

# SYNDICHSCHAP:

## DEEL 1: Het eigendomsrecht:

### 1. Wat is eigendom?

= recht om op meest volstreekte wijze ve zaak genot te hebben, erover te beschikken zolang het niet strijdig is met de wet.

Eigendom = verschillende rechten:

- **Gebruik:** zich meester maken over de zaak (niet altijd zelf gebruiken, vb: verhuurder)
- **Genot:** recht om te verhuren en huurgeld te krijgen, vruchten te plukken, ...
- **Beschikken:** wijzigingen aanbrengen

Specifieke situaties → p 5

### 2. Kenmerken van het eigendomsrecht:

#### 2.1. uitsluitend recht:

onmogelijk dat meer dan 1pers hetzelfde recht heeft op dezelfde zaak

#### 2.2. voortdurend recht:

is wel overdraagbaar, maar blijft bestaan (er is altijd iemand eigenaar)

#### 2.3. elastisch recht:

kan qua omvang veranderen (1 vd erfenamen doet afstand van zijn recht, de anderen krijgen meer rechten)

#### 2.4. absoluut recht:

eigenaar hoeft niemand verantwoording af te leggen

### 3. beperkingen aan het eigendomsrecht:

#### 3.1. Door wilsbeschikking/overeenkomst:

Eigenaar kan zelf zijn eigendomsrecht beperken

#### 3.2. Door rechtspraak: "goed nabuurschap" of evenwichtsleer:

- Derde perkt recht vd eigenaar
- Eigenaar mag in principe op zijn eig doen wat hij wel, maar zijn recht is beperkt door dat ve ander (goed nabuurschap!!)
- Men mag zijn rechten gebruiken maar niet misbruiken. Men mag het genot van zijn zaak hebben maar niet ten kosten ve ander.

#### 3.3. Door wetten:

- 1) **aanplakking en reclame:** mag niet zomaar
- 2) **begraafplaatsen:** wie hier rond woont kan in bepaalde strook niets bouwen
- 3) **stedenbouw:** soms heeft men een vergunning nodig
- 4) **bodemsaneringdecreet:** huis kan niet verkocht w zonder bodemattest
- 5) **wettelijke erfdiensbaerheden**

### 3.4. Door wetten voor algemeen nut:

- 1) **onteigening**: eigenaar gedwongen om eigendomsrecht op te geven (krijgt vergoeding)
- 2) **opeising**: eigenaar moet bepaalde facetten van zijn eigendomsrecht opgeven (vb: auto opgeëist om crimineel te achtervolgen)

## 4. hoe krijgt men eigendomsrecht over een zaak?

### 4.1. Ten bezwarende titel:

Rechtsprestatie stellen waarbij een (tegen)prestatie moet geleverd worden

(vb: ruil, verkoop)

### 4.2. Ten kosteloze titel:

- 1) **schenking**: geen tegenprestatie verwacht
- 2) **verjaring**: iemand die zich als eigenaar voordoet wordt dit na verloop van tijd ook  
(vb: p 8)

### 4.3. Recht van natrekking:

- Art 551BW en volgende: alles wat met de zaak w verenigd, 1 lichaam vormt → behoort tot de eigenaar
- Voorwaarde: sprake van hoofd- en bijzaak + er bestaat een materiële band tss beide
- Erfpacht & opstalrecht → dit recht v natrekking NIET toegepast.

## DEEL 2: Mede-eigendom:

### 1. drie soorten meervoudige eigendom:

= wnr een zaak aan verschillende persoon toebehoort

#### 1.1 Collectieve eigendom:

- Bvb bij tijdelijke vennootschappen
- Een tijdelijk handelsvennootschap
  - Geen rechtspersoonlijkheid
  - Geen onderscheid tss vermogen vennootschap en vennoten
  - Vennoten staan in als het vennootschap de schulden niet kan betalen
  - Vennoten rechtstreeks contact met derden
- Collectieve eigendom = altijd **gewild, tijdelijk** en **georganiseerd!**

#### 1.2 Multi-eigendom:

- Verschillende eigenaars voor beperkte tijd genot van het goed
- = **Tijdelijk exclusief recht** (vb: time-sharing)

#### 1.3 Mede-eigendom:

- Eigendomsrecht van 1 dezelfde zaak behoort toe aan verschillende personen

- Elke ME heeft rechts op zijn breukdeel vd zaak (niemand heeft er een exclusief recht over)
- Zaak zelf blijft intact → eigendomsrecht verdeeld
- BW art 577-2 tot 577-14

### **3 vormen mede-eigendom:**

- Gewone of toevallige
- Vrijwillige
- Gedwongen of verplichte (vb: appartementenrecht)

#### **2. de gewone of toevallige mede-eigendom:**

- is toeval
- geen overeenkomsten
- niet georganiseerd
- slechts tijdelijk (men kan ten alle tijden uit de onverdeeldheid treden)
- vermoeden dat ieders rechten gelijk zijn
- **suppletief recht!** (art 577-2BW)
- iedere ME kan over zijn aandeel beschikken & met zakelijke rechten bezwaren
- iedere ME kan de gemeenschappelijke zaak gebruiken, genieten → slechts 2 beperkingen:
  - bestemming vd zaak mag niet veranderen
  - hetzelfde recht vd ME eerbiedigen
- daden behoud en voorlopig beheer kan door elke ME onmiddellijk en afzonderlijk gesteld worden
- daden v behoud en voorlopig beheer: grens met andere daden van beheer is vaag!
  - Daden behoud en beheer = “handelingen die de zaak of haar vruchten beschermen tegen plotse voorbijgaande nadelen of plotse voorbijgaande voordelen niet te laten voorbijgaan”
- Daden beheer en beschikking kunnen enkel door goedkeuring van alle ME:
  - Verhuring huis
  - Verpachting grond
  - Verkoop hele huis
- De gewone mede-eigendom eindigt:
  - Door verdeling
  - Vermenging
  - Verjaring (na 30j)
  - afstand

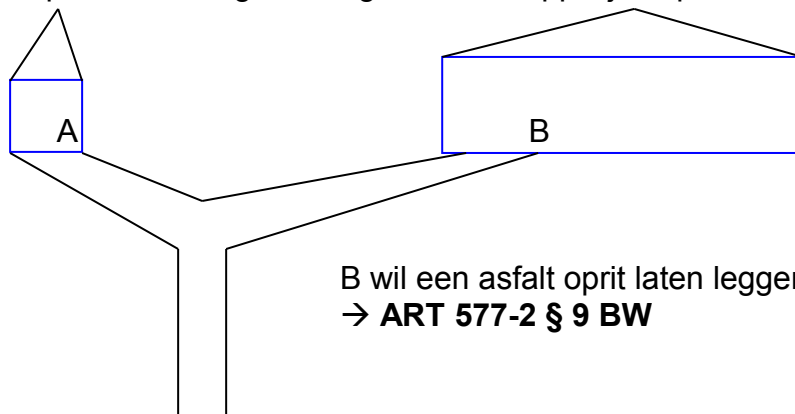
#### **3. vrijwillige mede-eigendom:**

- obv een overeenkomst
- georganiseerd via de overeenkomst
- einde vrijwillige mede-eigendom kan in overeenkomst bepaald zijn.
- Art 815BW niet van toepassing
- Einde kan door RB gevorderd w indien er een einde is gekomen aan de bestemming vh goed

#### 4. gedwongen of verplichte mede-eigendom:

- soms verzet natuur of bestemming vh goed zich tegen verdeling → verdeling zou bestemming in gevaar brengen → mede-eigendom onmogelijk
- = eeuwigdurend
- Kan een hoofdzaak zijn (vb: grafmonumenten, adelbrieven, ...)
- Kan een bijzaak zijn (**art 577-2§9 BW** vh dwingend recht)

Vb: 2 private woningen met gemeenschappelijke oprit



- Belangrijkste vorm : appartementenrecht

### DEEL 3: Toepassing van het appartementsrecht:

#### 1. toepasselijke wetgeving:

**Wet 8 juli 1924 → art 815 BW** (men kan niet gedwongen w in onverdeeldheid te blijven) enkele bepalingen:

- gemene delen zijn bijkomstig bij de private kavels
- gemene delen zijn samengesteld uit zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik vd diverse verdiepingen of gedeelten
- lasten mede-eigendom verdeeld tss de private kavels in functie van hun respectievelijke waarde.

