

Deel 1: het eigendomsrecht

= recht om op meest volstrekte wijze van een zaak het **genot** te hebben en daarover te **beschikken**, zolang niet tegenstrijdig met wetten en verordeningen

= verschillende rechten: 1. **Gebruik**: meester maken over zaak (≠gebruik->eigenaar<->verhuurder)
2. **Genot**: recht te verhuren, vruchten te gebruiken, te bewonen...
3. **Beschikken**: wijzigingen kunnen aanbrengen: hypotheekeren, vernietigen..

Specifieke situaties: - onderdelen eigendom kunnen gesplitst worden: VG en NE
- eigenaar kan beschikkingsrecht opgeven (bank krijgt die tot lening betaald)
- bewarend beslag? Beschikkingsrecht geblokkeerd, niet opgegeven

Kenmerken: -> uitsluitend recht (niet meer dan 1 persoon zelfde recht op zaak)
-> voortdurend recht (altijd iemand eigenaar)
-> elastisch recht (bvb verdeling door erfenis)
-> absoluut recht (men moet geen verantwoording afleggen)

Beperkingen: -> door wilsbeschikking/overeenkomst
-> door rechtspraak: "goed nabuurschap" of evenwichtsleer: men mag rechten gebruiken maar niet misbruiken. Recht genot van zaak mag niet ten koste v/e ander
-> door wetten: bvb in buurt begraafplaats, bep. strook niks bouwen, voor bep. zaken vergunning nodig, niet zomaar overal reclame zetten of aanbrengen
-> door wetten voor het algemeen nut: onteigening en opeising

Verkrijgingmanieren:

-> ten bezwarende titel: door rechtshandeling met (tegen)prestatie (ruil/verkoop)
-> ten kosteloze titel: schenking & verjaring
-> recht van natrekking: voorwaarde: moet hoofd-& bijzaak zijn + materiële band

Deel 2: mede-eigendom

3 vormen van meervoudige eigendom:

1. **Collectieve eigendom** = altijd gewild, tijdelijk en georganiseerd
bvb tijdelijke handelsvennootschap(≠personen doen inbreng in afzonderl patrimonium met Gemeenschappelijk doel
2. **Multi eigendom** = tijdelijk exclusief genotsrecht van het goed
bvb time-sharing (bepaalde gedeeltes vh jaar eigenaar worden v/e accommodatie)
3. **Mede eigendom** = eigendomsrecht op een zaak hoort toe aan ≠personen met elk recht op een breukdeel vd zaak maar niemand heeft exclusief recht daarover

Onder **mede-eigendom** onderscheiden we:

- **Gewone of toevallige mede-eigendom:**

Kenmerken:	Toevallig	Tijdelijk
	Geen overeenkomst	Vermoeden rechten van ieder gelijk
	Niet georganiseerd	

Ieder kan over zijn aandeel beschikken en met zakelijke rechten bezwaren

Ieder kan zaak gebruiken en genieten maar met de beperkingen:

- Bestemming mag niet veranderen
- Recht van mede-eigenaars eerbiedigen

Ieder kan onmiddellijk en afzonderlijk daden van behoud en voorlopig beheer verrichten

bvb: belasting betalen, verzekeringpremies betalen, beschadigd dak laten maken...

= beschermen tegen plotse of voorbijgaande voordelen voor de zaak

Daden van beheer en beschikking: enkel mits goedkeuring alle mede-eigenaars

Einde mogelijk via: verdeling, vermenging, verjaring en afstand

- **Vrijwillige mede-eigendom:**

Kenmerken: Obv overeenkomst

Georganiseerd via overeenkomst (ook evt hoe het eindigd)

Einde kan voor rechtbank komen indien is gekomen aan bestemming van het gemeenschappelijk goed

- **Gedwongen of verplichte mede-eigendom:**

Kenmerken: Eeuwigdurend

Vaak onvermijdelijk anders komt bestemming in gevaar (hal in appart)

Kan zowel hoofd- als bijzaak zijn (grafmonument <-> gemene muur)

Belangrijkste vorm: appartementenrecht

Deel 3: toepassing van het appartementenrecht

Verloop wetgeving:

- Na WO I: bouwgrond in steden verdwijnt -> steeds meer mede-eigendom
- Wet 8 juli '24: gemene delen appartement bijkomstig bij private kavels, gemene delen -> bestemd voor gemeenschappelijk gebruik vd diverse verdiepingen en lasten mede-eigendom worden verdeeld tsn private kavels in functie van hun respectieve waarde
- Nog steeds geen regeling omtrent structuur&organisatie mede-eigendom, verhoudingen tsn mede-eigenaars, hoe beheerd moet worden
- Notarissen, advocaten, promotoren & bankiers proberen dit te regelen
- Ontstaan grote wijzigingen: torenhoge kantoren, lange kustlijnen app., commerc. centra => uitwerken specifieke appartementenrecht
- Wet van 30 juni '94: wijziging
- Wet 6 mei '01 die inging op 1 sept '10: wet van dwingend recht!

Voorwaarden voor appartementenrecht:

1. Gebouw of groep van gebouwen (zowel privé als beroep)
2. Eigendomsrecht gesplitst (horiz/vertic) en aan verschillende eigenaars toebehoren (niet NG&VG)
 - a. Groep gebouwen: geen opsplitsing nodig voor individuele gebouwen
 - b. Individuele villa's kan wel als er gemene bestanddelen zijn bvb grond,tuin,zwembad..
 - c. Hele appartement eigendom van 1 persoon die het verhuurt: wet niet van toepassing
3. Ieder heeft private kavel en aandeel in gemeenschappelijke delen (dualistisch <-> unitair stelsel in bvb NL. Recht van mede-eigendom op volledig gebouw & exclusief gebruiksrecht ve gedeelte vh gebouw aan persoon toegewezen)

Gebouw in oprichting:

- Appartementrecht van toepassing vanaf ontstaan verdeling over private kavels
- Op plan: eerst statuten opmaken voor hij zijn appartementen te koop aanbied
- Zoniet, bestaat appartement juridisch nog niet en zouden het onverdeelde elementen zijn van een op te richten gebouw.

Opm: wet Breyne verplicht bij verkoop appart. op plan bij de compromis een kopie vd overgeschreven basisakte toe te voegen. Koper wordt dan eigenaar van onverdeelde aandelen in de grond en van de al opgerichte constructies

Kan afzien van appartementenrecht onder voorwaarden:

Kan nuttig zijn bij huis verdeeld in 2 appartementen, dan is er geen behoefte aan een AV.

1. Gerechtvaardigd door 'aard vd goederen' (=weinig onderhoud & eenvoudig beheer bvb parkeerplaats, gemeenschap zwembad, leidingsnet) in mede-eigendom
2. Alle mede-eigenaars moeten akkoord zijn met afwijking

Gevolg: - geen basisakte en reglement mede-eigendom
- geen algemene vergadering nodig

- geen syndicus nodig
- voor omslaan lasten: criterium: waarde vd private kavels

Ontstaan:

- > door wil vd partijen: als voorwaarde -> beschikkingsrecht! Er moeten statuten zijn dewelke moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor dus voor de notaris. Deze notariële akte kan verschillende vormen aannemen: verkoop, verdeling, ontbinding vennootschap, hoger optrekken van een bestaand gebouw, schenking, testament&ascendentenverdeling, uitvoerend beslag op OG(zie pag 20)
- > door onteigening: vonnis onteigening wordt als basisakte genomen. Pas indien eigenaar blijft wonen, ontstaat mede-eigendom. Kan volledige onteigening vragen.
- > Nog op te richten gebouwen:
 - verkoop op plan: vanaf verkoop 1^{ste} appartement. Na bouwvergunning stelt promotor basisakte op & kan ze dan verkopen want juridisch bestaat het al.
 - verdeling op plan: vanaf de toewijzing. oprichting door verschillende personen
 - ruil op plan: op moment dat eigenaar vh terrein aandeel in grond afstaat

Einde:

- > vernieling v/h gebouw (en niet meer willen heropbouwen)
- > verandering van juridisch statuut
- > vereniging van alle aandelen in 1 hand
- > onteigening
- > onbewoonbaarverklaring
- > tenietgaan van basisrecht (bvb verstrijken termijn opstalrecht)

Deel 4: de statuten en het reglement van orde

- Statuten = basisakte + reglement van mede-eigendom
- Moeten opgemaakt worden voor de notaris én overgeschreven op het hypotheekkantoor
- Reglement van inwendige orde is niet verplicht
- Allen hebben karakter wederkerige overeenkomsten
- Zelfs als geen basisakte is opgesteld, kan appartementenrecht van toepassing zijn door rechter. Dit kan op vraag van elke belanghebbende.

