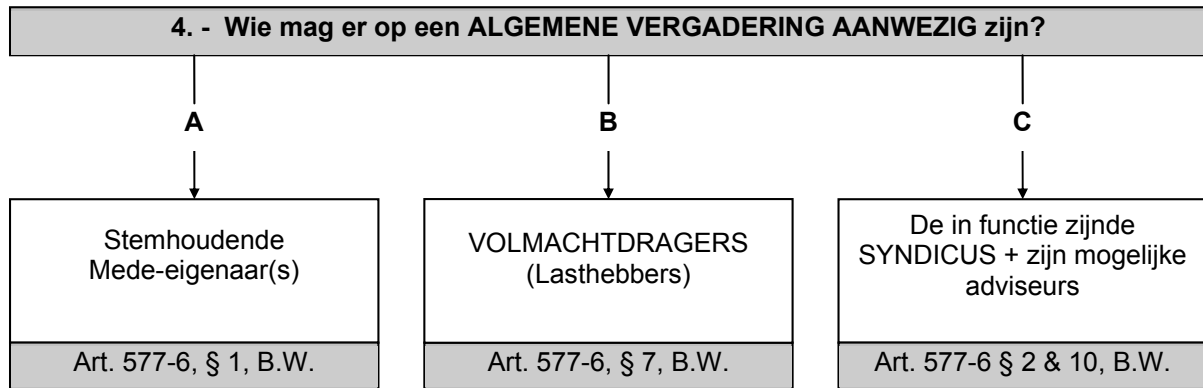




Wie mag er op een algemene vergadering aanwezig zijn?



A. - Zoals reeds werd geconcludeerd onder punt A.4 bij de FAQ-vraag 3 hiervoor, kunnen enkel de "stemhoudende" mede-eigenaars de algemene vergadering bijwonen.

B. - Volgens Artikel 577-6, § 7, BW **kan iedere mede-eigenaar zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering** (met uitzondering van de syndicus).

Dit houdt uiteraard in dat de stemhoudende mede-eigenaar dan niet persoonlijk aan de vergadering deelneemt; het zich laten "vergezellen" op een vergadering is niet toegelaten (zelfs niet door een advocaat).

De lasthebber moet uiteraard aan de wettelijke vereisten voldoen qua "rechtsbekwaamheid" (zie FAQ-vraag 6/A hierna).

Opmerking:

Spijts het feit dat bij gedeeld eigendomsrecht, de partijen een gemandateerde moeten aanduiden die hun rechten op de algemene vergaderingen zal uitoefenen, is het sedert decennia de gewoonte dat man en vrouw, die binnen de huwelijksgemeenschap eigenaar zijn van een appartement, sàmen de vergadering bijwonen. Het is voor een syndicus niet verstandig zich daartegen te verzetten, maar dit eerder over te laten aan de welwillendheid van de algemene vergadering zelf.

Het moet evenwel duidelijk zijn dat twee partners ter plaatse en onderling geen discussies kunnen voeren, en dat er slechts één van hen de woordvoerder kan zijn en een gemeenschappelijk standpunt kan vertolken.

C. - De aanwezigheid van de syndicus op een algemene vergadering is een geldigheidsvereiste. Hij is orgaan van de vereniging, en het houden van algemene vergaderingen, het notuleren van de beslissingen en het uitvoeren ervan, zijn "wettelijke" opdrachten die enkel door hem kunnen vervuld worden.

De algemene vergadering kan hem dan ook niet, voor de behandeling van bepaalde punten van de agenda, verzoeken de vergadering te verlaten.

D. - Overeenkomstig zijn deontologie¹ kan (moet) de syndicus, op eigen initiatief, zich steeds laten bijstaan door meer bevoegde personen voor de behandeling van bepaalde agendapunten waarvoor hij van mening is dat zijn kennis ontoereikend is om zijn voorlichtingstaak juist en volledig te kunnen verrichten.

De syndicus moet ervoor borg staan dat de mede-eigenaars, bij de stemming van elk punt van de agenda, over voldoende voorkennis beschikt om een weloverwogen stem uit te brengen. Afhankelijk van de aard van het agendapunt, zal hij zich dus deskundig laten bijstaan indien nodig.

¹ Zie artikel 72 van de BIV-deontologie..