→ zie ook voorbeeld hiervoor met de oprit → hoe moetend e kosten verdeeld worden?

Er werd niets geregeld ivm de structuur en organisatie van mede-eigendom.

## INLEIDENDE BEGRIPPEN:

- 1) **gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen gebouwen**
- 2) **basisakte + reglement van mede-eigendom (RME) = statuten**
  - opgemaakt via notariële akte
  - overeschreven op hypotheekkantoor voor tegenstelbaarheid en rechtspersoonlijkheid VME
- 3) **eventueel (niet verplicht) reglement inwendige orde**
- 4) **onderscheid privatieve en gemeenschappelijke delen**
- 5) **bestuurd gemeenschappelijke delen door Vereniging van Mede-Eigenaars(VME)**
  - verplicht in elk app.gebouw
  - Heeft rechtspersoonlijkheid
  - Neemt beslissingen in algemene vergadering
  - Eventueel bijgestaan door raad van beheer
- 6) **verplichte aanstelling syndicus**
  - vertegenwoordiger vd VME
  - Voert beslissingen VME uit
  - Permanent orgaan VME
- 7) **eventuele raad van beheer**
  - in grote app.gebouwen is dit de tussenpersoon vd VME en syndicus

## 2. drie voorwaarden:

- 1) gebouw of groep van gebouwen
- 2) eigendomsrecht moet opgesplitst of verdeeld zijn tss verschillende personen
- 3) elke mede-eigenaar bezit zowel privatieve kavels als aandeel in gemeenschappelijke delen

### 2.1 gebouw of groep gebouwen:

- zowel 1 gebouw (app.blok) als een groep gebouwen (sunparks)
- bestemming is niet relevant

### 2.2 eigendomsrecht moet opgesplitst of verdeeld zijn tss verschillende personen:

- horizontaal of verticaal gesplitst en aan verschillende personen toebehorend
  - hor: vb: appartementsgebouw
  - vert: vb: groep van gebouwen
- bij groep gebouwen → individuele gebouwen zelf moeten niet opgesplitst zijn

- indien gebouw opgedeeld tss NE en VG → wet NIET van toepassing
- gans app.gebouw eigendom van 1 iemand → wet NIET van toepassing

### 2.3 elke mede-eigenaar bezit zowel privatieve kavels als aandeel in gemeenschappelijke delen

- België = **dualistische visie** = ME allemaal titularis van exclusief eigendomsrecht op private kavel, daarnaast onverdeeld aandeel in gemeenschappelijke delen.

↔ **unitaire visie** = heel het gebouw is gemeenschappelijk en bepaalde mensen krijgen exclusief gebruiksrecht over een app. (w in Ned toegepast)

- Wet = ook wnr gem delen belangrijker zijn dan private kavels

### 3. wat met gebouwen in oprichting?

- Gebouw hoeft niet afgewerkt te zijn (moeten wel op plan bestaan)
- Gedwongen appartementsmede-eigendom ontstaat niet door afwerking maar door verdeling vh eigendomsrecht
  - Voorwaarde: zakelijke rechten zijn bestemd om aan verschillende eigenaars toe te behoren.
- Promotor appartements op plan verkopen → eerst statuten laten opmaken  
Indien niet → bestaan app juridisch niet
- WET BREYNE → verkoop app op plan bij compromis moet er een kopie van de overgeschreven basisakte

### 4. kan men de toepassing vd wet weigeren?

- Van zodra vw voldaan → appartementsrecht automatisch en dwingend
- Toepassing uitsluiten indien 2vw tegelijk voldaan zijn:
  - Moet gerechtvaardigd zijn door aard vd goederen in mede-eigendom
  - Alle mede-eigenaars moeten akkoord zijn met de afwijking
- “aard vd goederen” = goederen die weinig onderhoud vragen en waarvan beheer eenvoudig kan georganiseerd worden
- Gevolgen: klassiek stelsel mede-eigendom weer van toepassing → DUS:
  - Geen basisakte en reglementering nodig
  - Geen alg verg nodig
  - Omslaan vd lasten gebruikt men de waarde vd private kavels.

### 5. hoe ontstaat appartementsmede-eigendom?

#### 5.1 door de wil vd partijen:

- regels = appartementsmede-eigendom ontstaat door wil vd partijen (maar uitzonderlijk door wet)
- bestaand gebouw onder app.recht brengen → moet het beschikkingsrecht hebben over het gebouw
- statuten overgeschreven op hypotheekkantoor → moeten door notaris opgemaakt worden
- notariële akte (=splitsingsakte) kan verschillende vormen aannemen:
  - door verkoop:
    - w aan verschillende kopers verkocht. Verkoper zorgt voor de statuten

- door verdeling:
  - erfgenamen samen zijn onverdeeld eigenaar van huis en gaan over tot verdeling in natura = gedwongen mede-eigendom
- ontbinding van vennootschap:
  - vb: kantoorgebouw in natura verdeeld onder vroegere vennoten als lofts
- het hoger optrekken van bestaand gebouw:
  - als eig gebouw toestaat dat een derde erop bouwt
- schenking, testament en ascendentenverdeling:
  - gebouw gesplitst en aan verschillende erfopvolgers toegewezen
- door uitvoerend beslag op ORG:
  - door uitvoerend beslag w gedeelten apart verkocht aan verschillende eigenaars

### 5.2 door onteigening:

Overheid beslist dit → indien men het gelijkvloers onteigend en de eigenaar in de rest wil blijven wonen → ME

### 5.3 nog op te richten gebouwen:

#### 1. verkoop op plan:

Appartementsrecht begint bij verkoop eerste appartement

#### 2. verdeling op plan:

Bij oprichten appartement w privatieve kavels op voorhand toegewezen

#### 3. ruil op plan:

Op moment dat eig terrein aandeel in grond afstaat.

### 6. beëindiging van appartementsmede-eigendom:

#### 1. vernieling van gebouw:

wnr ME gebouw niet meer willen opbouwen of herstellen

#### 2. verandering van juridisch statuut:

gebouw ingebracht in vennootschap en de eigenaars krijgen aandelen → vennootschap alleen eigenaar, geen mede-eig

#### 3. vereniging van alle aandelen in 1 hand:

als 1 persoon eig w van alle private delen.

#### 4. onteigening:

overheid w enige eig (onteig.verg volgens aandeel)

#### 5. onbewoonbaarverklaring:

6. tenietgaan van basisrecht  
gebouw via opstalrecht, en termijn vertreken is.