Doel statuten:

- Geschillen voorkomen door vastleggen rechten en plichten elke mede-eigenaar
- Middel om juridisch een goed te splitsen in privatieve en gemene delen én dit tegenstelbaar te maken (zonder statuten hele gebouw gemeenschappelijk)
- Alle regels omtrent organisatie en het beheer in 1 doc verzameld en tegenstelbaar gemaakt aan derden

Basisakte:

- Inhoud:
 - Beschrijving v/h gebouw of de verschillende gebouwen (identificatie gebouw)
 - Oppv, omvang, precieze ligging ahv kadastrale gegevens, beschrijving constr
 - Omschrijving vd privatieve en gemeenschappelijke gedeelten (architect – notaris)
 - Vindt men dit niet terug -> “gedeelten die door alle of enkele mede-eigenaars samen worden gebruikt, zijn dan gemeenschappelijk”
 - Bepaling v/h aandeel in de gemeenschappelijke delen + verslag (toezicht vrederechter)
 - Elke private kavel -> rekenkundige breuk -> verhouding in gemeenschappelijke delen (vaak noemer 1000sten of veelvoud ervan)
Men houdt rekening met waarde v/h privaatief gedeelte
 - Voor berekening privaatief gedeelte, maakt men gebruik van volgende criteria:
 - Netto-vloeroppervlakte
 - Bestemming
 - Ligging
 - Vastgesteld in gemotiveerd verslag van notaris/landmeter/architect /vastgoedmakelaar -> mede-eigenaar kan beter bepaling aandeel aanvechten aan vrederechter indien nodig (enkel voor basisaktes na 1/9/'10 en andere igv een wijziging)
 - Belangrijk voor: aantal stemmen voor elke mede-eigenaar, bepaling bijdrage id kosten heropbouw en voor het weten van het deel elke mede-eigenaar bij veroordeling door rechter
 - (Eigendomstitel of splitsingsakte): bvb verkoop, schenking

- Groep gebouwen
 - o Nieuwe wet: Een groep gebouwen kan maar 1 basisakte hebben zodat er maar 1 rechtspersoonlijkheid geldt en maar 1 syndicus moet aangesteld worden!
 - o Deze wet voorziet nu ook dat ig groep gebouwen er naast de vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid (=hoofdvereniging) ook deelverenigingen kan hebben met of zonder rechtspersoonlijkheid
 - o Deelvereniging met rechtspersoonlijkheid: in basisakte opgericht en krijgt ook eigen basisakte. Kan zelfstandig beslissingen nemen zonder goedkeuring hoofdvereniging. Mag wel enkel mbt "particulier" gemeenschappelijke delen. Enkel hoofdvereniging beslist over "algemeen" gemeenschappelijke delen.
 - o Deelvereniging zonder rechtspersoonlijkheid: in AV met 4/5^{de} meerderheid. Ze heeft een beperkte bevoegdheid: voorbereiden beslissingen mbt aangeduide particuliere gemene delen. Moeten dan op AV van hoofdvereniging bekrachtigd worden.
 - o Voorwaarde splitsing: hoofdvereniging bestaat uit minstens 20 kavels

Reglement van mede-eigendom:

- Inhoud
 - o Beschrijving rechten en plichten iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen (veel in wet, daarom zijn de aanvullende genoeg)
 - o Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten: verdeelsleutel (=aandelen / totaal aandelen dat moet bijdragen)
Nieuwe RME's (na 1/9/'10) verplichte motivatie voor deze verdeling!
Bepaling vh aandeel in de gemeenschappelijke delen, verschilt vh aandeel in de lasten van de mede-eigendom.
In beginsel: in verhouding tot waarde van het privaat gedeelte
Kan beslissing kosten om te slaan naar evenredigheid van nut gemeenschap. diensten voor elk van de privatieve gedeelten.
Verdeelsleutel kan bij 4/5^{de} stemmen in AV gewijzigd worden, andere verdeelsleutels zijn bij wet verboden. Een eigenaar niet akkoord met verdeelsleutel-> vrederechter
 - o Regels voor wijze van bijeenroeping/beraadslagen en bevoegdheid vd AV
 - o Alles omtrent syndicus: wijze benoeming, omvang bevoegdheid en duur mandaat, regels voor hernieuwing ervan, regels evt opzegging van zijn contract en de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen. (nieuwe wet zorgt voor minder onderhandelingsruimte voor de syndici)
 - o Jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de gewone AV van de VME plaatsvindt (door nieuwe wet)

Reglement van (inwendige) orde:

Bepaald het feitelijk gebruik van de private en gemeenschappelijke delen, dus het dagelijkse leven.

- > igv groep gebouwen, kan interessant zijn bepalingen verschillend per gebouw in apart reglement van inwendige orde te plaatsen
- > kan opgenomen zijn in statuten (zeer omslachtig & duur) via meerderheid ½ +1
- > voor het naleven heeft syndicus politionele bevoegdheid:
 1. Zorgt voor bewijzen, klachten, vaststellingen

2. Bewoners aanspreken en trachten tot rede te brengen
3. Schriftelijke waarschuwing geven, liefst aangetekend
4. Indien voorzien een privaatrechtelijke boete (vooraf bepaald, forfaitair, niet belachelijk laag of hoog, in verhouding tot inbreuk, periodiek of jaarlijks)
5. Als laatste middel: dagvaarden voor rechtbank in naam VM (evenwichtslaar)

Vorm, openbaarmaking en tegenstelbaarheid:

- Statuten:
 - Basisakte + reglement mede-eigendom in notariële akte
 - Door deze vorm overgeschreven in registers van het hypotheekkantoor (ook wijzigingen). Dit is nodig voor:
 - Tegenstelbaarheid aan derden
 - VME krijgt rechtspersoonlijkheid
 - Wijziging doorvoeren in praktijk:
 - VME beslist statuten te wijzigen, men maakt proces-verbaal op vergadering in onderhandse vorm
 - Syndicus wordt gemandateerd en gaat naar notaris en laat deze wijziging in notariële akte noteren
 - Opm. igv wijziging verdeling vd kavels of lasten menen velen dat men voltallig moet verschijnen voor de notaris
- Reglement van (inwendige) orde:
 - Kan opgesteld worden via onderhandse akte of opgenomen in de statuten
 - Soms in complexe gebouwen: naast algemeen reglement bijzondere reglementen van toepassing op bepaalde groepen van private kavels
 - Bij elke wijziging moet syndicus dit aanpassen bij onderhandse akte of notaris bij notariële akte en dit mededelen aan alle bewoners (ook zonder stemrecht) via aangetekende brief.
Opm. coördinatie tekst inwendig reglement van orde door wet verplicht, niet coördinatie wijzigen statuten (onlogisch!)
 - Probleem: onderhandse akte = wederkerige overeenkomst -> enkel tussen de partijen en dus niet tegenstelbaar aan derden (bv huurder) MAAR er is een oplossing door het nieuwe reglement:
 - Oplossing voor nieuw reglement:
 - Nieuw reglement wordt door syndicus/opsteller op zetel VME gelegd en kan iedereen ingekeken worden (binnen maand na opstellen ervan)
 - Aan ingang gebouw vermelden waar zetel is en reglement kan bekeken wrdn
 - Syndicus moet al wie persoonlijk of zakelijk recht heeft via aangetekende brief op de hoogte brengen van het nieuwe reglement
 - Oplossing voor bestaand reglement:
 - Eigenaar moet huurder inlichten van dit reglement (informatieplicht) en anders syndicus via aangetekend schrijven. Nieuwe wet: eigenaar brengt syndicus direct op hoogte over bestaan persoonlijke rechten

- Verkoop/huur: aangeraden bijzondere clausule in te lassen waar hij bevestigd op de hoogte te zijn door de eigenaar
- Bij verhuur enkel de bepalingen waarmee hij te maken krijgt en het reglement van orde

Deel 5: de vereniging van mede-eigenaars

Rechtspersoonlijkheid:

Voordeel: - vereenvoudigen interne organisatie/verhoudingen tsn mede-eigenaars
- vergemakkelijken relatie tussen deze groep en derden
=> ontstaan eigen vermogen, kan zelf verbintenissen aangaan & voor rechter optreden

Voorwaarden: - ontstaan onverdeeldheid = pluraliteitsvereiste
- overschrijving van de statuten = publiciteitsvereiste
-> eens voldaan, automatisch statuut van vereniging met rechtspersoonl
“ogenblik van de overdracht” -> “vaste datum vd eigendomsoverdracht”:
a) compromis zonder eigendomsvoorbehoudsclausule die wordt geregistreerd
=> vaste datum = datum van registratie van de compromis
b) compromis zonder eigendomvoorbehoudsclausule, die nt wordt geregistreerd
=> vaste datum = datum van registratie van de notariële akte
c) compromis met eigendomvoorbehoudsclausule, al of of geregistreerd
=> vaste datum = datum van registratie van de notariële akte

Speciale situaties:

- onverdeeldheid pas na overschrijven vd statuten: geen probleem, RP begint pas bij 1^{ste} verkoop, nl bij ondertekening verkoopcompromis, tenzij de eigendoms-overdracht wordt uitgesteld tot het verlijden van de notariële akte.
- eerst gebeurt de verkoop en pas later worden de statuten overgeschreven: RP begint pas bij overschrijving. Opgepast: bij verkoop op plan (woningbouwwet/Wet Breyne) is men verplicht bij de verkoop een afschrift vd statuten toe te voegen, de overschrijving moet dan noodzakelijkerwijze voor de verkoop gebeuren

Algemene info:

- **Naam**: “Vereniging van mede-eigenaar s+ adres”, naam mag niet ingekort worden en een fantasienaam voor het adres is toegelaten
- **Zetel**: in gebouw zelf of bepaald gebouw bij complex meerdere gebouwen. Hier gebeuren alle gerechtelijke stukken en kennisgeving van de administratie. Hier valt te bekijken: uittreksel akte tot benoeming van de syndicus, reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering
- **Doel vereniging**: behoud en beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, meer precies het bestuur. Beheer = beschikkingen zoals verkoop gemeenschappelijk deel of aankoop aanpalend stuk grond om gemeenschappelijk te maken. Vereniging kan geen bezitsvorderingen of revindicatievorderingen instellen & is geen eigenaar van de gemeenschappelijke delen, deze horen toe aan de mede-eigenaars.
- **Lidmaatschap = verplicht**, van moment hij eigenaar wordt van privaatief deel wordt hij automatisch lid van VME
- **Duur VME**: meestal onbepaald of bepaald bvb igv opstalrecht. Kan ook als de 2 bestaansvoorwaarden niet meer voldaan zijn of de AV beslist te stoppen

Inschrijving in de KBO:

- ⇒ Alle documenten uitgaand van de VME moeten het ondernemingsnummer vermelden
- ⇒ Nieuwe VME, na 1/7/'03:
 - Notaris plaatst statuten in hypotheekkantoor, dewelke elektronisch een verzoek doet aan KBO tot bekomen ondernemingsnr
 - KBO bezorgt via elektr document het unieke ondernemingsnr aan hypoth.bewaarder
 - Deze laatste voegt document toe aan splitsingsakte, die na overschrijving in hypoth.-registers weer aan notaris bezorgd wordt
 - Notaris deelt ondernemingsnr mee aan de syndicus
- ⇒ VME voor 1/7/'03 opgericht:
 - Hebben in principe allen al een ondernemingsnr (public search-site van KBO)
 - Indien niet, moet syndicus deze aanvragen bij bevoegde hypoth.-kantoor via brief, fax of mail
 - Hypotheekbewaarder vraagt online ondernemingsnr aan en geeft dit aan syndicus
 - Kosteloos

Vermogen vd vereniging:

- Enkel RG nuttig voor het doel (voorschotten, kasten voor documenten, stoelen&tafels, onderhoudsmaterieel...)
- GEEN ORG, dus beplantingen/bewakingscamera's zijn geen eigendom vd vereniging
- Aanpalende gronden kunnen dus enkel voor rekening mede-eigenaars gezien het beperkt vermogen van de vereniging
- Periodieke provisies voor: werkkapitaal (dagelijkse kosten) & reservekapitaal (spaarpot)
- Reservekapitaal kan/mag belegd worden
- Wat bij verkoop privaat gedeelte: krijgt werkkapitaal terug in verhouding tot tijd dat men geen gebruik meer maakt vd gemeenschappelijke delen. Reservekapitaal blijft in eigendom vd VME.
- VME kan schulden hebben, ze moet nl instaan voor herstellingswerken, leveren mazout...
Door de rechtspersoonlijkheid heeft de vereniging een eigen vermogen waardoor leden niet aansprakelijk zijn voor schulden rechtspersoon.
Uitz: bij tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen
 - * eerst moet beslag uitgevoerd worden op vermogen VME
 - * niet genoeg? Beslag vermogen iedere mede-eigenaar naar evenredigheid aandeel in gemeenschappelijke delen

Ontbinding VME:

- Van rechtswege: ophouden verdeeldheid of vernietiging (afwachten beslissing vereniging)
- Vrijwillige ontbinding: AV beslist te ontbinden (eenparigheid van stemmen & in auth. akte)
- Gerechtelijke ontbinding: alle belanghebbenden met een gegronde reden -> rechter

Vereffening VME (rechtspersoonlijkheid blijft behouden):

- Regels van vereffening handelsvennootsch (kan in statuten geregeld worden), indien niet in statuten kan vereffenaar aangesteld worden en anders syndicus als vereffenaar.

- Moet gebeuren bij notariële akte én overgeschreven op hypotheekkantoor
- Alle rechtvorderingen tegen mede-eigenaars, syndicus, VME en vereffenaars verjaren 5j na overschrijven van de afsluiting van de vereffening

Organen van de Vereniging van Mede-Eigenaars:

=> naargelang aantal kavels heeft ze 3 of 4 verplichte organen:

1. De algemene vergadering (=beraadslagend orgaan)
2. De syndicus (=uitvoerend orgaan)
3. De rekencommissaris
4. In grote VME: de raad van mede-eigendom

Deel 6: de algemene vergadering

Wie mag bijeenroepen:

- Syndicus: wettelijke opdracht
 - o in reglement van mede-eigendom vastgestelde periode (jaarlijkse AV)
 - o dringend en in belang mede-eigendom (tussentijdse bijz/buitengewone AV)
- Mede-eigenaars met min. 1/5^{de} van de aandelen (in gemene delen)(geen hoogdringendheid)
 - o Aangetekend verzoek richting syndicus
 - o Deze moet dan binnen 30 dagen bijeenroeping versturen naar ME's
 - o Doet hij dit niet, kan 1 vd ME's die verzoek mee ondertekende, zelf AV bijeenroepen
- Mede-eigenaar mits rechterlijke machtiging vrederechter (gn vereiste min.aantal aandelen)
 - o Antonen dat hij eerst vraag stelde aan syndicus
 - o Syndic moet dit dan uitvoeren, vaak voorziet rechter dwangsom
 - o Vrederechter kan syndicus ad hoc aanstellen (vaak als men huidige wil ontslaan)

Wie moet opgeroepen worden:

- Mede-eigenaar met stemrecht (al wie zakelijk recht heeft op kavel, niet persoonlijk recht)
 - o In geval eigendomsrecht verdeeld is over verschillende personen => oplossing door wet gemaakt bvb door erfenis, recht van erfpacht, opstalrecht, VG/NE...
 - Belanghebbenden wijzen schriftelijk 1 persoon aan als lasthebber
 - Hij zal documenten VME ontvangen en zal deelnemen aan AV
- Speciale situaties: - vennootsch is eigenaar: uitnodiging naar maatschappelijke zetel en hij wordt vertegenwoordigd door bevoegde orgaan
- mandataris aangesteld: bvb in geval persoon naar buitenland
- Bericht voor bewoners: verwittiging voor allen met persoonlijk of zakelijk recht zonder stemrecht
 - o Kans om schriftelijke vragen/opmerkingen ivm gemeenschappelijke delen te formuleren
 - o Aangeplakt aan goed zichtbare plaats in gemeenschappelijke delen vh gebouw. Syndicus kan ook via RME verplicht worden schriftelijke mededeling rond te sturen

Vertegenwoordiging

<->

Bijstand

Via een volmacht

Kan zijn: echtgenoot, andere mede-eigenaar, huurder, familielid

Moet handelingsbekwaam zijn

NIET: syndicus, een als lasthebber aangestelde

Lasthebber mag max.3 volmachten meebrengen

behalve als totaal niet meer is dan 10% vh

totaal aantal stemmen gehele mede-eigendom

ME + adviseur (bv boekhouder, archit, advoc)

deontologie advoc: vooraf melden

Zolang andere ME akkoord gaan: toegelaten

Indien geweigerd: die ME kan het laten

vernietigen als hij bewijst dat protest

onterecht is en persoonl belangen hierdoor

geschaad zijn.

Syndic=enigste die sowieso mag bijgestaan w

Vorm volmacht: 1) naam lasthebber 2) mag algemeen of specifiek zijn 3) geld voor 1 AV tenzij notariële volmacht + ondertekening & datering lastgever + waarop volmacht betrekking heeft

Syndicus onderzoekt bij begin vergadering de volmachten. Zij die aanvaard worden moeten gehecht worden aan de notulen zodat de geldigheid achteraf kan gecontroleerd worden. Blanco volmacht worden afgewezen (kans misbruik)

Oproeping:

Vorm:

Nieuwe wet -> uitnodiging bij aangetekende brief

Belang: bewijs oproeping want elke ME kan onrechtmatige, bedriegelijke of onregelmatige beslissing vernietigen of wijzigen bij rechter. Binnen 4 maand na beslissing (pas effectief als alle ME's op regelmatige manier zijn uitgenodigd, indien niet pas vanaf moment hij effectief op hoogte is!!!)

Men kan afwijken van de regel van aangetekende brief als geadresseerde dit individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft meegedeeld aan de syndicus. Bijeenroeping verzonden naar laatst gekende adres is geldig ook al is hij verhuisd zonder dit mede te delen aan de syndicus.

Inhoud:

1) plaats, dag en uur AV 2) agenda 3) hoe de documenten ivm agenda kunnen geraadpleegd worden + voorbeeld volmacht

Agenda zodat ME kunnen informeren en voorbereiden (bepaald door degene die AV samenroept + syndicus)

Termijn:

min 15 dagen voor datum AV (geldt niet bij spoedeisende gevallen)

Periode terug te vinden in RME maar kan ook langere termijn voorzien zijn

Beslissingen kunnen vernietigd worden ig AV doorgaat op moeilijk moment of onredelijk uur (onrechtmatig en bedriegelijk)

Agenda:

- Bij jaarlijkse AV bepaald syndicus agenda, anders samen met degene die initiatief neemt tot vergadering
- Elke ME of raad van ME mag te allen tijde syndicus punten meedelen
- ME / raad van mede-eigendom / deelvereniging zonder RP: schriftelijke aanvraag min 3 weken voor 1^e dag van de periode jaarlijkse AV zodat syndicus zich kan voorbereiden. Indien te laat wordt deze behandeld op de daaropvolgende AV.
- Komt zeker aan bod:
 - o Verslag over samenstelling van de vergadering
 - o Benoeming voorzitter
 - o Financiën van het voorbije jaar (goedkeuring afrekeningen, balansen en begroting volgend jaar, bespreking inkomsten en uitgaven VME en financieel verslag vd raad van mede-eigendom of rekencommissaris over de boekhouding vd VME)
 - o Verslag over staat vd gemeenschappelijke delen vh gebouw & goedkeuren noodzakelijke beheersopties
 - o Verlenen kwijting aan de syndicus, rekencommissaris en raad van mede-eigendom
 - o Vragen en opmerkingen vd bewoners vh gebouw
 - o Evt andere agendapunten

Deelnemers beraadslaging en stemming:

- 1) Stemhoudende mede-eigenaar
- 2) Volmachtdrager
- 3) Syndicus (is zelfs geldigheidsvereiste), indien ook mede-eigenaar kan hij stemmen behalve omtrent zijn functie als syndicus

Mogen NIET: - lasthebber van de VME (bv syndicus)
- iemand die door VME in dienst is genomen (werkvrouw, tuinman..)
- iemand die voor de VME diensten levert in het raam van een overeenkomst

Aanwezigheidsquorum:

⇒ Aantal stemhoudende ME's + volmachten (in begin vergadering, men mag opstappen)

Quorum 1: Enkel geldig indien:

- *meer dan helft ME's aanwezig of vertegenwoordigd
 - * minstens gezamenlijk helft van de aandelen in gemeenschappelijke delen bezitten
- Maw: als helft aanwezig is, moet ook nog 50% aandelen vertegenwoordigd zijn voor geldigheid

Quorum 2: extra door nieuwe wet:

ME's aanwezig aan begin AV samen 3/4 van de aandelen => AV gaat sowieso door!

