

# Organisatie van de Algemene Vergadering

Een van de zaken waar de gevolgen van de nieuwe wet op mede-eigendom misschien het meest zichtbaar zullen zijn, is de jaarlijkse algemene vergadering.

Wat verandert er nu concreet?

## Timing

Eerst en vooral verplicht de nieuwe wet elke mede-eigendom jaarlijks een algemene vergadering te houden. Bovendien moet deze vergadering steeds plaatsvinden binnen dezelfde periode van 15 dagen, dewelke in het reglement van mede-eigendom bepaald moet zijn.

## Agenda

De eigenaars kunnen zelf agendapunten voorstellen, die door de syndicus geagendeerd dienen te worden. Hiervoor dienen ze deze voorstellen wel schriftelijk aan de syndicus te bezorgen, minstens drie weken voor de eerste dag van de periode van 15 dagen binnen dewelke de vergadering dient plaats te vinden.

*Praktisch: al is uw vergadering gepland op 10 oktober, als uw reglement vermeldt dat de vergadering kan plaatsvinden tussen 1 en 15 oktober, dan moet uw voorstel bij de syndicus zijn minstens 3 weken voor 1 oktober, niet 3 weken voor 10 oktober! Het gebeurt ook geregeld dat een agendapunt van een eigenaar door de syndicus anders verwoord wordt in de uitnodiging van de vergadering, al dan niet bewust. Dit kan ongewenste effecten hebben bij de stemming. Zorg er daarom voor dat u uw agendapunt zeer goed verwoordt en schrijf in uw brief naar de syndicus dat u wil dat het punt exact in uw bewoordingen op de agenda komt.*

Indien agendapunten niet meer op de agenda geplaatst kunnen worden omdat de syndicus ze te laat ontvangen heeft, worden ze op de agenda van de volgende vergadering geplaatst. De bijeenroeping van de vergadering gebeurt per aangetekende brief op kosten van de VME), minstens 21 dagen voor de datum van de vergadering (tenzij het reglement van mede-eigendom nog een langere termijn oplegt, natuurlijk). Het kan ook via een ander communicatiemiddel, gewone brief, fax of E-mail, maar dan enkel voor die eigenaars die individueel en schriftelijk hiermee hebben ingestemd.

Ook andere belanghebbenden, zoals huurders moeten geïnformeerd worden over de datum, zoals vroeger trouwens ook reeds het geval was. Wat nieuw is, is dat dit nu ook op een goed zichtbare plaats in het gebouw aangeplakt moet worden. Een huurder kan dan ook agendapunten voorstellen, maar er is geen verplichting om deze ook te behandelen.

## Leiding

Wat ook nieuw is, is dat de algemene vergadering door een mede-eigenaar moet voorgezeten worden. Afhankelijk van de persoonlijkheden zal men al dan niet gemakkelijk iemand vinden die geschikt is om een dergelijke vergadering in goede banen te leiden - reden temeer om zoveel mogelijk thema's op voorhand goed uit te praten. Anderzijds zegt de wet niet dat deze voorzitter iemand van de raad van mede-eigendom hoeft te zijn, het kan dus ook een andere mede-eigenaar zijn.

## Quorum

De algemene vergadering beslist rechtsgeldig wanneer aan een van volgende voorwaarden voldaan is:

1. Aan het begin van de algemene vergadering zijn *meer* dan de helft van de mede-eigenaars vertegenwoordigd, met samen *minstens* de helft van de aandelen (quotiteiten).
2. Aan het begin van de algemene vergadering zijn minder dan de helft van de mede-eigenaars vertegenwoordigd, maar zij die aanwezig zijn vertegenwoordigen meer dan  $\frac{3}{4}$  van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, moet er minstens 15 dagen later een nieuwe algemene vergadering plaatsvinden waar dan wel rechtsgeldig gestemd kan worden, ongeacht het aantal deelnemers of aandelen.

## **Volmachten**

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, welke niet noodzakelijk zelf een mede-eigenaar moet zijn, maar wiens naam op de volmacht vermeld moet zijn. Blanco volmachten kunnen niet meer. Een volmacht kan nu ook *specifiek* zijn, u kunt in de volmacht dus vermelden voor welke punten van de agenda de lasthebber u kan vertegenwoordigen. Niemand mag meer dan 3 volmachten krijgen, als hierdoor het totaal aantal stemmen van hemzelf plus zijn volmachten hoger wordt dan 10% van het totaal.

*Praktisch: als het totaal van uw eigen stemmen + 3 volmachten gelijk is aan 8%, en een vierde volmacht brengt uw totaal aantal stemmen op 10%, kunt u ze nog aanvaarden. Als de vierde volmacht uw totaal op 10,5% zou brengen, kunt u ze niet meer aanvaarden. Anderzijds, als u met enkel 3 volmachten 12% zou verkrijgen, kunt u uw 3 volmachten dan weer wel laten gelden.*

Bovendien mag niemand aan de stemming deelnemen voor meer aandelen dan deze van de andere aanwezigen samen, dit om te vermijden dat iemand op zijn eentje beslissingen kan doordrukken.