## DEEL 4: De statuten en het reglement van mede-eigendom:

### 1. algemeen:

- verplicht: basisakte & reglement v ME = de statuten
- in basisakte → beschrijving vh gebouw en de delen
- in reglement v ME:
  - rechten & plichten ME
  - criteria voor verdeling en berekening lasten
  - regels bijeenroepen & werking Alg.verg
  - alles over syndicus
- statuten voor notaris opgemaakt en overgeschreven op hypotheekkantoor
- niet verplicht = reglement inwendige orde
- probleem: geen basisakte → rechter kan beslissen toch app.recht toe te passen.

### 2. de inhoud van de statuten:

drievoudig doel:

- geschillen voorkomen → rechten & plichten van de ME's op voorhand vastgelegd
- enige middel om juridisch goed te splitsen in privaat en gemene delen
- alle regels ivm organisatie en beheer gebouw → in 1doc verzameld.

#### 2.1 Basisakte:

1. beschrijving vh gebouw of verschillende gebouwen vd groep die aan de nieuwe wet onderworpen zijn:

- identificatie vh gebouw
- opp, omvang, ligging, alg beschrijving vd constructie, ...

2. Omschrijving vd private en gemeenschappelijke delen:

- architect maakt opdeling op plan
- notaris zal in basisakte de omschrijving maken op grond vh plan
- is dit niet zo of zijn er tegenstrijdigheden → ART 577-3 derde lid BW

3. bepaling vh aandeel in de gem delen:

- voor elke private kavel → breuk gemaakt verhouding gem delen
- meestal noemer duizendsten
- houdt hierbij rekening met waarde privaatief deel
- toezicht op vaststellen vd aandelen ME → vrederechter
- verdeling of berekening onjuist → vrederechter

4. de eigendomstitel of splitsingsakte:

Hoewel niet in wet → basisakte moet toch vaak de eigendomstitel vermelden



## 2.2 Reglement v mede-eigendom:

1. beschrijving rechten en plichten iedere ME betreffende privatieve en gem delen:  
Enkel aanvullende rechten en plichten (wnt er staan er al genoeg in de wet)  
(vb: recht om v 2app 1 duplex te maken)

### 2. criteria en berekeningswijze verdeling lasten:

- = de verdeelsleutel (= aandeel / totaal aandelen dat moet bijdragen)
- Aandeel gem delen → verschilt van aandeel inde asten van ME
- Invoeren andere verrdeelsleutel = bij wet verboden
- Verdeelsleutel gwn vermelden is niet voldoende → moet uitgelegd w
- Verdeelsleutel kan w gewijzigd bij 4/5 stemming in alg verg
- Eigenaar niet akkoord met verdeelsleutel → vrederechter

3. regels betreffende wijze bijeenroeping, beradslaging en bevoegdheid alg.verg.:  
Belangrijk in beheer dit na te kijken

### 4. wijze benoeming syndicus, omvang van diens bevoegdheid en duur vh mandaat:

## 2.3 verboden clause:

- Vroeger: alle transactie ORG moesten met tusenkomst syndicus of vastgoedmakelaar
- Dit artikel maakt hieraan een einde → iedere ME mag zelf over goed beschikken en beheren

## 3. het reglement van (inwendige) orde:

= niet wettelijk verplicht

- alles omtrent dagelijks leven in app.gebouw
- soms w reglement inwendige orde opgenomen i sttuten → maar is omslachtig en duur
- voor naleven reglement van inwendige orde → syndicus politionele bevoegdheid → dwz kan bewoners vragen reglement na te leven:
  - zorgen voor bewijzen zoals: vaststelling, klacht, ...
  - bewoner hierover aanspreken
  - bewoner schriftelijke waarchuwing geven
  - privaatrechterlijke boete geven, voorwaarden:
    - a. boete is vooral bepaald en staat in RME
    - b. boete is forfaitair
    - c. mag niet belachelijk laag zijn
    - d. moet in verhouding staan tot de inbreuk
    - e. kan via periodieke of jaarlijkse afrekening geïnd w
  - als laatste middel → bewoner voor rechtbank dagvaaden → meestal gesteund op evenwichtsleer

#### 4. vorm, openbaarmaking en tegenstelbaarheid:

##### 4.1 statuten:

- basisakte en reglement ME → in notariële akte
- kan ook overgeschreven w op hypotheekkantoor
- overschrijving is nodig voor:
  - tegenstelbaarheid aan derden (geeft een zakelijk karakter)
  - zo krijgt de vereniging van ME's een rechtspersoonlijkheid
- na wijziging moet reglement ME gecoördineerd w, basisakte niet

##### Hoe voert men in praktijk een wijziging door?

1. vergadering ME beslist → men maakt pv op vd vergadering
2. syndicus gaat naar notarius hiermee → notaris noteert de wijziging in de notariële akte
3. opgepast: als verdeling vd kavels of lasten wijzigt, moeten alle eigenaars same naar de notaris.

##### 4.2 reglement inwendige orde:

- kan via onderhandse akte OF kan w opgenomen in de statuten
- 1 enkel reglement v orde kan volstaan (soms bij complexe gebouwen ook nog bijzondere reglementen)
- Telkens reglement v orde wijzigt → syndicus dit aanpassen in onderhandse akte en notaris in notariële akte
- Probleem: onderhandse akte is wederkerige overeenkomst → in principe niet tegenstelbaar aan derden (dus ook niet aan huurder)
  - Oplossing: nieuw reglement art 577-10 §2 BW
    - Nieuw reglement door syndicus of opsteller neergelegd w op zetel vd vereniging v ME's
    - Binnen maand na opstellen
    - Aan ingang van gebouw vermelden waar zetel is en waar reglement kan ingekeken worden
  - Oplossingen bij bestaan reglement:
    - Eigenaar moet huurder inlichten van dit reglement (of syndicus)
    - Men raadt aan bij verkoop of veruur bijzondere clause te zetten die bestaan v reglement weergeeft

## DEEL 5: De vereniging van mede-eigenaars:

### 1. bedoeling:

nieuwe wet → wil vereniging v ME's rechtspersoonlijkheid geven:

1. om interne organisatie te vereenvoudigen
2. relatie tss groep en derden te vergemakkelijken

### 2. voorwaarden voor rechtspersoonlijkheid:

### twee voorwaarden:

1. effectief ontstaan v onverdeeldheid = **pluraliteitsvereiste**
2. overschrijving vd statuten = **publiciteitsvereiste**
  - voorwaarden voldan → ME krijgt statuut van vereniging met rechtspersoonlijkheid
  - onverdeeldheid na overschrijven statuten? → rechtspersoonlijkheid begint bij eerste verkoop
  - statuten pas overgeschreven na eerste verkoop? → rechtspersoonlijkheid na overschrijving → !! verkoop op plan = verplicht afschrift vd statuten bij verkoop te voegen !!