- ⇒ Indien beide quora niet geheeld => 2^{de} algemene vergadering binnen 15 dagen
- ⇒ Er wordt dan beslist zonder aanwezigheidsquorum
- ⇒ Indien agenda gewijzigd is, wordt deze gezien als een nieuwe AV en worden quora opnieuw onderzocht

Controle via aanwezigheidslijst

Opgemaakt uit inlichtingenfiches + controle identiteitskaart ME of volmachtdrager

Controle geldigheid volmacht, anders weigering

Verloop AV:

Werkwijze moet in reglement van mede-eigendom uitgewerkt zijn

De voorzitter moet volgens de nieuwe wet een mede-eigenaar zijn (evt voorzitter raad van mede-eigendom)

Vaak gebruikt voorbeeld als samenstelling van een bureau:

1. Voorzitter: verkozen volgens criteria in de statuten vermeld (bv oudste)
2. Secretaris: meest geschikt persoon is de syndicus maar kan elke ME zijn. Syndicus is wettelijke verplicht om de notulen op te stellen
3. Één of meer stemopnemers: zij moeten nagaan of de oproepingen en volmachten geldig zijn en zij tellen de stemmen

Taak van de voorzitter:

- | | |
|--|---|
| 1. welkom heten, vergadering openen | 6. Zorgen dat ieder aan woord kan komen |
| 2. Rechtgeldigheid attesteren & resultaten
aanwezigheidslijst mededelen | 7. Zorgen dat niemand overhand neemt en zo
manipuleert |
| 3. 2 stemopnemers aanduiden en hun
helpen in hun opdrachten | 8. Woord geven en desnoods ontnemen |
| 4. Stemresultaten per agendapunt mededelen | 9. Leden tot orde roepen, of zelfs onderbreken
of schorsen |
| 5. Woord verlenen aan syndicus voor agenda | 10. Aanwezigen danken en de vergadering sluiten |

Taak van de syndicus: naar inhoud vergadering leiden

- | | |
|--|--|
| 1. aanwezigen aanwezigheidslijst laten tekenen | 5. Per stembeurt naamafroeping houden en elke
stem noteren op de aanwezigheidslijst onder
toezicht van de stemopnemers |
| 2. Controle vd volmachten en advies hierover | 6. Stemresultaten mededelen aan de voorzitter |
| 3. Agendapunten opvolgen, toelichten en
bespreken | 7. Beslissingen notuleren |
| 4. Vragen beantwoorden | |

Manier van stemmen:

- Schriftelijk, handopsteking of mondeling
- Hij kan goedkeuren, afkeuren of onthouden
- GEEN geheime stemming! Want bvb bij aanvechten beslissing bij vrederechter moet je kunnen bewijzen dat je tegen gestemd hebt
- Stemmen per brief mogelijk volgens nieuwe wet maar alleen met éénparigheid (zodat geen discussie kan ontstaan, praktisch gezien zal dit bijna nooit lukken)
 - o Niet voor beslissingen die bij authentieke akte moeten verleden worden dus niet statutenwijzigingen

Berekening van stemmen:

- Mede-eigenaars + syndicus als mede-eigenaar
- Elk krijgt aantal stemmen overeenstemmend met aandeel in gemeenschap. delen
- De te bereiken meerderheid moet herberekend worden als iemand zaal verliet (niet quorum)
- Men mag niet stemmen bij tegenstrijdige belangen (bvb syndicus)

Berekening meerderheid:

=> bij volstreekte meerderheid ($=1/2 + 1$), tenzij anders bij statuten of door de wet gekwalificeerde meerderheid zoals bvb 4/5 of 3/4 of zelfs eenparigheid (100%+alle ME's aanwezig/vertegenwoordigd)
=> meerderheid berekend op aantal stemmen aanwezig
=> nieuwe wet: ongeldige stemmen + onthoudingen tellen niet mee om meerderheid te berekenen!!

Stembepanking:

Men mag niet stemmen met meer dan het aantal stemmen dat de andere aanwezigen in totaal beschikken + stemreductie doet totaal aantal stemmen bovendien verminderen!!

Stemquorum of vereiste meerderheden:

- Volstreekte meerderheid: 50 + 1 ja-stemmen

In deze situaties:

- benoeming syndicus
- ontslag syndicus
- toevoegen van een voorlopige syndicus bepaalde duur/doeleinden
- bepaling wijze van vereffening en aanstelling vereffenaar
- elke beslissing omtrent toelaten verbintenissen over de duur van de mandaat van de syndicus
- gewone statutaire bevoegdheden (=restbevoegdheden) bvb opstellen reglement van orde, vastleggen begroting, kwijting syndicus

- 3/4 meerderheid

In deze situaties:

- elke wijziging vd statuten omtrent genot, gebruik of beheer vd gemeenschappelijke delen. Men mag nl maar zaken gebruiken volgens bestemming (te vinden in reglement van mede-eigendom) bvb antennes op dak, neonreclame op gevel, aanbrengeu uithangbord
- alle werken mbt de gemeenschappelijke delen, behalve kleine, dringende en noodzakelijke werken (->syndicus). 'een investeringsbeslissing' bvb vervangen uitrustingen of CV...
- oprichting en samenstelling raad van mede-eigendom (<20 kavels) (verkiezing vd leden gebeurt met gewone meerderheid)
- bedrag vd opdrachten en contracten vanaf wanneer mededinging verplicht is (niet voor dringende en noodzakelijke->syndicus) Best bedrag niet te laag anders wordt om de haverklap AV bijeenroepen. Advies: tussen 2000 – 3000€
- beslissingen over werken aan privatieve delen om economisch/technische redenen uitgevoerd door VME, mits motivering. In dit geval worden de kosten verdeeld volgens m² of oppervlakte

- 4/5 meerderheid:

In deze situaties:

- iedere andere wijziging van de statuten met daarbij de wijziging vd verdeling van de lasten van de mede-eigendom maar ook rechten en plichten van de mede-eigenaars tegenover privatieve delen. bvb andere meerderheden invoeren, strengere aanwezigheidscriteria, nieuwe verdeling lasten, bepaalde last enkel te dragen door bepaalde categorie mede-eigenaars, uitbreiding private kavel...
- wijziging van bestemming van het OG of deel ervan bvb handelsactiviteiten toestaan, dakterras op garagebox..
- heropbouw vh OG of herstelling beschadigd deel in geval gedeeltelijke vernieling (feitenkwestie: graad van vernieling, probleem: 80% kan 20% dwingen over te gaan tot heropbouw ook al hebben die niet het nodige geld)
- verkrijging van nieuwe OG bestemd om gemeenschappelijk te worden bvb stuk grond bijkopen om tuin uit te breiden...
- alle daden van beschikking van gemeenschappelijke OG bvb verhoging

gebouw, verkoop zijgevel aan aanpalende buur, verkoop tuin aanpalende buur
- wijziging van de statuten omtrent oprichten deelvereniging met RP,
hiervoor moet basisakte gewijzigd worden
- oprichting van deelverenigingen zonder RP

- Eenparigheid (alle mede-eigenaars moeten aanwezig zijn!)

- wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom
Let op: toch kan dit met andere meerderheid nl bij werken/daden van
beschikking/verwerving door AV(3/4) en bij oprichting van deelverenigingen
(4/5)
- de volledige heropbouw van het OG. Hier gebruikt men in 1^{ste} plaats geld
van de verzekering. Dan bijpassen in verhouding van hun aandeel
- ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars
- afwijzing van de toepassing van de bepalingen

Belangrijk hierbij is te weten dat de statuten geen strengere quorum kunnen voorzien dan de wet!

Notulen van de AV:

- ⇒ Wettelijke opdracht van de syndicus
- ⇒ Beslissingen in register liggend op zetel van vereniging van mede-eigenaars

Inhoud: Beslissingen AV + behaalde meerderheden + namen tegen gestemd en zij die onthouden
Men hoeft niet het hele debat te vermelden (te veel schrijfwerk, anderzijds voordeel voor rechter).
Soms komt men het over een bepaald punt eens die niet op de agenda stond, deze is dan nog
ongeldig en mag niet genotuleerd worden, wél kan er over gestemd worden op de volgende AV. Dit
is bedoeld om de afwezigen te beschermen.

Tip: neem “tekenen aanwezigheidslijst & volmachten” op als punt 0 in agenda ->signaal: controle!!

Verplichte voorlezing + ondertekening: Nieuwe wet verplicht dat op het einde van de AV de notulen
worden voorgelezen en ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige ME's.
Daarom moet een syndicus best voor een laptop + printer zorgen.

Bekendmaking: Volgens de nieuwe wet moeten de notulen binnen 30 dagen na de AV in het register
opgenomen worden (online plaatsen is niet genoeg) en ook aan de ME's bezorgd worden
(qualitylabel zegt 15 werkdagen).Iedere belanghebbende kan dit kosteloos raadplegen, het origineel
wordt best bewaard in het archief van de vereniging.

Mededelen van de notulen:

- ➔ Mede-eigenaars: binnen 30 dagen en anders moet de ME de syndicus schriftelijk hiervan
schriftelijk op de hoogte brengen. Beslissingen zouden moeten gekend zijn voor men de
notulen krijgt, dus moet men zich ernaar gedragen.
Bij verkoop appartement moet ME aan nieuwe titularis inlichtingen geven over de
beslissingen die zijn genomen. Indien dit niet gebeurt moet syndicus dit doen (aangetekende
brief).

