BW) die hier van dwingend recht is, voorziet dat *"iedere mede-eigenaar zich kan laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering"*. Iedere bepaling van een oud of een nieuw reglement van mede-eigendom die de keuzevrijheid inzake de persoon van de volmachtdrager beperkt, is dus niet geldig.

### Wat zegt de rechtspraak?

Het aangehaalde verhaal is geen alleenstaand feit. Hieromtrent bestaat er ondertussen rechtspraak die duidelijk aantoont dat, wanneer een eigenaar zich door een lasthebber laat vertegenwoordigen/vergezellen en die door de syndicus de toegang tot de vergadering ontzegd wordt, dit manifest een schending van de rechten van de eigenaar inhoudt. Zo luidt onder andere de synthese van een recent vonnis (Antwerpen, Vredegerecht 10de kanton, 08.03.2007) als volgt: *"Een advocaat is de mandataris - lasthebber - van zijn cliënt en kan dan ook een mede-eigenaar vertegenwoordigen en dus uiteraard ook bijstaan. Het is de evidentie zelf dat deze lasthebber niet alleen mag stemmen, maar uiteraard ook het woord namens zijn lastgever mag voeren zodat de weigering van de syndicus om de raadsman van de mede-eigenaar toe te laten tot de vergadering - en zelfs nog de politie te bellen - onwettig is en de rechten van de mede-eigenaar schendt"*. **Tip.** Indien u dit voorval zelf ooit in de praktijk zou ervaren, dan wordt er aangeraden om ter plaatse door de lokale politie of door een openbaar ambtenaar (een gerechtsdeurwaarder) een pv van vaststelling te laten opmaken. U zal daarna gemakkelijker de beslissingen van deze ongeldige algemene vergadering kunnen laten nietig verklaren.

*Elke mede-eigenaar kan zich op een vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet lid is van de algemene vergadering. Voor zij die er nog aan zouden twijfelen: dit is zo bepaald in de wet en de statuten kunnen dus niets anders opleggen.*