### **3. naam, zetel, doel en vermogen:**

#### **3.1. naam vd vereniging:**

- altijd: "Vereniging van mede-eigenaars" + ligging vh gebouw
- naam mag niet afgekort
- fantasienaam toevoegen mag

#### **3.2. zetel vd vereniging:**

- zetel = gebouw zelf of bepaald gekozen gebouw bij een complex
- wet bewust zetel niet gevestigd in woonplaats syndicus
- plaats waar alle gerechteijke stukken en kennisgevind vd administratie gebeurt
- allerlei doc ter inzage:
  - aanplakking uittreksel akte benoeming vd syndicus
  - neerlegging reglement van orde
  - register beslissingen alg verg

#### **3.3. doel vd vereniging:**

- doel: behoud en beheer gemeenschappelijke delen → bestuur
- in statuten geen specifiek doel
- beheer = ook enkele beschikkingen (p 29)
- !!! vereniging ≠ eigenaar vd gem delen
- Vereniging kan niet aansprakelijk gesteld worden → wel als bewaker
- Bezit geen bezotsvorderingen of revindicatievorderingen → alleen ME's

#### **3.4. inschrijving in KBO:**

##### **A. nieuwe VME (na 1/07/2003 opgericht)**

moeten ingeschreven worden in KBO → procedure:

1. notaris legt statuten neer in hypotheekkantoor
2. hypotheekbewaarder → elektronisch verzoek aan KBO voor ondernemingsnr
3. KBO bezorgt via elektronisch doc uniek ondernemingsnr aan hypotheekbewaarder
4. hypotheekbewaarder voegt dit toe aan splitsingsakte → na overschrijving terug naar notaris
5. notaris geeft ondernemingsnr aan syndicus

##### **B. oude VME:**

**principe:** hypotheekbewaarder voor elke VME met neergelegde statuten → ondernemingsnr aanvragen

**praktijk:** telkens rechtsfeit voordoet → hypotheekbewaarder vraagt aan KBO ondernemingsnr

### 3.5. automatisch lidmaatschap:

- eigenaar privaatief deel = automatisch lid vd ver. V ME's
- lidmaatschap = verplicht

### 3.6. het vermogen vd vereniging:

- enkel RG nuttig voor doel behoren tot vermogen vd vereniging → Rvermogen:
  - voorschotten v ME's
  - kantoomateriaal, meubels, ... ifv het doel
  - kasten voor doc vd ME
  - stoelen tafels voor vergaderingen
  - onderhoudsmateriaal
- vereniging kan geen ORvermogen hebben → dus geen eig vd vereniging: beplantingen of bewakingscamera's
- beperkt vermogen → dus vereniging kan bvb niet aanpalende grond aankopen
- syndicus vraagt → periodieke provisies om problemen te voorkomen → voor werkkapitaal (dagelijkse kosten) en reservekapitaal
  - men kan stappen ondernemen als een ME zijn provisies n betaald
  - reservekapitaal kan belegd w
  - krijgen eig hun kapitaal terug bij verkoop van hun privaatief deel?
    - Werkkapitaal: ja
    - Reserve: nee

### 3.7. aansprakelijkheid vd VME:

- vereniging kan schulden hebben
- door rechtspersoonlijkheid → evvereniging eigen vermogen → n leden niet aansprakelijk
- UITZ: tenuitvoerlegging v rechterlijke beslissingen waarbij beslag kan gelegd w op vermogen iedere ME
- Beslag → eerst op vermogen vd vereniging

### 3.8. duur vd vereniging:

- duur kan bepaald zijn (bvb: opstalrecht)
- meestal onbepaalde duur
- einde aan vereniging → wnr de 2 bestaansvoorwaarden er niet meer zijn (pluraliteitsvereiste en publiciteitsvereiste)
- alg verg kan beslissen ermee te stoppen

## 4. ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars:

### 4.1. ontbinding van rechtswege:

- als toestand v onverdeeldheid ophoudt
- niet het geval bij gedeeltelijke vernietiging vh gebouw

#### 4.2. vrijwillige ontbinding:

- alg verg kan vrijwillig beslissen zich te ontbinden
- hiervoor → eenparigheid v stemmen vereist → beslissing vastgelegd in authentieke akte

#### 4.3. gerechtelijke ontbinding:

- iedereen die belang heeft en gegronde reden → rechter vragen vereniging te ontbinden

#### 5. vereffening van de vereniging van mede-eigenaars:

- ontbinding gevolgd door vereffening
- gedurende vereffening → blijft vereniging rechtspersoonlijkheid behouden.
- Regels vereffening handelsvennootschappen → ook hier van toepassing
- Door alg verg → vereffenaar aangesteld → gebeurt dit niet is de syndicus de vereffenaar
- Afsluiting vereffening bij notariële akte vastgesteld en overgeschreven op hypotheekkantoor
- Rechtsvorderingen tegen ME's, syndicus, vereniging ME's en vereffenaars → verjaren 5j na overschrijven afsluiting vereffening

#### 6. organen van de vereniging van mede-eigenaars:

- 2 verplichte organen: syndicus & alg verg
- Facultatief: raad v beheer en voorzitter alg verg

### DEEL 6: De algemene vergadering: BELANGRIJKSTE DEEL!!!

#### 1. wie mag de algemene vergadering bijeenroepen?

##### 1.1 syndicus:

- art 577-8 § 4 1° BW → wettelijke opdracht syndicus
- syndicus alg verg bijeenroepen:
  - op vastgestelde datum i reglement v ME (datum in statuten = jaarlijkse verg
  - als dringend is en in belang vd ME
- kwaliteit hangt niet af v hoeveel evrg gehouden → wel v hoe goed verg lopen

##### 1.2 ME's met minstens 1/5 vd aandelen (gemene delen):

- Geen hoogdringendheid vereist
- Vooral wnr geen syndicus benoemd is
- Wet niet duidelijk of de ME's zelf verg bijeenroepen of via de syndicus
- Indien geen 20% vd gemene delen w gehaald → elke ME via rechter alg verg samenroepen

##### 1.3 ME mits rechterlijke machtiging:

- Wnr syndicus geen alg verg wil bijeenroepen o bepaald punt niet op agenda → ME via vrederechter vragen

- Eigen wel ana vrederechter aantonen → vraag aan syndicus gesteld
- Syndicus moet beslissing vrederechter uitvoeren
- Eventueel syndicus AD HOC stellen = tijdelijke plaatsvervanging

Initiatiefrecht bij deze 3 mogelijkheden → MAAR uitnodiging komt steeds vd syndicus

## 2. wie moet er opgeroepen worden?

### 2.1 uitnodigin voor de ME:

- ME's zelf moeten uitgenodigd w
- ME = al wie titularis is ve zakelijk recht op een kavel (dus niet de huurders)

### Speciale gevallen:

- onverdeeldheid ve kavel:
  - alle onverdeelde ME's uitgenodigd → omdat op alg verg w bekendgemaakt wie vertegenwoordiger is
  - slechts 1persoon aangewezen om voor hun samen te stemmen
  - !!! per kavel mag er maar 1 stem zijn !!! → dus als er een koppel is mag er maar 1 iemand stemmen
- vennootschap is eigenaar:
  - uitnodiging naar maatschappelijke zetel
  - vennootschap vertegenwoordigd door bevoegd orgaan
- mandataris aangesteld:
  - mandataris uitgenodigd
- verkoop ve privatief deel:
  - voor betekening: oude eigenaar
  - na betekening: nieuwe eigenaar

### 2.2 bericht voor de bewoners:

- geen uitnodiging, wel verwittiging
- bij seizoensverhuring niet

## 3. is vertegenwoordiging of bijstand mogelijk?

**Vertegenwoordiging** = ME verschijnt niet, maar is vervangen door een lasthebber

**Bijstand** = ME verschijnt samen met een adviseur op de vergadering

### 3.1 vertegenwoordiging is mogelijk:

- Elke ME kan zich door lasthebber laten vertegenwoordigen (via volmacht)
- Lasthebber kan om even wie zijn (moet wel handelsbekwaam zijn)
- Kan niet vertegenwoordigd w door:
  - Syndicus
  - Wie door vereniging v ME's als lasthebber is aangesteld of tewerkgesteld
- Soms vermelden statuten welke voorwaarden lasthebber moet hebben

→ bij begin vd vergadering moeten alle volmachten nagekeken w → alle volmachten worden aan het verslag gekoppeld