- Bewoners van het gebouw: eerdere beslissingen moeten ingelicht worden door de persoon die het persoonlijk/zakelijk recht verleend over het reglement van orde en register met de beslissingen van de AV. Indien dit niet gebeurt moet syndicus dit doen (aangetekende brief) Beslissingen na het verlenen van persoonlijk/zakelijk recht zullen door de syndicus met aangetekende brief gemeld worden. Er is geen termijn voor bepaald. Om aan deze verplichten te kunnen voldoen verplicht de nieuwe wet de ME's om de syndicus op de hoogte te brengen als er een wijziging komt in de bewoning van een private kavel. De syndicus kan dan zijn inlichtingenfiches aanpassen.

Verhaalmogelijkheden tegen beslissingen van de AV:

1) Door de mede-eigenaars

a. Bij onregelmatige bedrieglijke of onrechtmatige beslissing

Onregelmatig= zonder vaste regel, wijkt af van een patroon of norm

Rechter zal pas vernietigen moest het naleven vorm wél voor andere beslissing zou gezorgd hebben
bvb beslissing AV die niet geldig is opgeroepen of waarvoor het vereiste quorum niet is gehaald

Bedrieglijk= misleidend, met de bedoeling te bedriegen, te kwader trouw

bvb beslissing kosten dak enkel voor degene die er onder woont

Onrechtmatig= in strijd met de statuten, wet of billijkheid waardoor schade wordt aangebracht; bedoeling om schade aan te brengen.

- Vaak rechtsmisbruik van meerderheid tov 1 of enkele leden

- ME moet aantonen dat hij persoonlijk belang heeft bij de vernietiging van de beslissing

- Vordering ingesteld binnen 4 maand vanaf datum AV

b. Verweer tegen passieve vergadering

Er moeten werken gebeuren maar AV komt hierover niet tot een beslissing zodat ze niet uitgevoerd worden. Dit zal bewezen moeten worden door de mede-eigenaar.

Eerste mogelijkheid: in geval er geen vereiste meerderheid is behaald, kan de ME toestemming vragen aan de vrederechter om zelfstandig maar op de kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan gemeenschappelijke delen. bvb vervanging lift

-> wet spreekt zichzelf tegen: dringende&noodzakelijke werken => syndicus!

Tweede mogelijkheid: elke ME kan toestemming aan vrederechter vragen om op eigen kosten werken uit te voeren die hij nodig acht (zelfs gemeenschappelijke delen), wanneer de vergadering zonder gegronde reden zich daartegen vezret

c. Blokkering door minderheid

Als minderheid op onrechtmatige manier belet dat vereiste meerderheid wordt behaald, kan de vereniging of elke ME zich naar vrederechter wenden. Deze laatste stelt zich dan in de plaats van AV en neemt beslissing. (hierbij niet gebonden aan termijn van 3 maand)

2) **Bewoner:** verhaalrecht

Door aangetekende brief worden de beslissingen ook tegenstelbaar tegenover hem. Om te vermijden dat ME's beslissingen zouden nemen in persoonlijk nadeel voorziet de wet apart verhaalrecht. Hij moet wel een persoonlijk nadeel kunnen bewijzen en vaak ook dat het gaat om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing. De termijn hiervoor is 3 maand.

=> Gevolgen van de vernietiging/wijziging door vrederechter:

- de beslissing heeft nooit bestaan
- agendapunt kan/mag terug op de volgende vergadering verschijnen (en evt wel rechtmatig goedgekeurd worden)
- igv wijziging komt vonnis ipv de beslissing en is deze uitvoerbaar. Deze moet opgenomen worden in het notulenregister door de syndicus. Kan ook opgedwongen worden door de rechtbank om deze bekend te maken door aanplakking.

Uitvoering van de beslissing van de AV

Door verhaalmogelijkheden -> best tot 4 maand wachten voor uitvoeren beslissingen anders wordt de syndicus zelf aansprakelijk gesteld tov de aannemer op grond van contractbreuk.

Screening: indien alle 9 voldaan, is er weinig kans dat na 4 maand beslissing nog op verzet zal stuiten:

- | | |
|---|--|
| 1. Alle mede-eigenaars zijn uitgenodigd | 6. De beslissing is nt strijdig met went ME |
| 2. De uitnodigingen zijn tijdig verstuurd | 7. De beslissing is nt strijdig met de statuten |
| 3. Enkel agendapunten zijn besproken en gestemd | 8. De beslissing is nt strijdig met de BIV-deontologie van de syndicus(bv zwartwerk) |
| 4. De AV is rechtsgeldig samengesteld | 9. Er is geen verzoek om vernietiging vanwege een stemhoudende ME of bewoner |
| 5. De beslissing is met juiste qourum genomen | |

Deel 7: de syndicus

Algemeen:

Verplicht onder de nieuwe Wet op mede-eigendom (zelfs met slechts 2 ME's)

Dubbele taak: - uitvoering beslissingen van VME en dus dagelijkse beheertaak
- VME vertegenwoordigen naar buiten toe.

administratief, financieel en technisch beheer

Hij is als enige aansprakelijk voor zijn beheer

VME kan maar door 1 syndicus bestuurd worden, wel mag voor bep duur/doeleinden een syndicus toegevoegd worden, een voorlopige syndicus.

Hij kan zijn opdracht niet overdragen, bvb faillietverklaring -> AV zal nieuwe syndicus benoemen

Kan wel deel van takenpakket afstaan aan bvb een boekhouder

Occasioneel	of	Professioneel	syndicus
-ME tot syndicus benoemd (of bvb echtgenoot ME)		-extern bureau omtrent beheer flatgebouwen	
-Kan zijn persoon die 1 of meer kavels bezit mag hoofd- als bijkavel zijn (garage)		-natuurlijk persoon of rechtspersoon die zich als zelfstandige bezighoudt met beheer van OG in ME. Zelfs als rechtspersoon blijft persoonlijke aansprakelijkheid gelden	
-Voorwaarden: handelingsbekwaam en morele kwaliteiten (leiderschap, onafh,discretie..)		- trend om ≠beroepen in 1 profes. venn. te brengen : interprofessionele vennootschap + boekhouder,architect, advocaat	
-aansprakelijk voor beheer: aansprakelijkheidsverzekering, dit kan op kosten van de VME		-Kunnen zijn: vastgoedmakelaar, advocaat, boekhouder/fiscalist,landmeter,notaris	

=> Criteria om voor ene of andere te kiezen:

- grootte vh gebouw
- bestemming gebouw (privé/comm)
- nabijheid van een kantoor
- grootte van het kantoor (groter=meer middelen)
- menselijke factor

Benoeming vd syndicus:

3 manieren:

Eerste syndicus: in het reglement van mede-eigendom: Vroeger kon bouwpromotor syndicus aanstellen in splitsingsakte voor periode van 10 jaar (zodat 10-jarige aansprakelijkheid van aannemers niet werd aangesproken). In de nieuwe wet kan dit nog steeds maar enkel tot de eerste algemene vergadering, dan kan deze mandaat wel bekrachtigd worden.

Door de algemene vergadering: in geval geen syndicus is aangeduid in de statuten. Deze 1^{ste} AV zal gebeuren op verzoek van 1 of meer ME's met samen 1/5 vd aandelen (gezien syndic niet zal reageren aangezien die er niet is, mogen ze zelf AV bijeenroepen). Andere mogelijkheid is dat ME of belanghebbende aanstelling van syndicus vraagt aan vrederechter. Voorzitter zal hier ipv syndicus contract in naam VME ondertekenen.

Aanstelling door vrederechter: op verzoek elke ME of belanghebbende kan syndicus benoemd worden door vrederechter indien statuten dit niet doen, indien huidige syndicus weigert of indien er een patstelling is op de 1^{ste} AV. Belanghebbende kan bvb ook aannemer zijn die niet wordt uitbetaald en zo een aanspreekpunt zoekt. Duur vd mandaat of omvang wordt bepaald door wet, niet door vrederechter.

patstelling= als er veel onverkochte kavels zijn treed bouwpromotor in hun plaats, zijn worden beperkt. Zo kan patstelling ontstaan indien bouwpromotor en andere ME's een andere persoon op het oog hebben

Verplicht schriftelijk contract

Aanvaarding vd benoeming:

Men moet dit uitdrukkelijk bevestigen/aanvaarden. (vroeger beurtrol tsn bewoners) maar kan ook stilzwijgend zijn door zijn opdracht gewoon uit te voeren.

Bekendmaking benoeming:

Binnen 8 dagen na start (niet ondertekening contract) plakken van uitsnede uit akte aan ingang gebouw van zetel VME. Dit uitsnede moet komen uit: reglement van ME, notulen van AV of vonnis van aanstelling syndicus. Hierin moet vermeld staan:

- datum van aanstelling of benoeming
- naam, voornamen, beroep en woonplaats syndicus (of rechtspersoon)
- KBO-nummer van de syndicus zelf
- aanwijzingen hoe of waar met syndicus kan contact genomen worden
- plaats voor raadplegen reglement van orde en register beslissingen AV

Voorlopige syndicus:

Aanstelling door AV: bvb door ziekte of hij is naar buitenland. Dit kan voor beperkte tijd of voor bepaalde doeleinden. De syndicus in functie blijft wel verantwoordelijk voor het beheer.

Aanstelling door vrederechter: kan op vraag van elke ME. Maar pas op voor verschil:

<i>1^{ste} syndicus aangesteld door vrederechter</i>	<->	<i>aanstelling voorlopige syndicus</i>
<i>wanneer er nog geen syndicus is</i>		<i>wanneer er wel al een syndicus is</i>
		<i>-> enkel als huidige geen initiatief neemt</i>
		<i>door verhindering of in gebreke blijven</i>

Duur:

- Aangeduid door reglement van ME: eerstvolgende vergadering
- Anders: bepaald in reglement van mede-eigendom, nooit langer dan 5 jaar
- Kan wel hernieuwd worden door beslissing AV, niet stilzwijgend
- Opdracht = ad nutum herroepbaar: kan elk moment ontslagen worden ook zonder fout

Bezoldiging:

Beslissing door AV met volstreekte meerderheid waarbij syndicus vrij kan onderhandelen. Igv occasionele syndicus: beperkte onkostenvergoeding. (bezoldiging=rol aansprakelijkheid syndicus)
Er kan BTW aangerekend worden in geval de syndicus een rechtspersoon is, kan evt interessant zijn voor BTW-aftrek. Onkosten kunnen apart vergoed worden, nochtans kan men ervan uitgaan dat deze kosten in het forfait inbegrepen zijn. Daarom is het goed om in het syndicuscontract deze forfaitaire kosten apart te vermelden zoals: briefpapier en omslagen, postzegels, vertalingen, kopijen...