*Praktisch: Als u 40% van de stemmen vertegenwoordigt en verder is er nog maar 30% aanwezig op de vergadering, dan zult u uw stem ook maar voor 30% kunnen laten gelden.*

Zoals vroeger reeds, mag de syndicus geen volmachten van mede-eigenaars aanvaarden.

## **Stemmen**

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid (50%+1) van de stemmen, tenzij de wet een grotere meerderheid vereist. Het gaat hier wel om een meerderheid bij de eigenaars *die op het moment van de stemming nog aanwezig waren*. Voor de berekening worden onthoudingen, blanco en ongeldige stemmen niet meegerekend.

*Praktisch: Als 20% van de aandelen op de vergadering zich onthoudt, is er nog 80% / 2, dus 40%+1 stem nodig om een beslissing goed te keuren. Het zal wel moeilijk in te schatten zijn hoeveel eigenaars er op het moment van de stemming al vertrokken zijn en wat hun aandelen waren. Daarom lijkt het aangewezen van stembiljetten op naam te voorzien, zodat alle discussie achteraf uitgesloten wordt.*

## **Bijzondere meerderheden**

Voor bepaalde beslissingen is een meer dan 50% meerderheid (50% + 1 stem) vereist. Niet al van de volgende thema's zijn nieuw, maar voor de volledigheid sommen we ze nog eens op:

Een drie vierde meerderheid van stemmen (quotiteiten) is nodig voor:

- wijzigingen van de statuten m.b.t. genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen
- werken aan de gemeenschappelijke delen waarover de syndicus niet alleen kan beslissen
- aanstellen van een raad van mede-eigendom in eenheden met minder dan twintig kavels / delegeren van taken aan deze raad
- vastleggen van het bedrag van opdrachten, waarboven mededinging (meerdere offertes) vereist is
- werken aan privaatieve delen die door de vereniging van mede-eigenaars uitgevoerd zullen worden.

Een vier vijfde meerderheid is nodig voor:

- andere wijzigingen van de statuten
- wijziging van de verdeelsleutels van de kosten
- wijziging van de bestemming van het onroerend goed
- heropbouw en herstel na gedeeltelijke vernietiging
- verkrijging van bijkomende onroerende goederen
- oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid
- wijziging van statuten in functie van Art. 577-3

Eenparigheid

- Voor wijziging van bijvoorbeeld aandelen (quotiteiten) kan eenparigheid vereist zijn. Als het reglement van mede-eigendom echter eenparigheid oplegt voor beslissingen waar de wet een 3/4 of 4/5 meerderheid vereist, primeert de wet nu op de statuten.

### **Schriftelijke beslissing**

Indien *alle* mede-eigenaars akkoord gaan, kan de vereniging van mede-eigenaars ook *schriftelijk* een beslissing nemen die normaal tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoort. Uitzondering zijn die beslissingen waarvoor een authentieke akte nodig is. Van deze schriftelijke beslissingen moeten ook notulen opgesteld worden door de syndicus. Vooral in kleinere mede-eigendommen kan men zo gemakkelijker tot actie overgaan, zonder maanden op de volgende vergadering te moeten wachten of er speciaal één te moeten samenroepen.

### **Verslag**

Nog tijdens de vergadering stelt de syndicus de notulen van de genomen beslissingen op, met vermelding van de behaalde meerderheid en de namen van de mede-eigenaars die zich onthouden of tegen gestemd hebben. Aan het einde van de zitting worden deze notulen ondertekend door de voorzitter, de secretaris en door de nog aanwezige mede-eigenaars of gevolmachtigden. Dit maakt een zeer goede controle mogelijk.

Binnen de 30 dagen na de algemene vergadering moet de syndicus de beslissingen ingeschreven hebben en aan alle mede-eigenaars bezorgd hebben. Indien u binnen deze termijn het verslag niet ontvangen heeft, dient u zelf de syndicus hiervan op de hoogte te brengen.

Elke mede-eigenaar kan, binnen de vier maanden na de algemene vergadering, aan de rechter vragen onrechtmatige beslissingen van de vergadering te vernietigen. Dit kan dus niet gewoon beslist worden na een berichtje naar de syndicus! Best is dan wel dat hij aanwezig of vertegenwoordigd was en tegengestemd heeft.

## **Samenroepen door de eigenaars zelf**

Het is de taak van de syndicus om de jaarlijkse algemene vergadering te organiseren. Daarbuiten kunnen eigenaars zelf ook de syndicus vorderen een algemene vergadering samen te roepen, wanneer zij samen minstens  $\frac{1}{5}$  van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Hiervoor sturen ze een aangetekende brief naar de syndicus, die dan binnen de 30 dagen de uitnodiging aan de mede-eigenaars dient te verzenden. Indien de syndicus dit niet doet binnen de 30 dagen, kan een van de vragende mede-eigenaars zelf een vergadering samenroepen, buiten de syndicus om, en kan deze vergadering rechtsgeldig beslissingen nemen. Zo kan een kwaadwillige syndicus geen discussie over zijn vervanging blokkeren door te weigeren een vergadering samen te roepen.

Tenslotte gelden er nog bijzondere bepalingen m.b.t. deelname wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel bezwaard is, bijvoorbeeld met een recht op vruchtgebruik.