

De organen van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME)

De wetgever heeft in 2010 bij de hervorming van de bepalingen over de gedwongen mede-eigendom meer duidelijkheid willen scheppen over de verschillende organen van een Vereniging van Mede-eigenaars (VME).

De achterliggende betrachtning bij deze hervorming is meer verantwoordelijkheid geven aan de mede-eigenaars zelf en een grotere betrokkenheid van de eigenaars in de werking van hun mede-eigendom. De wetgever heeft hiermee de diverse relaties tussen onder meer deze verschillende organen transparanter willen maken.

De onderafdeling III van de wet op de gedwongen mede-eigendom van 2010, dat volledig nieuw werd toegevoegd, bevat hoofdzakelijk bepalingen over de samenstelling, de oprichting en de werking van deze verschillende organen van de VME. We leggen ze hier even kort voor.

De algemene vergadering van de VME

Zij is uiteraard oppermeesteres en het is in haar schoot waar eigenlijk alle beslissingen genomen worden die betrekking hebben op het beheer.

Het is belangrijk dat de wettelijke en de eventuele statutaire bepalingen die de werking beschrijven zeer minutieus worden gevolgd teneinde later elke mogelijke betwisting met als mogelijk gevolg een vernietiging van de beslissingen te voorkomen.

Nieuw is de mogelijkheid die gecreëerd werd om eveneens bepaalde beslissingen te nemen buiten de algemene vergadering. In feite worden hier beslissingen genomen zonder dat de mede-eigenaars fysiek bijeen komen in een vergadering. Men noemt dit ook de '*schriftelijke besluitvorming*'. Er dient wel aan enkele belangrijke voorwaarden te worden voldaan om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Vooreerst kan enkel mits eenparigheid van de leden van de VME een dergelijke besluitvorming plaatsvinden en het mag niet om beslissingen gaan die onder authentieke akte moeten worden verleend. Het NICM raadt VME's ten stelligste af om deze beslissingsvorm te gebruiken. Het gaat hier niet echt om een vergadering en dus is het maar de vraag of alle voorwaarden die van toepassing zijn op algemene vergaderingen ook van toepassing zijn voor een dergelijke besluitvorming '*op afstand*'? En hoe de echtheid van de stemmen en stemresultaten controleren? Absoluut af te raden dus!

Daarnaast zijn enkele verduidelijkingen aangebracht met betrekking tot de vereiste quorums of meerderheden die noodzakelijk zijn bij de start van de vergadering en bij de stembeurten.

De organisatie en werking van dit orgaan is het onderwerp dat uitvoerig behandeld zal worden op de jaarlijkse studiedag ter gelegenheid van de *Dag van de Mede-eigenaar* die VZW NICM organiseert samen met experts en specialisten in de materie van de mede-eigendom.

De syndicus

De syndicus is de vertegenwoordiger van de VME. Hij voert onder meer de beslissingen uit van de algemene vergadering.

Een tweede grote wijziging die tot stand kwam naar aanleiding van de modernisering van de wet op de mede-eigendom heeft betrekking op dit orgaan. In het verleden bestonden heel wat onjuiste interpretaties over zijn bevoegdheden of opdrachten.

De nieuwe wet omschrijft gedetailleerder de minimale wettelijke taken van een syndicus.

Ook legt de nieuwe wet de verplichting op dat elke verbintenis tussen syndicus en VME schriftelijk dient te worden vastgelegd in een syndicusovereenkomst.

De raad van mede-eigendom

Een derde belangrijk orgaan is de raad van mede-eigendom. Voorheen werd deze ‘raad van beheer’ genoemd, maar omwille van het medebeheer met de syndicus en de conflicten die hieruit voortvloeiden werd de naam veranderd.

Dit orgaan kan slechts bestaan uit mede-eigenaars. Andere personen zijn uitgesloten.

De voornaamste taak van dit orgaan is erop toezien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Over zijn controletaak moet hij (lees de raad van mede-eigendom) een omstandig verslag zesmaandelijks overmaken aan alle mede-eigenaars en natuurlijk ook aan de syndicus.

Andere taken kunnen aan de raad van mede-eigendom worden toegewezen, maar deze kunnen geen verband houden met de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Als dit niet het geval is, dan kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen mits de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Aansluitend is de verleende opdracht of delegatie slechts rechtsgeldig als deze betrekking heeft op uitdrukkelijk vermelde handelingen en slechts geldt voor één jaar.

De commissaris van de rekeningen

Een laatste belangrijk orgaan is de commissaris van de rekeningen. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan waarvan verplichtingen en bevoegdheden door het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

In tegenstelling tot de raad van mede-eigendom, moet de commissaris niet noodzakelijk een mede-eigenaar zijn. Het kan dus eveneens een huurder of externe boekhouder zijn.

Het is natuurlijk de bedoeling van de commissaris van de rekeningen om de boekhouding van de VME te controleren. Toch wenst VZW NICM op te merken dat wettelijk gezien hij deze bevoegdheid niet kan uitoefenen zonder dat de algemene vergadering beslist heeft over zijn bevoegdheden en verplichtingen.

Al deze organen van de VME maken deel uit van een organisatiestructuur dat ongeveer vergelijkbaar kan worden gesteld met een bestuursstructuur van een gemiddelde rechtspersoon.