### 3.2 vorm vd volmacht:

minimale inhoud:

- naam volmachthouder
  - ondertekening en datering
  - waarop volmacht betrekking heeft
- reglement ME kan specifieke formaliteiten opleggen voor volmacht
- volmacht moet schriftelijk gegeven zijn door een ME
  - volmacht kan:
    - algemeen zijn
    - gegeven zijn voor beperkt aantal agendapunten
    - gegeven zijn voor alle vergaderingen of beperkt in tijd
  - syndicus voegt volmachtmodel toe bij uitnodiging

### 3.3 hoe omgaan met volmachten op vergadering?

- Bij begin verg → volmachten onderzoeken
- Aanvaarde volmachten → aan notulen voegen
- Blanco volmachten → afgewezen

### 3.4 Bijstand op de alg verg:

- ME komt zelf naar verg → bijgestaan door adviseur
- Niet in wet geregeld
- Praktische oplossing: zolang andere ME akkoord zijn = ok (best bij begin de vergadering heirover laten beslissen)
- Indien bijstand geweigerd → Me eventueel beslissen beslissingen AV nieteig te laten verklaren

## 4. vorm en inhoud van de oproeping:

### 4.1 vorm:

- wet voorziet geen formaliteiten
- normaal in statuten geregeld
- voorkeur: schriftelijke en aangetekende uitnodiging
- belangrijk → bewijs te hebben vd oproeping
- zeker terug te vinden:
  - dag, uur, plaats
  - agenda
  - eventuele offertes, bestekken, ...

### 4.2 inhoud:

- agenda moet meegedeeld w → zodat ME's zich op voorhand kunnen informeren
- agenda bepaalt door degene die verg samenroept en de syndicus

!! "varia" mag nooit als agenda punt staan !!

Mag wel: "opmerkingen/vragen bewonrs"

Je mag ook alleen stemmen over punten die op de agenda staan

#### 5. termijn van oproeping:

- wet: geen min termijn
- in praktijk: redelijke termijn van 15dagen tss oproeping en vergadering
- statuten kunnen dit regelen
- vergadering op moeilijk moment of onredlijk uur → laten beslissen om de uitslag te vernietigen

#### 6. het samenstellen van de agenda:

- initiatiefnemer verg → beslist agendapunten
- jaarlijkse verg → volgende agendapunten meestal:
  - verslag samenstelling vd verg en aanduiden stemopnemers
  - financiën voorbije jaar
- andere agendapunten kunnen
- aanwezigheidsquorum eerste verg niet gehaald → agendapunten blijven onveranderd voor de 2<sup>de</sup> verg

#### 7. wie mag deelnemen aan beraadslaging en stemming?

- Stemhoudende ME
- Volmachtdrager
- Syndicus (= geldigheidsvereiste)

#### 8. aanwezigheidsquorum:

##### 8.1 twee voorwaarden:

- art 577-6 § 3 BW: algm verg geldig indien:
  - MEER dan ½ ME's aanwezig of vertegenwoordigd  
(dus de helft is niet genoeg)
  - minstens ½ vd aandelen in gem. delen vertegenwoordigd
- indien dit niet zo is → 2<sup>de</sup> vergadering organiseren → 15dagen na de eerste
  - dan w er beslist zonder aanwezigheidsquorum
  - agenda toch gewijzigd = nieuwe verg = opnieuw aanwezigheidsquorum

##### 8.2 controle vd aanwezigen: aanwezigheidslijst:

- bewijzen quorum gehaald → aanwezigheidslijst met daarop alle stemhoudende ME's
- volmachten worden gecontroleerd:
  - is lastgever stemhoudende ME?
  - Is volmacht ondertekend?
  - Vermeldt volmacht de betrekking waarop ze geldt?

→ geen geldige volmacht = persoon wordt geweerd



- volmachten en aanwezigheidslijst aan notulen gehecht

## 9. praktisch verloop van de algemene vergadering:

### 9.1 algemeen:

art 577-4 §1 BW → werkwijze algemene vergadering moet uitgewerkt zijn in reglement ME

stelt bureau samen dat bestaat uit:

- voorzitter
- secretaris
- 1 of meer stemopnemers

### 9.2 taak vd voorzitter:

= vergadering naar vorm ordelijk laten verlopen  
p. 47 lezen

### 9.3 taak vd syndicus: vergadering leiden:

vergadering naar inhoud leiden:

- aanwezigheidslijst laten ondertekenen
- controle volmachten
- agendapunten volgen, toelichten en bespreken
- vragen beantwoorden
- per stembeurt stemmen noteren op aanwezigheidslijst
- stemresultaten meedelen aan voorzitter
- beslissingen notuleren

## 10. manier van stemmen:

- wet bepaald niet hoe
- kan schriftelijk, via handopsteking of mondeling
- stemmer kan goedkeuren, afkeuren of onthouden
- geheime stemming uit den boze
- stemmen per brief mogelijk?

- Wet zegt dat men moet bewijzen wie er stemt, met hoeveel en in welke zin
- Kan tijdens zitting of per brief
- Nadeel stemmen per brief → geen beraadslaging vooraf
- AV kan beslissen om te stemmen per brief (1/2 +1)

### **Stappenplan berekening meerderheid:**

#### 1) **nakijken aanwezigheidsquora:**

- a. min aantal ME/aandelen bepalen

- b. is min gehaald?
  - i. Nee: nieuwe vergadering plannen
  - ii. Ja: volgende stap
- c. agendapunten overlopen en openen

## 2) meerderheid:

- a. welke meerderheid moet er gehaald worden (berekend op aanwezigen)
- b. stemmen
- c. meerderheid gehaald of niet?

## STEMBEPERKING NAKIJKEN!

### 11. berekening van stemmen:

#### 11.1 algemeen:

- stemmen uitgebracht door ME's
- elkeen krijgt aantal stemmen volgens hun aandelen in gemeenschappelijke delen
  - dus niet per hoofd of app geteld
- iemand die vergadering verlaat → nakijken of aanwezigheidsquora nog klopt
- strijdige belangen → mag niet deelnemen
  - vb: in kleinere gebouwen als syndicus ME is en er geen andere ME's komen opdagen mag hij in de 2<sup>de</sup> vergadering alles alleen beslissen

#### 11.2 berekening vd meerderheid:

- meerderheid berekend op aantal uitgebrachte stemmen
- beslissing genomen bij volstreekte/gewone meerderheid ( $1/2 + 1$ )  
→ tenzij statuten of wet gekwalificeerde meerderheid ( $3/4$  of  $4/5$ ) of eenparigheid (100%) vragen
- probleem: onthoudingen → wet zegt niet hoe deze moeten meetellen
  - voor stemmen afspreken of onthoudingen meetellen, en zo ja of ze als ja of nee tellen

#### 11.3 stembeperving:

niemand mag stemmen voor groter aantal dan totaal stemmen vd andere aanwezigen of vertegenwoordigers

→ dus vergelijken het aantal stemmen vd grootste ME met het aantal stemmen van alle andere aanwezige ME's samen

### 12. stemquorum/vereiste meerderheden:

#### 12.1 volstreekte meerderheid:

- volstreekte meerderheid =  $1/2 + 1$  stemmen
- meerderheid nodig bij:
  - benoeming syndicus
  - ontslag syndicus
  - toevoegen ve voorlopige syndicus voor bepaalde duur of doeleinden
  - elke beslissing waarbij aan syndicus toelating w gegeven om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat te boven gaan
  - gewone statutaire bevoegdheden
    - opstellen v RIO

- vastleggen begroting
- ...