Onderscheid courante & niet-courante prestaties:

- courante prestaties: alle diensten die syndicus volgens wet moet verlenen= forfaitaire vergoeding
- niet-courante prestaties: alle taken die niet door wet voorzien zijn: forfait of percentage (bvb opvolgen en opleveren nieuw dak: 5% van aannemingsprijs, andere voorbeeld zijn: kostenverdeling tsn huurder en verhuurder, tussenstaat individuele tellers, bijkomende vergaderingen, opmaken van dossier bij collectieve schuldenregeling van een ME, antwoord aan notaris bij overdracht priv kavel)

Wettelijke bevoegdheden:

+ bijkomende statutaire bevoegdheden door reglement van mede-eigendom

A: bewaren documenten mbt ME bvb reglement van ME, -inwendige orde,-voor huisbewaarder, -van de lift, plannen vh gebouw, bekomen vergunningen, afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten + evt kopijen maken voor wie dit vraagt

B: aanwerven van personeel en toezicht houden

+ conventionele bevoegdheden: enkel en alleen tussen individuele ME en syndicus (bvb opdracht verhuren en beheren kavel) uitsluitend mbt private kavel, hier wordt een apart contract opgemaakt. Hier treed de syndicus niet op als orgaan van de VME.

Administratief beheer:

1. Basisgegevens per gebouw noteren en bijhouden
2. Organisatie en administratie met betrekking tot de algemene vergadering van VME
3. Vertegenwoordiging van de VME bij het sluiten van contracten met derden
4. Vertegenwoordiging van VME in andere situaties, zoals voor de rechtbank tov derden of ME's zelf
5. Secretariaat en briefwisseling (inlichten notaris, inlichtingen bewoners, opstellen agenda, bijhouden reglement van orde, bijhouden register notulen AV...)
6. Relatie met bewoners onderhouden (bekendmaken beslissingen AV, bekendmaken reglement van orde...)

Wettelijke bevoegdheden, uitleg te vinden pag.: 84 - 91

Samenroepen van de AV (84)

Notuleren van de beslissingen van de AV en bekendmaken van het reglement van orde (85)

Het (laten) uitvoeren van beslissingen van de algemene vergadering (85)

Bewarende maatregelen nemen en daden van voorlopig beheer stellen (86)

Het beheer van het vermogen van de VME (86)

Vertegenwoordiging in rechte en voor het beheer van de gemeenschappelijke delen (87)

Het overleggen van de schuldenlijst (87)

Mededelingen aan bewoners en niet stemgerechtigde ME's (88)

Documenten doorgeven bij einde van de opdracht (88)

Verplichte aansprakelijkheidsverzekering (88)

Niet-privatieve documenten ter inzage geven via website (88)

Het postinterventiedossier bewaren (89)

Bestek opmaken en kostenramingen voorleggen bij mededinging (89)

Jaarlijks evaluatierapport maken voor geregelde leveringen (89)

Toestemming vragen aan de AV voor contracten met "bekenden" (89)

Lijst van persoonsgegevens van stemgerechtigde ME's (90)

Boekhouding van de VME voeren (90)

Begroting voorbereiden voor AV (91)

Vereffening van de VME (91)

Vertaling van documenten bezorgen (91)

Einde vd opdracht vd syndicus:

Opdracht verstrijkt: Duur vermeld in reglement van mede-eigendom, dat mag nooit langer zijn dan 5 jaar (cursus vermeld 3jaar maar is tegenstrijdig met eerder gezegd). Deze is hernieuwbaar. Voor het verstrijken moet hij op tijd een AV samenroepen om vervanging te voorzien.

Het ontslag door de algemene vergadering: zoals eerder vermeld is z'n opdracht ad nutum herroepbaar ook al werd ze aangesteld door rechter (clausule in statuten van onherroepbaarheid = ongeldig). Wel moet z'n ontslag een grondige reden hebben en dus niet wijzen op rechtsmisbruik of onrechtmatig zijn. Tenzij anders contractueel voorzien, heeft hij geen recht op opzeggingsvergoeding. Bij volgende AV moet nieuwe syndicus derden (leveranciers, aannemers ed) op de hoogte brengen van zijn ontslag (niet voorzien in wet).

Het ontslag door de syndicus zelf: mag te allen tijde maar moet wel de AV op de hoogte brengen

Overlijden, onbekwaamverklaring en kennelijk onvormogen van de syndicus:

Ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars: indien geen vereffenaar is aangeduid volgens statuten/AV wordt de syndicus vereffenaar

De nietigverklaring van de aanstelling van de syndicus: in geval aanstelling syndicus wordt vernietigd

Wat doen bij einde van de opdracht:

Tot einde heeft syndicus nog enkele verplichtingen:

Rekeningen VME afsluiten (reserve-&werkkapitaal)

Documenten van de mede-eigendom afgeven aan opvolger/voorzitter (laatste AV) binnen 30 dagen

na beëindigen van zijn mandaat: volgende documenten: volledige dossier van het gebouw (statuten, reglement van inwendige orde, plannen, postinterventiedossier, vergunningen en attesten afgeleverd door de overheid, briefwisseling, gerechtelijke stukken ivm hangende geschillen), boekhouding, activa (liquide middelen in kas, evt kasbons en obligaties waarin het reservekapitaal is belegd via vvb overhandiging van sleutels van de bankkluis, goederen bestemd voor onderhoud zoals kuismachine en producten of wisselstukken,...), elke schadegeval, historiek van de rekening waarop schadegevallen zijn vereffend, stukken die zwarte kas bewijzen

Aansprakelijkheid Syndicus:

- Fouten in de uitoefening van zijn mandaat, is hij aansprakelijk voor (strenger igv bezoldigd)
- Kan ook fout tegenover 1 mede-eigenaar zijn
- Vordering = ten persoonlijke titel => VME stelt lasthebber ad hoc aan voor deze rechtszaak
 - o VME kan volgende stappen nemen
 - Zo snel mogelijk AV bijeenroepen en een nieuwe syndicus aanstellen
 - Indien de strafwet is overtreden een klacht neerleggen bij de Procureur des Konings en zich burgerlijke partij stellen
 - Een burgerrechtelijke procedure voeren om schadevergoeding te bekomen
 - Indien mogelijk (bvb oplichting) klacht neerleggen bij het BIV
- Sowieso moet de syndicus zich verantwoorden voor zijn beleid en financieel beheer op de jaarlijkse AV. Deze kan de syndicus kwijting geven voor gevoerde beleid (voor handelingen waar hij kennis van heeft), hierdoor is VME gebonden aan handelingen van syndicus.
- Aansprakelijkheid verjaart na 10 jaar, er geldt korte termijn van 5j vanaf overschrijving van de notariële akte tot afsluiting van de vereffening.
- In geval: syndicus ondertekent contract met derden en ze wordt niet nagekomen -> VME voor rechter behalve als syndicus de termijn van nietigverklaring niet heeft afgewacht en beslissing wel nog vernietigd word.

Het syndicuscontract:

Schriftelijk contract. In principe ondertekend op AV van benoeming syndicus met voorzitter als vertegenwoordiger van de VME.

Volgende gegevens moeten terug te vinden zijn:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| * identiteit van de partijen | * kantoororganisatie van de syndicus |
| * aanvang en duur van het contract | * omschrijving van de gewone en buitengewone prestaties |
| * eventueel verbrekingsmodaliteiten | |
| * erelonen en onkostenvergoedingen | |

Onrechtmatige bedingen zijn verboden -> Wet op Marktpraktijken

Wat moet nieuwe syndicus van bij het begin voorzien:

Bekijken van het zakenrechtelijk statuut: lezen, nakijken als ze overgeschreven is op hypotheekkantoor en of ze overeenstemmen met de documenten die men effectief gebruikt.

Makkelijkheidshalve maakt hij samenvatting per gebouw:

1. Overzicht vd private kavels
2. Overzicht vd gemeenschappelijke delen
3. Lastenboeken
4. Onderzoeks-&keuringsverslagen vd gemeenschappelijke installaties
5. Eventuele waarborgen
6. Stedenbouwkundige vergunning
7. Verslag en voorwaarden vd brandweer
8. Postinterventiedossier
9. Energieprestatiecertificaten
10. Overzicht van administratieve kant vd zaak: datum van verlijden akte en overschrijving, datum statutaire vergadering, instrumenterende notaris, organisatie van AV en eventuele raad van beheer

Deel 8: Het financieel beheer bij mede-eigendom

Dit omvat:

1. opstellen van een begroting
2. Samenstellen van het werkkapitaal en reservekapitaal
3. Betalen van gemeenschappelijke kosten
4. Omslaan van de kosten over de mede-eigenaars
5. Invorderen van verschuldigde bedragen bij de ME
6. Invorderen van gemeenschappelijke inkomsten
7. Beheer van het vermogen van de VME
8. Het voeren van een regelmatige boekhouding
9. Opstellen van een balans

Syndici moeten zelf boekhouding opmaken want er bestaat hier rond geen specifieke wetgeving. Daarom veel \neq manieren van werken in de syndic-wereld al dan niet ondersteund door standaard- of specifiek computerprogramma. Zijn manier van werken legt hij best uit in de 1^{ste} AV.

