

Dhr. en/of Mevr. LEPPENS

KRUISBOGENHOFSTRAAT 25/2
2500 LIER

Nieuwpoort, 30/12/2021

Geachte leden,

Gelieve het schrijven hieronder terug te vinden: de meest recenten info ivm het organiseren van algemene vergaderingen vanaf nu t.e.m. eind mei 2022.

Corona-update

Syndici kunnen vanaf vandaag gebruikmaken van schriftelijke besluitvorming

Vandaag is de wet, die de versoepelde schriftelijke besluitvorming opnieuw invoert, in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Als syndicus kan je er dus vanaf vandaag opnieuw gebruik van maken. De versoepelde schriftelijke besluitvorming neemt dezelfde vorm aan als tijdens de vorige coronagolven. Eigenlijk wordt de regeling uit de Coronawet Justitie van 20 december 2020 'geheractiveerd'.

Dit impliceert:

- Voor de versoepelde schriftelijke besluitvorming zal het **normale quorum** gelden: er kunnen beslissingen worden genomen wanneer geldige stembrieven worden ontvangen van meer dan de helft van de mede-eigenaars en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten
- Voor de stemresultaten gelden de **normale meerderheden**, zoals vooropgesteld in art. 3.88 van het Burgerlijk Wetboek
- Geldig zijn de **stembrieven** die de syndicus binnen drie weken of – in geval van spoedeisendheid – 8 kalenderdagen ontvangt (via de post of elektronisch)
- De syndicus is ertoe gehouden **notulen op te stellen van de schriftelijke besluitvorming**, waarin alle namen worden vermeld van de mede-eigenaars wiens stembrieven ontvangen werden,

Dit schrijven is opgemaakt in naam en voor rekening van de VME Res.
Ondernemingsnummer:
IBAN:

BE0419 605 271

LID BIV 501.275

AFG NR 1676978

ERKEND VEHUURKANTOOR 8239

ERKEND SYNDICUS AES

FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

naast de reguliere onderdelen van notulen (zoals de behaalde meerderheden en per punt de namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden)

Tijdelijke maatregel

De regeling treedt buiten werking op 1 juni 2022. **De versoepelde schriftelijke besluitvorming zal dus toegepast kunnen worden tot en met 31 mei 2022.** Dit ongeacht eventuele eerdere versoepelingen. De regering kan, bij besluit vastgesteld na overleg in de ministerraad, deze termijn aanpassen. Indien de epidemiologische omstandigheden het vereisen, is er dus flexibiliteit om indien nodig over te gaan tot een verlenging. In 2021 moest dat helaas ook tot tweemaal toe gebeuren, en was minister van Justitie Van Quickenborne telkens bereid om daartoe het nodige te doen.

Voor een eventuele bijkomende verlenging zal opnieuw wetgevend initiatief noodzakelijk zijn. Om rechtsgeldig via de versoepelde methode schriftelijk beslissingen te kunnen nemen moeten de stembrieven binnen zijn op 31 mei 2022. Wanneer je bijvoorbeeld op 25 mei nog een oproeping voor schriftelijke besluitvorming uitstuurt, zal daarbij opnieuw de unanimiteit gelden.

Geen uitstel voorzien naar volgende 15-daagse periode

De nieuwe wet voorziet niet in een mogelijkheid tot uitstel van de algemene vergadering. In de Coronawet Justitie van 20 december 2020 was dat wel het geval.

De federale regering leest deze Pandemiewet, wat de algemene vergaderingen in mede-eigendom betreft, zo dat de vergaderingen per definitie uitgesteld (moeten) worden tot op het moment waarop het huidige algemeen verbod wordt opgeheven. Vervolgens – zo stelt de FAQ van het Crisiscentrum – moeten ze zo snel mogelijk worden ingehaald.

Net daarom is het cruciaal dat de syndici de komende maanden de versoepelde schriftelijke besluitvorming kunnen aanwenden.

- Wie als syndicus kiest voor een algemeen uitstel, zonder ondertussen gebruik te maken van de versoepelde schriftelijke besluitvorming, zal alle uitgestelde vergaderingen na het opheffen van het verbod moeten inhalen.
- Bij wie wel gebruik maakt van de schriftelijke besluitvorming vallen al minstens die gebouwen weg,

Dit schrijven is opgemaakt in naam en voor rekening van de VME Res.
Ondernemingsnummer:
IBAN:

BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN

waarvoor dat gelukt is.

Veel syndici hebben goede ervaringen (en positieve feedback van hun mede-eigenaars) bij **de koppeling van de schriftelijke besluitvorming aan een digitaal infomoment**.

Gelet op de overmachtssituatie spreekt het voor zich dat bij uitstel – of het niet bereiken van het quorum bij de schriftelijke besluitvorming – de mandaten worden verlengd. Hetzelfde geldt voor de begrotingen: daar moet je in dat geval werken met voorlopige twaalfden.

Ook in voorbije coronaperiodes kregen we regelmatig de vraag: wat als het quorum niet wordt gehaald bij de versoepelde schriftelijke besluitvorming? Kan je dan een nieuwe ronde organiseren, waarbij het quorum volledig wegvalt zoals bij een tweede AV? Het antwoord daarop is duidelijk: neen. Als syndicus kan je wel degelijk een nieuwe poging ondernemen, maar daarbij zal steeds het quorum blijven gelden.

Hopende u hiermee van dienst te zijn,

Met vriendelijke groeten,

Stefaan
Euro Immo
Syndicus Res.

Dit schrijven is opgemaakt in naam en voor rekening van de VME Res.
Ondernemingsnummer:
IBAN:

VASTGOEDMAKELAAR
BEMIDDELAAR & SYNDICUS
BE0419 605 271
LID BIV 501.275
AFG NR 1676978
ERKEND VEHUURKANTOOR 8239
ERKEND SYNDICUS AES
FSMA 067918A

ALLE DAGEN 9-12.30 / 14-17.30

WOE GESLOTEN