### 12.2 3/4 meerderheid:

Elke wijziging vd statuten over genot, gebruik en beheer gemeenschappelijke delen:

- ME's mogen gemeenschappelijke zaken maar gebruiken volgens bestemming
- Vb: p52

Alle werken mbt gemeenschappelijke delen (behalve kleine en dringende werken) → investeringsbeslissing

Vb: p 52

Oprichting en samenstelling raad v beheer → moeten syndicus bijstaan en toezicht houden op zijn beheer

- Verkiezing vd leden via gewone meerderheid

### 12.3 4/5 meerderheid:

Iedere andere wijziging vd statuten → wijziging verdeling lasten maar ook rechten en plichten vd ME's tegenover private delen

Vb: p53

Wijziging van bestelling vh ORG of een deel ervan

Vb: p53

Heropbouw vh ORG of herstelling vh beschadigd deel → indien er gedeeltelijke vernietiging is

Vb: p53

Verkrijging nieuwe ORF die bestemd zij om gemeenschappelijk te worden

Vb: p53

Alle daden van beschikking van gemeenschappelijk ORG

Vb: p53

### 12.4 Eenparigheid:

!! alle ME's moeten aanwezig zijn!!

- Wijzigingen vd verdeling vd aandelen van ME
- Volledige heropbouw vh ORG
  - Eerste geld verzekering gebruiken → niet voldoende → ME's bijpassen naar verhouding tot hun aandelen
- Ontbinding vd VME
- Afwijzing vd toepassing vd bepalingen art 577-3

### 12.5 Strengere quora in de statuten:

Statuten kunnen voor beslissingen vd AV altijd strenger quorum voorzien dan de wet

Vb: p 54

## 13. notulen van de algemene vergadering:

art 577-8 §4, 2° BW: syndicus moet beslissingen AV notuleren

art 577-10 §3 BW: beslissingen ondertekend in register en ter inzage op de zetel

- register kan kosteloos geraadpleegd w
- besluiten agendapunten moeten erin terug te vinden zijn
- niet verplicht het volledige debat te vermelden
- beslist men over punten die niet op de agenda staan → niet notuleren → kan op volgende agenda gezet w
- agendapunt 0 → best: tekenen vd aanwezigheidslijst en afgeven volmachten
- best verslag tijdens vergadering maken en laten nalezen en ondertekenen door aanwezigen
- geen termijn waarbinnen notulen in register moeten w opgenomen
  - best binnen 15d
- syndicus kleeft deze notulen in register
- best niet de originele notulen maar kopie

#### 14. het meedelen van de notulen:

##### 14.1 de ME's:

- elke beslissing AV kan rechtstreeks tegengesteld w door degene waaraan zij tegenstelbaar zijn
  - dwz: ME's worden verondersteld direct beslissingen AV te kennen en zich ernaar te gedragen
- wet verplicht niet → maar best wel ME's die niet aanwezig waren op hoogte stellen beslissingen AV
- bij verkoop app → ME nieuwe titularis inlichten over beslissingen

##### 14.2 de bewoners vh gebouw:

- bewoners gebouw die niet AV toegelaten waren → ook op hoogte brengen beslissingen
- syndicus bewoners per aangetekende brief op hoogte brengen

#### 15. de verhaalmogelijkheden tegen de beslissing van de algemene vergadering:

##### **overzicht verhaalmogelijkheden:**

- 1) door ME's:
  - a. bij onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing:
    - vernietiging vd beslissing
    - binnen 3maand
  - b. verweer tegen een passieve vergadering:
    - vrederechter staat werken toch toe
    - geen termijn
  - c. blokkering door minderheid
    - vrederechter beslist i.p.v. de AV
    - geen termijn

## 2) door Bewoners

bij persoonlijk nadeel

- vernietiging van beslissing
- binnen 3 maand

### 15.1 ME: onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing:

- **Onregelmatig** = zonder vaste regel / wijkt af van patroon of norm

Vb: beslissing van niet geldig opgeroepen algemene vergadering

Vb: beslissing zonder vereist quorum

Vb: beslissing over punt dat niet op agenda stond

Rechter vernietigt beslissing als er anders bij correct handelen een andere beslissing zou genomen zijn.

- **Bedrieglijk** = misleidend / bedoeling te bedriegen / ter kwader trouw

Vb: een beslissing die de meerderheid opdringt aan de minderheid en die ingaat tegen het algemeen belang

vb : kosten van het dak laten betalen door de eigenaar die onder het dak woont

vb: de algemene vergadering neemt een beslissing die ingaat tegen wat in de statuten staat (vb: het niet meer mogen uitbaten van een handelszaak op het gelijkvloers)

- **Onrechtmatig** = strijdig met statuten / wet / billijkheid waardoor schade wordt Aangebracht

- Rechtstmisbruik van meerderheid tegen 1 of enkele van de leden
- ME moet persoonlijk belang aantonen bij vernietiging van de beslissing
- Vordering via vrederechter binnen 3 maand vanaf kennisneming van de beslissing die men wil laten vernietigen

vb: AV wordt samengeroepen op een feestdag → er is niet genoeg volk aanwezig → er wordt een tweede vergadering belegd waarop kan gestemd

worden zonder aanwezigheidsquotum

vb: AV beslist om een waterverzachter op de leidingen te plaatsen → bepaalde ME zijn niet akkoord omdat behandeld water slecht is voor de gezondheid → rechter besliste dat dit inderdaad een onrechtmatige beslissing was

vb: een ME doet niets aan waterinsijpeling via terras → AV stuurt er een aannemer naartoe → rechter beslist dat dit onrechtmatig is vermits een terras privaat is

## 15.2 ME: verweer tegen passieve vergadering:

- AV neemt geen beslissing neemt over werken die moeten uitgevoerd worden → dan kan men zich verzetten tegen deze passieve houding van de AV
- ME moet bewijzen dat het punt wel op de agenda stond, maar dat er geen beslissing over genomen is.

### 1'ste mogelijkheid:

- In AV is er geen vereiste meerderheid om noodzakelijke werken te laten uitvoeren aan gemeenschappelijke delen → ME kan aan vrederechter vragen om die werken zelfstandig maar op kosten van de gemeenschap te laten uitvoeren.

#### Opmerking:

Dit kan enkel bij niet dringende werken. Dringende en noodzakelijke werken zijn het terrein van de syndicus.

### 2'de mogelijkheid:

- AV verzet zich zonder grondige reden tegen het uitvoeren van werken → ME kan aan vrederechter vragen dat hij op eigen kosten toch nuttige werken mag laten uitvoeren (ook aan gemeenschappelijke delen)

Vb: een omheining rond een tuin zetten om honden tegen te houden.

## 15.3 ME: blokkering door minderheid:

- Minderheid van ME's belet onrechtmatig dat AV de vereiste meerderheid behaalt → de vereniging of elke benadeelde ME kan naar vrederechter gaan
- Dan neemt de vrederechter de beslissing in de plaats van de AV

- Hiervoor geldt geen termijn van 3 maand

#### 15.4 Bewoner: verhaalrecht

- Syndicus brengt bewoners op de hoogte van een beslissing dmv aangetekende brief
- Bewoners hebben apart verhaalrecht → om zich te verzetten tegen beslissingen van de ME's waardoor bewoners persoonlijk nadeel ondervinden
- Bewoner moet wel persoonlijk nadeel kunnen bewijzen

Vb: de ene bewoner heeft een hond en de andere niet. AV beslist dat er geen honden meer mogen gehouden worden.