Werk- en reservekapitaal:

Hij staat in voor betalen vd schulden vd VME en moet hiervoor de nodige fondsen voorzien.
=> werkkapitaal: terug te vinden op zichtrekening en dient voor regelmatige kosten te betalen
=> reservekapitaal: spaarpot voor grote kosten op lange termijn te betalen (spaarrekening/beleggen)

Hij opent om deontologische redenen een aparte VME-rekening zodat zijn vermogen en die van VME niet vermengd geraken. Nieuwe syndicus? Nieuwe VME-rekening want de vorige syndicus moet zijn VME-boekhouding afsluiten (met goedgekeurd balans) en het beschikbaar gedeelte overschrijven op de nieuwe rekening. Zo wordt het bepalen van de aansprakelijkheid tussen hen eenvoudiger. Werkkapitaal best op zichtrekening gezien de vele overschrijvingen, zichtrekening -> tweehand-tekeningenclausule.
Zoals reeds vermeld kan iemand die zijn private kavel verkoopt zijn geld van het werkkapitaal recupereren maar niet van het reservekapitaal, hij kan wel regeling treffen met koper over bijdrage in het reservekapitaal.

Boekhoudsystemen:

Komt in beide op neer dat: voldoende geld op rekening werkkapitaal om schulden VME te betalen door tussentijdse provisies of voorschotten. Vervolgens afrekening, nl verschil gestorte voorschot en wat effectief werd besteed.

Stelsel van jaarlijkse kostenafrekeningen: kostenafrekening 1x per jaar nl einde vh boekjaar, de jaarlijkse eindafrekening. Dit is goed voor grote gebouwen gezien er anders veel papierwerk zou zijn en veel tijd zou verslinden. Hij vraagt meestal trimestrieel een voorschot of provisie. Vaak op 31 december.

Systeem van de meermaandelijke kostenafrekeningen: verschillende tussentijdse afrekeningen, ook trimestrieel. Eerder voor kleinere gebouwen met minder ME's. Vaak volgt men gebruikelijke einddata van trimesters of kwartalen (31 maart, 31 juni, 30 september en 31 december).

Data van afrekeningen mogen bij beide veranderd worden om piekmomenten bij de syndicus te voorkomen.

Hoogte van de provisies? Hangt af van hoeveel uitgaven verwacht zijn en hoe hoog dus werkkapitaal moet zijn. Er zijn wel enkele vuistregels:

* zorgen voldoende werkkapitaal, dus voortdurende evolutie: begin kwartaal veel geld beschikbaar die verminderd tijdens dat kwartaal en tegen einde van het kwartaal moet het werkkapitaal weer verhogen om uitgaven van het volgende kwartaal te kunnen dekken.

* AV beslist over hoogte van de provisies, op voorstel van syndicus

* aangewezen elk kwartaal een verschillend bedrag van provisie te voorzien. Indien een ME niet betaald is dit gemakkelijker te detecteren

* werkkapitaal > bedrag voorzien voor dat kwartaal: kunnen zich altijd onverwachte uitgaven voordoen en indien een ME zijn provisie niet betaald moet dit opgevangen worden

Bepalen bedrag trimestriële provisie: (vooropgestelde uitgave jaar/ 12) * 4,5 maand

Uit voorzichtigheid zal het werkkapitaal op deze manier overeenstemmen met 1,5 trimester uitgaven

Deze algemene provisie wordt dan omgedeeld naar de individuele ME's volgens hun aandelen in gemeenschappelijke delen.

Afschrijvingstabel:

- behouden waarde gebouw -> op regelmatige tijdstippen grote werken (reserve-/investeringskapitaal) -> dubbele beslissing voor de AV:

* beslissing om de werken uit te voeren: 3/4 meerderheid

* beslissing om reservekapitaal te gebruiken/extra provisie te vragen: 1/2 +1 meerderheid

- reservekapitaal zal stelselmatig aangevuld worden tot men voldoende fondsen heeft, deze provisies kunnen dan op de afschrijvingstabel afgestemd worden (voorbeeld tabel pag 105)

- aanpassen tabel door jaarlijks inspectie van het gebouw te houden waarbij hij zich kan laten bijstaan door een studie bureau om kosten in te schatten. (en evt uitnodigen op AV)

Begroting:

= overzicht van alle uitgaven die in volgend boekjaar waarschijnlijk moeten betaald worden, zowel regelmatige uitgaven als investeringswerken.

- nieuw gebouw: ervaring van andere gebouwen

- overname: afgaan op vorige rekeningen en begrotingen

basis: uitgaven vorig boekjaar verhoogd met 2,5% voor ABEX gevoelige index en 2x voor andere uitgaven

AV beslist over deze begroting obv geplande werken, als andere werken worden goedgekeurd kan men altijd de begroting aanpassen. Zoniet geeft syndicus indruk geen rekening te houden met mening van de ME's.

Obv deze begroting kunnen verhuurders voorschotten vragen voor kosten aan hun huurders. Om een evolutie duidelijk te maken plaatst men best bij de begroting de uitgaven van de vorige 3 jaren.

Eigendomstabel:

Hoeveelheid aandelen per kavel. Deze kan opgesteld worden ahv een plan of de bepalingen uit de basisakte en RME.

Verdeelsleutels:

= breuk waarvan noemer gelijk is aan som van de aandelen die in bepaalde kosten moeten meebetalen, de teller is gelijk aan het aantal aandelen van de kavel die moet betalen.

Lasten moeten nl evenredig verdeeld worden met de respectieve waarde van elk privaatief deel. Deze waarde staat dus in relatie tot de oppervlakte ervan.

Men mag ook criterium "nut" gebruiken of zelfs combinatie tussen nut en oppervlakte: dit leidt tot gebruik van verschillende verdeelsleutels.

In kostentabel worden \neq verdeelsleutels geformuleerd. Hierbij vindt men telkens de noemer van de breuk terug die voor een bepaalde kost en bijbehorende verdeelsleutel moet gebruikt worden.

Om deze kostentabel op te maken maakt men categorieën van kostensoorten met dezelfde verdeelsleutel, dus de noemer van de breuk. Vaak voorkomende zijn: brandstof, water, electriciteit, personeel, verzekering, investeringswerken, reparaties, aankopen, belastingen...

Verdelingstabel:

Combinatie van eigendomstabel en kostentabel => welke verdeelsleutel per kostensoort per kavel

Handig om onmiddellijk per kavel de kosten te zien. Een nieuwe syndicus maakt best bij begin verdelingstabel en laat deze goedkeuren door de AV.

Individuele afrekening ME:

Goed opvolgen om te voorkomen te weinig werkkapitaal. Hierop moet terug te vinden zijn:

- * alle stortingen die ME al of niet heeft gedaan
- * bijdrage in de algemene kosten als de privatieve kosten
- * soms kosten enkel voor 1 ME zoals kosten naamplaten, bestelling extra sleutels, aanmaningskosten en nalatigheidinteressen bij niet-betaling van provisie

1x of meerdere keren per jaar een individuele afrekening: kosten ME + individuele kosten. Vermeld hierop duidelijk wat uiterste betaaltermijn is en welke rekening op moet gestort worden, evt meesturen van een overschrijving.

Wat bij het niet betalen:

Tekort? Extra voorschotten vragen aan de andere ME's (daarom is reactie op niet betalen belangrijk) Er kan hiervoor procedure uitgewerkt worden in de statuten maar deze zijn vaak onduidelijk of zelfs

onwettig. Syndicus kan ook tussenkomen igv collectieve schuldenregeling, gerechtelijk akkoord of faillissement van een ME om achterstallige betalingen te innen.

ME aanmanen tot betaling: waarschuwing naar ME. Om gerechtelijke procedure te starten kan men hier een ingebrekestelling formuleren.

Voorafgaande minnelijke schikking: syndicus komt met ME voor vrederechter om minnelijke schikking te bekomen. Probleem, deze minnelijke schikking zal moeten gedaan worden onder opschortende voorwaarde van akkoord van de VME. Als de ME niet vrijwillig wil verschijnen voor de vrederechter heeft een minnelijke schikking geen zin.

Dagvaarding: uiteindelijk zal hij voor rechter kunnen gedaagd worden, uit initiatief van de syndicus. Eis tot betaling hoofdsom, schadevergoeding (15% vd hoofdsom) en moratoire interesten.

Deel 9: de rekencommissaris

- Verplicht orgaan vd VME (nieuwe wet) ongeacht omvang gebouw

Taken:

Geen wettelijke maar statutaire bevoegdheden omschreven in RME

Bij beschrijving in RME moet men er op letten dat de bevoegdheden niet in conflict komen met de syndicus of de Raad van ME.

Controle van boekhouding en rekeningen: controle van de betalingen, op echtheid vd facturen, op omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de ME's, op inning van de bijdragen en op verdeling en betaling van gemeenschappelijke inkomsten.

Rekencommissaris controleert boekhoudkundig en financieel beheer van de syndicus
Raad van Mede-Eigendom controleert administratief, technisch en bouwkundig beheer van syndicus

Kan voorzien zijn in RME dat hij AV kan bijeenroepen igv onregelmatigheden in boekhouding/financieel beheer door de syndicus.

Hij brengt jaarlijks een schriftelijk verslag uit over zijn controles en bezorgt dit aan de AV waar hij ze kan toelichten. AV zal dan ook op deze vergadering beslissen om rekencommissaris al of niet kwijting te geven.

Benoeming en ontslag:

In AV met gewone meerderheid. Kan maar moet geen ME zijn. Men kan voorzien in RME dat kandidaat bepaalde competenties moet hebben of bepaald diploma behaald of dat enkel boekhouder, accountant of bedrijfsrevisor deze functie mag vervullen.

Om onafhankelijkheid rekencommissaris te waarborgen is het aangewezen dat RME vermeldt dat rekencommissaris enkel om wettige redenen (bv bedrog) kan ontslaan worden, dus niet ad nutum.

