

Coronawet en appartementsmede-eigendom: AV vanop afstand, zowel tijdelijk als permanent

Coronawet en appartementsmede-eigendom: AV vanop afstand, zowel tijdelijk als permanent

De langverwachte 'coronawet' is goedgekeurd door het federale parlement. Hierin zijn een aantal belangrijke bepalingen opgenomen voor syndici en Verenigingen van Mede-eigenaars : enerzijds tijdelijk (en retroactieve) maatregelen, met een ingrijpende uitbreiding van de schriftelijke beslissingsprocedure, en anderzijds een permanente mogelijkheid om algemene vergaderingen vanop afstand te houden.

Allereerst : De (gewone) jaarlijkse algemene vergaderingen (i) waarvan de periode zoals vastgelegd in de statuten valt in de periode tussen 1 oktober 2020 en 9 maart 2021 of (ii) die [met toepassing van KB nr. 4 waren uitgesteld](#), maar nog niet waren gehouden, kunnen door de syndicus worden uitgesteld naar de eerst volgende statutair vastgelegd periode.

Indien de syndicus van deze mogelijkheid tot uitstel gebruik maakt, wordt de duur van de mandaten, zoals voorheen in KB nr. 4, opnieuw verlengd, dit tot de eerstvolgende algemene vergadering na 9 maart 2021 (niet noodzakelijk de eerstvolgende gewone algemene vergadering). Hetzelfde geldt voor de overeenkomst met de syndicus.

De wet verduidelijkt dat de syndicus wel degelijk een algemene vergadering moet bijeenroepen (i) wanneer een beslissing aangewezen is of (ii) wanneer hij hiertoe wordt verzocht door mede-eigenaar(s) die minstens 1/5de van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen.

Vervolgens : Indien er een algemene vergadering wordt of moet worden gehouden vóór 9 maart 2021, is er een verruiming van de schriftelijke procedure voorzien. Nu reeds kunnen de mede-eigenaars schriftelijk tot een beslissing komen, zonder bijeen te moeten komen op een algemene vergadering, maar slechts onder zeer strikte voorwaarden : alle mede-eigenaars moeten instemmen met de beslissing in kwestie. Zodra er een mede-eigenaar is die tegen is of die niet antwoordt, is er geen geldige beslissing (art. 577-6, § 11 BW).

Tijdelijk (tot 9 maart 2021) wordt deze procedure substantieel verruimd :

- Niet meer alle mede-eigenaars moeten deelnemen aan de beslissing. Het is voldoende dat meer dan de helft van de mede-eigenaars deelnemen aan de stemming, voor zover zij minstens de helft van de aandelen bezitten.
- De vereiste meerderheid is niet langer eenparigheid, maar de 'normale' meerderheden, afhankelijk van de exacte beslissing waarover wordt gestemd, te bekijken per agendapunt.

Tevens voert de wet een procedure in die de syndicus moet volgen voor deze nieuwe schriftelijke beslissingsvorming. Hij moet een agenda met stembrieven verzenden aan de mede-eigenaars, waarna de mede-eigenaars drie weken (of acht dagen in spoedeisende gevallen) hebben om te antwoorden. De syndicus moet geen rekening houden met antwoorden die hij na deze termijn ontvangt.

Tot slot : Een permanente wijziging is de mogelijkheid om een algemene vergadering vanop afstand te houden. Een algemene vergadering blijft in principe hetzelfde, maar indien de bijeenroeping hierin voorziet kan dit "vanop afstand" gebeuren. De wet geeft geen verdere richtlijnen over hoe deze vergadering op afstand moet gebeuren. Uiteraard moet de syndicus ervoor zorg dragen dat alle mede-eigenaars op een correcte wijze kunnen deelnemen, inclusief debatteren, en kunnen stemmen.

De parlementaire voorbereiding geeft wel enige duiding :

- De syndicus dient in de bijeenroeping duidelijk te vermelden hoe de mede-eigenaars vanop afstand kunnen deelnemen aan de vergadering.
- Het gebruikte communicatiemiddel moet de syndicus toelaten om de hoedanigheid en de identiteit van de deelnemers te controleren, alsook de deelnemers in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken interactief deel te nemen aan de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de betrokken mede-eigenaar(s) stemrecht hebben.
- Toegangscontrole is niet vereist. Een AV kan dus gebeuren via videoconferenties (type Teams, Zoom, Skype, etc.) of zelfs via telefonische conference calls voor kleine VME's.
- De notulen vermelden hierbij ook de eventuele technische problemen en incidenten.

De parlementaire voorbereiding benadrukt dat dergelijke afstandsvergadering geen verplichting is. De syndicus heeft een grote vrijheid om te beslissing wat het meest optimaal is.

De praktijk zal één en ander verder uitwijzen.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com