- Termijn van 3 maand vanaf kennisgeving van de beslissing
- Vaak moet bewoner ook aantonen dat het om een onregelmatige / bedrieglijke of onrechtmatige beslissing gaat

#### 15.5 Gevolgen vd vernietiging of wijziging door de vrederechter:

- De beslissing heeft nooit bestaan
- Het punt kan terug op de agenda van een volgende vergadering staan → wordt de beslissing dan correct genomen → ze is geldig
- Bij wijziging door vrederechter → het vonnis vervangt de beslissing en is uitvoerbaar
  - Syndicus moet de wijziging opnemen in notulenregister
  - Rechtbank kan het vonnis dmv aanplakking kenbaar maken

#### 16. uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering:

- Termijn van 3 maand om verhaal aan te tekenen tegen beslissing van AV → de syndicus wacht dus best even alvorens een genomen beslissing uit te voeren

Vb: syndicus stelt onmiddellijk na de beslissing een aannemer aan → de beslissing wordt via de vrederechter vernietigd → de syndicus is zelf aansprakelijk voor contractbreuk tegenover de aannemer

- Syndicus kan 3 maand wachten om notulen van AV te verzenden → zo kunnen ME's die niet op de vergadering waren en die zelf niet informeren geen verhaal meer aantekenen
- De kans op verzet binnen de termijn van 3 maand tegen een beslissing die de syndicus laat uitvoeren is klein indien voldaan wordt aan de volgende punten:
  1. Alle ME's zijn uitgenodigd
  2. Uitnodigingen zijn tijdig verstuurd
  3. Enkel agendapunten zijn besproken en gestemd
  4. AV is rechtsgeldig samengesteld
  5. Beslissing is genomen met juiste quorum
  6. Beslissing is niet strijdig met wet op mede-eigendom
  7. Beslissing is niet strijdig met statuten
  8. Beslissing is niet strijdig met BIV deontologie van syndicus
  9. Er is geen verzoek tot vernietiging door ME of bewoner

## DEEL 7: De syndicus:

### 1. algemeen

- Syndicus = verplicht orgaan volgens wet op mede-eigendom
- Taak van de syndicus:
  1. Dagelijkse beheerstaken = uitvoeren van beslissingen van vereniging van ME's
  2. Vertegenwoordigen van vereniging van ME's naar buiten toe
  3. Beheer van gebouwen (administratief, financieel, technisch)

### 2. een éénhoofdig orgaan:



- Er is maar 1 syndicus mogelijk per VME → volgens de wet is de syndicus als enige aansprakelijk voor zijn beheer.
- Een voorlopige syndicus kan worden toegevoegd voor beperkte duur of specifieke taken.
- Taken van de syndicus zijn niet overdraagbaar.
- Syndicus kan deel van zijn taken afstaan (vb: aan een boekhouder)

### 3. occasioneel of professioneel syndicus?

- **Occasioneel syndicus** = ME die syndicus wordt
- **Professioneel syndicus** = extern bureau dat beroepshalve (flat)gebouwen beheert
- AV van ME's beslist welk soort syndicus men neemt

#### **Occasionele syndicus**

- Moet ME zijn van minstens 1 kavel in het gebouw
- Het speelt geen rol of het om een hoofdkavel (vb: appartement) of om een bijkomende kavel (vb: garage) gaat
- Ook echtgenoot van ME kan occasioneel syndicus worden
- Moet handelsbekwaam zijn → is aansprakelijk voor eigen beheer (neemt dus best een aansprakelijkheidsverzekering)
- Moet onafhankelijk & discreet blijven tegenover andere ME's

#### **Professioneel syndicus**

- Is als zelfstandige bezig met beheer van onroerende goederen in mede-eigendom
- Wie kan het worden:
  - Vastgoedmakelaar
  - Advocaat

- Boekhouder / Fiscalist
  - Landmeter-expert
  - Notaris
- Kan dit doen als natuurlijke persoon of als rechtspersoon → blijft altijd persoonlijk aansprakelijk voor het gevoerde beleid
  - Kan ook via een interprofessionele vennootschap
- Vb: samenwerking tussen vastgoedmakelaar, boekhouder, architect, advocaat ... die elk specifieke taken op zich nemen

#### **4. de benoeming van een eerste syndicus:**

Volgens de wet zijn er 3 manieren om een syndicus aan te stellen:

1. in het reglement van mede-eigendom
2. door de AV
3. door de vrederechter

#### **In het reglement van mede-eigendom**

Via de splitsingsakte van een flatgebouw kan er al een syndicus worden aangesteld → met een mandaat dat eindigt bij 1<sup>ste</sup> AV

Tijdens die 1<sup>ste</sup> AV kan het mandaat worden bekrachtigd

Die 1<sup>ste</sup> AV wordt samengeroepen door de syndicus van dienst

#### **Door de 1<sup>ste</sup> AV** (als er nog geen syndicus is aangesteld)

- 1<sup>ste</sup> AV wordt samengeroepen door 1 of meerdere ME's (moeten samen minstens 1/5 bezitten van aandelen in de gemeenschappelijke delen) (hebben ze dit niet dan via de vrederechter)
- AV stelt dan syndicus aan bij volstreekte meerderheid (1/2 + 1 van de stemmen)
- Kiesprocedure moet vermeld staan in reglement van mede-eigendom
- De AV stelt ook een lasthebber ad hoc (vb: een ME of een advocaat) aan die het contract van de syndicus ondertekent als vertegenwoordiger van de VME

#### **Aanstelling door vrederechter**

Elke ME kan vrederechter verzoeken om syndicus aan te stellen als het niet op een andere manier kan of gebeurt.

Vb: er zijn in een gebouw nog veel onverkochte kavels

Duurtijd en omvang van het mandaat van de syndicus → worden bepaald door de wet en de statuten

#### 5. de aanvaarding van de benoeming:

- Wie tot syndicus wordt benoemd → moet het mandaat aanvaarden
- Een beurtrol voor ME om syndicus te worden kan niet meer
- Aanvaarding van het mandaat kan stilzwijgend (uitvoering van de opdracht) of uitdrukkelijk (ondertekenen van contract)

#### 6. de bekendmaking van de benoeming:

- De aangestelde syndicus moet binnen 8 dagen na benoeming → een uittreksel uit de akte aanplakken aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de VME gevestigd is.
- Het uittreksel moet komen uit:
  - Het reglement van mede-eigendom of
  - De notulen van de AV of
  - Het vonnis waarin de syndicus wordt aangesteld
- In het uittreksel moet staan:
  1. Datum van aanstelling
  2. Naam, voornamen, beroep, woonplaats van de syndicus (of rechtsvorm, naam, firma & maatschappelijke zetel)

#### 7. een voorlopig syndicus:

- AV kan voorlopige syndicus aanstellen voor bepaalde tijd of bepaalde doelen

Vb: de gewone syndicus is lang ziek of in het buitenland

- De gewone syndicus blijft wel verantwoordelijk voor het beheer
- De vrederechter kan ook een voorlopige syndicus aanstellen (op vraag van elke ME)

Opmerking:

De vrederechter kan dus een gewoon syndicus maar ook een tijdelijke aanstellen. Een voorlopig syndicus kan enkel als er ook al een vaste is.