Duur:

Jaarlijks benoemt AV rekencommissaris

Bezoldiging:

Wet bepaald hier niets over, AV kan bij benoeming bezoldiging vaststellen. Om onafh te waarborgen voorziet men best forfaitair bedrag. Hierbuiten mag hij niets van voordeel van VME ontvangen.

Deel 10: de raad van mede-eigendom (vroeger raad van beheer)

Doel:

1. Bijstaan van de syndicus in zijn opdracht
2. Uitoefenen van toezicht op het beheer door de syndicus

Nieuwe wet: mogelijkheid in kleine gebouwen, verplicht in grote gebouwen

Oprichting:

Vanaf 20 kavels verplicht (zonder kelders, garages en parkeerplaatsen)

- Oprichting in 2 stappen:
- A. Oprichting door statutenwijziging: 3/4 meerderheid
 - B. Toekenning van bevoegdheden: 3/4 meerderheid
 - C. Benoeming van de leden: 1/2 + 1 meerderheid

Bevoegdheid:

Toe zien dat syndicus taken naar behoren uitvoert.

1. Administratief beheer door de syndicus: controleren tijdig versturen oproepingen, notulen juist opgesteld & tijdig verstuurd, opvolging juridische dossiers...
2. Technisch en bouwkundig beheer door de syndicus: vragen van prijzen voor uit te voeren werken, nazicht van verbruik, werken opvolgen

Opdracht voor 1 jaar

Mag kennisnemen/kopiëren alle stukken of documenten ivm beheer syndicus (niet gratis: tarief voor maken kopies)

Ze mag ook vragen aan syndicus voor punt op de agenda te plaatsen

Bezorgt de ME's min om de 6 maand een uitgebreid verslag over de uitoefening van zijn taak. 1 van die verslagen kan samen met de uitnodiging voor de AV verstuurd worden.

Leden:

Enkel ME's mogen lid zijn

Deel 11: Eigendomsoverdracht van een kavel

Nieuwe wet: uitgebreide informatieplicht aan de koper

1. Informatieverstrekking voor de compromis

Wanneer en door wie:

Opgevraagd en meegedeeld voor een aankoopbelofte, aankoopbod of ondertekening compromis, nvt indien onderhandse akte wordt overgeslagen en direct overgaat tot notariële koopakte.

Moet koop zijn, dus het overdragen van een eigendom met eerst onderhandse akte en daarna notariële akte. (dus wel bij verkoop, ruil, inbreng in vennootschap. NIET bij overlijden)

Informatieplicht: verkoper, vastgoedmakelaar (tussenpersoon) en/of notaris.

Cascadesysteem:

1. Notaris als bij opmaak vd compromis een notaris betrokken is
2. Geen notaris betrokken dan persoon die beroepshalve optreedt als tussenpersoon (bouwpromotor, vastgoedmakelaar die schatting uitvoert, heeft daarvoor geen vertegenwoordigingsbevoegdheid)
3. De verkoper

Mag aangetekend, per mail of per fax.

Inhoud: volgens wet 6 elementen

1. Bedrag van het werk-en het reservekapitaal
2. Bedrag van de achterstallen die door de verkoper nog verschuldigd zijn aan de VME
3. De toestand van de oproepen tot kapitaal inbreng in het reservekapitaal, waartoe de AV voor de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft beslist
4. Evt. het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom
5. Notulen van alle AV van de vorige 3 jaar en de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar
6. Een afschrift van de recentste balans die door de AV is goedgekeurd

Antwoord syndicus:

Wettelijk verplicht binnen 15 dagen na verzoek, dit aan degene die de vraag stelde, hij speelt dan de info door aan de koper. Kan per aangetekend schrijven, mail of fax.

Indien niet binnen 15 dagen: moet degene die info aanvroeg de contractspartijen daarvan op de hoogte brengen.

- de koper kan evt weigeren de onderhandse akte te tekenen zolang hij info niet heeft ontvangen
- men kan evt in de compromis een clause inlassen dat bij gebrek aan antwoord van de syndicus, de kosten uit het verleden ten laste van de verkoper vallen
- men kan evt een opschortende voorwaarde in de compromis plaatsen "De koop komt maar tot stand op voorwaarde dat de syndicus binnen bepaalde termijn antwoordt en mits het totale bedrag van de kosten niet meer bedraagt dan 10% van de verkoopprijs".

Kosten infoverstreking:

Zal gedragen worden door de verkoper (=leveringskosten), dwingend recht.

Informatieverstrekking voor de notariële akte:

- Wordt opgevraagd en meegedeeld voor de tekening van de notariële akte
- Koop/ruil/inbreng in vennootschap of zelfs overgang nav een overlijden
- Informatieplicht: notaris! Aangetekend schrijven aan de syndicus
- Inhoud: (nieuwe wet)(vaste datum eigendomsoverdracht=datum notariële akte)
 - o Bedrag vd uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de AV of de syndicus voor de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten maar waarvoor de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht
 - o Staat van de oproepen tot kapitaal inbreng die door de AV is goedgekeurd voor de vaste datum van eigendomsoverdracht, samen met de kostprijs van dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht
 - o Staat van de kosten ivm het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de AV voor de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht
 - o Een staat van de voor VME vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van verschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht
- Heeft koper informatie uit §1 niet ontvangen, dan moet notaris hiervoor zorgen (zeker igv overlijden of bij notariële schenking, want bij §1 moet info niet opgevraagd worden vermits er geen onderhandse akte aan te pas komt)

Antwoord syndicus:

- Wettelijk verplicht binnen 30 dagen info te bezorgen aan de notaris die op zijn beurt doorspeelt aan de koper
- Indien niet tijdig geantwoord zal notaris contractspartijen daarvan op de hoogte brengen
- Kosten voor antwoorden van de syndicus gedragen door de verkoper

Mededeling door notaris van datum van notariële akte:

- Igv verkoop, aanwijzing of opsplitsing
- Volgende informatie:
 1. Datum waarop de notariële akte wordt verleden
 2. Identificatie van de kavel
 3. Identiteit en adresgegevens van verkoper en koper
- Binnen 'redelijke' termijn, kan dus ook gebeuren na verlijden van de akte
- Per gewone brief, fax of mail
- Kosten ten laste van de koper tenzij contract anders voorziet

Betaling van kosten uit het verleden:

4 specifieke uitgaven ten laste van de koper: kosten eerder opgesomd bij informatie die notaris voor het opmaken van de notariële akte moet opvragen. Koper is enige die hiervoor aangesproken kan worden tenzij anders voorzien in verkoopovereenkomst.

+ kan nog bijkomen: buitengewone lasten en oproepen tot kapitaal inbreng die door AV werd beslist tussen onderhandse akte en notariële akte, indien koper door volmacht aan AV heeft deelgenomen.

Andere kosten uit het verleden ten laste van de verkoper: kan niet via contract ten laste koper gelegd worden. Koper betaalt gewone lasten vanaf datum eigendomsoverdracht

Rechten tav werk-en reservekapitaal:

Recht op teruggave deel van zijn aandeel in werkkapitaal voor periode dat hij geen gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Dit kan niet bij reservekapitaal, kan evt wel in verkoopprijs doorgerekend worden maar mag zeker niet apart verhaald worden op de koper.

Informatie over statuten en beslissingen AV:

- 1) Statuten door afgifte van de titel
- 2) Reglement van inwendige orde
- 3) Beslissingen van de AV

Bewarend beslag voor achterstallen

- Wet voorziet oplossing voor het recupereren van achterstallige betaling, door de informatieverstrekking is de koper hiervan op de hoogte.
- De notaris zal van verkoopprijs eerst bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers betalen. Op de (evt) rest zal notaris een bedrag ten belope van achterstallen inhouden.
- Indien verkoper achterstallen niet betwist zal notaris ze overdragen aan de syndicus
- Indien verkoper achterstallen betwist:
 - o Notaris brengt binnen 3 werkdagen na notariële akte de syndicus op de hoogte via aangetekende brief
 - o Syndicus heeft dan 12 werkdagen (vanaf aangetekende brief) om bewarend beslag of uitvoerend beslag te leggen
 - o Indien de syndicus niet binnen 12 werkdagen heeft gereageerd, betaald de notaris dit bedrag aan de verkoper

Deel 12: het kwaliteitscertificaat voor syndici

Doel:

- Goede van de slechte onderscheiden, sinds 2004, ontvangen plaquette als bewijs
- Aanvraag indienen en documenten voorleggen -> onderzoek commissie
- Hierbij onderschrijft de syndicus een charter waarbij hij bepaalde regels over administratief, technisch en financieel beheer zal volgen. Daarnaast volgt hij uiteraard de deontologie, Wet op mede-eigendom en zal de statuten van gebouwen in beheer respecteren
- Regels overtreden? Klacht bij commissie die kan verwittigen, berispen of schorsen

Procedure:

Aanvraagformulier + bijlagen naar "Commissie ter toekenning van Kwaliteitscertificaten aan syndici"

Meesturen van aantal gegevens en voorbeelden van documenten:

- overzicht vd vennootschappen waarin ondergetekende als syndicus actief is met vermelding volledige adres en ondernemingsnummer
 - model van uitnodiging van AV
 - model van prospectiebrief
 - model van kostenafrekening
 - model van de door ondergetekende gebruikte syndicus-overeenkomst met de VM
 - lijst van de door ondergetekende beheerde gebouwen (naam residentie + adres)
 - vermelding BIV-nummer
-
- Aanvraagvergoeding = 120€
 - Binnen 2 maand beslissing via aangetekende brief
 - Als commissie bemerkingen heeft -> schriftelijk verslag waarop syndicus kan antwoorden
 - Jaarlijkse bijdrage van 130€ (niet-geïndexeerd)
 - Syndicus licht zijn gebouwen in beheer in en het publiek kan dit zien door de plaquette
 - Igv negatief antwoord kan hij pas een nieuwe aanvraag indienen na minimum 6 maand