### 8. duur van de opdracht:

- Syndicus aangesteld in reglement van mede-eigendom → mandaat eindigt bij eerstvolgende AV.
- Reglement van mede-eigendom → bepaald duur van de opdracht → nooit langer dan 5 jaar
- Opdracht kan verlengd worden (ook stilzwijgend) → zie CIB modelcontract
- AV kan op elk moment de syndicus ontslaan

### 9. de bezoldiging:

- AV beslist met volstreekte meerderheid over de bezoldiging van de syndicus
- Er zijn geen wettelijke bepalingen terzake
- Vroegere barema's van het BIV mogen niet meer van Europa
- Syndicus moet geen BTW aanrekenen op zijn diensten → omdat hij vertegenwoordiger is van de VME
- Onderscheid tussen :
  - **Courante prestaties** = alle diensten die syndicus volgens de wet aan de VME moet verlenen → hiervoor meestal forfaitaire vergoeding
  - **Niet-courante prestaties** = alle taken niet door de wet voorzien → wordt vergoed via forfait of % (vb: 5% op de prijs van een nieuw dak bij oplevering)

Voorbeelden van niet-courante prestaties:

Vb: opvolgen van fouten in bouwconstructie

Vb: kostenverdeling tussen verhuurder en huurder

Vb: tussenstaat van individuele tellers

Vb: antwoord aan notaris bij overdracht van een kavel

Vb: opmaken dossier bij collectieve schuldregeling van een ME

Vb: bijkomende vergaderingen

### 10. de wettelijke bevoegdheden van een syndicus:

- syndicus = bij wet verplicht – wet stelt aantal bevoegdheden op
- daarnaast kan reglement ME ook bijkomende statutaire bevoegdheden verlenen
- grootste deel = administratief beheer:
  - basisgegevens gebouw bijhouden
  - organisatie administratieve betrekking tot alg verg ME
  - vertegenwoordiging vd VME bij sluiten contracten
  - vertegenwoordiging VME in andere situaties
  - secretariaat en briefwisseling
  - relatie met bewoners onderhouden

#### 10.1 samenroepen vd algemene vergadering:

- roept AV samen
  - moment is bepaald in statuten
  - voor buitengewone AV → wnr het dringend is en in belang van ME
- als Me's met min 1/5 vd aandelen dit vraagt → syndicus verplicht AV te houden → weigert hij → naar vrederechter
- bewoners die geen Me zijn → enkel datum laten weten van AV → zo kunnen ze hun opmerkingen doorgeven

#### 10.2 notuleren vd beslissingen vd AV en bekendmaken vh reglement van orde:

- syndicus notuleert AV → opgenomen in register → te bekijken op zetel VME
- reglement inwendige orde opgemaakt → binnen maand op zetel VME

#### 10.3 kennisgeving van bepaling vh reglement van orde en beslissingen vd AV:

- syndicus elke bewoner op hoogte brengen → reglement IWO + beslissingen genomen in AV
- bij verkoop ve lot → verkoper regels aan koper meedelen → doet hij dit niet moet syndicus dit verplicht doen
- beslissingen genomen na verkoop/verhuur → op hoogte brengen via aangetekende brief

- vonnis 4 juli 1996 → probleem seizoensverhuring → gene oplossing → beslissing AV kan niet vernietigd worden als de huurder geen nadeel kan bewijzen

#### 10.4 het (laten) uitvoeren van beslissingen vd AV:

- syndicus → autonomie voor uitvoering beslissingen → tenzij beperkingen door reglement ME
- = wettelijke bevoegdheid → moet niet elke keer volmacht hebben
- Syndicus moet beslissing uitvoeren (ook al vindt hij het de verkeerde)
- Wet of statuten gebouw overtreden → syndicus kan:
  - Nieuwe AV houden
  - Ontslag aanbieden op AV + waarom
  - Effectief ontslag nemen

#### 10.5 bewarende maatregelen nemen en daden van voorlopig beheer stellen:

- Dringende EN noodzakelijke maatregelen → samenroepen AV = te veel tijd
- Andere werken → toestemming AV nodig → als men min 3 maand met werken kan wachten
- Syndicus legt verantwoording af tegenover AV → hun op hoogte stellen vd maatregelen die hij heeft genomen
- Wnr syndicus twijfelt → buitengewone AV samenroepen
- Syndicus nagaan of er genoeg verzekeringen zijn? → gebouw verzekeren + burgerlijke aansprakelijkheid VME verzekeren

#### 10.6 beheer vh vermogen vd VME:

- Financieel beheer:
  - Boekhouding
  - Betalingen ontvangen en doen
  - Innen van provisies
  - Goed beleggen vh roerend vermogen VME
- Begroting inkomsten en uitgaven opmaken → normaal voor AV tenzij anders staat in reglement ME

#### 10.7 vertegenwoordiging in recht en voor beheer vd gemeenschappelijke gedeelten:

- Rechtszaak aangaan → beslissing vd AV → syndicus vertegenwoordigd dan de VME
- Dringende gevallen → syndicus kan alleen optreden (ME die verkoopt maar nog heel veel schulden heeft bij VME)
- Officiële betekeningen VME → door syndicus
- Vertegenwoordigingbevoegdheid beperkt tot gemeenschappelijke delen → voor private delen ook mogelijk via contract
- ME mag rechtszaak beginnen mbt zijn privatieve kavel → wel syndicus inlichten
- Statutaire bevoegdheid kan voorzien worden → syndicus is dan bemiddelaar tss ruzies ME's of ME en een derde

#### 10.8 overleggen vd schuldenlijst art 577-11 §1 BW:

- Kavel verkocht → notaris bij syndicus kosten en schulden mbt ME opvragen
- Syndicus → 15d om schuldenlijst te bezorgen

#### 10.9 de vereffening van de vereniging van ME's:

- Aansprakelijkheid geregeld bij handelsvennootschappen
- Syndicus = vereffenaar indien statuten of AV geen ander persoon aanwijst

### 11. statutaire en conventionele bevoegdheden van de syndicus:

naast wettelijke bevoegdheden kan statuten aparte bevoegdheden toekennen

#### 11.1 statutaire bevoegdheden:

##### A) bewaren van documenten mbt de ME:

- kan gaan om deze documenten:
  - reglement ME
  - reglement IWO
  - reglement huisbewaarder
  - reglement lift
  - facturen
  - contracten
  - ...
- Soms syndicus verplicht hiervan aan iedereen kopie te geven
- Reglement ME kan syndicus verplichten van elke private kavel inlichtingenfiche op te stellen

##### B) het aanwerven van personeel:

- Syndicus toelaten personeel aan te werven en toezicht op hun werk te houden

#### 11.2 conventionele bevoegdheden vd syndicus:

- Syndicus kan van ME opdracht krijgen mbt private kavel → apart contract opmaken
- Syndicus treedt dan niet op als orgaan van VME

### 12. het einde van de opdracht van de syndicus:

#### 12.1 manieren waarop opdracht kan eindigen:

##### A) opdracht verstrijkt:

- reglement ME verplicht duur opdracht te vermelden → max 5j → verlengbaar
- verstrijken duur = einde opdracht
  - uitzondering: syndicus benoemd in RME mandaat verstrijkt bij 1<sup>ste</sup> AV
- syndicus voor verstrijken opdracht AV samenroepen → vervanging te voorzien
- syndicus werkt voort zonder verlenging contract = zaakwaarnemer

#### B) ontslag door AV:

- opdracht is herroepbaar → ook al werd syndicus door rechter aangesteld
  - clausele onherroepbaar in statuten = ongeldig
- beslissing met volstreekte meerderheid
- AV beslist (niet ME's apart)
- Syndicus gaat niet zelf AV bijeenroepen voor zijn ontslag → ME kan dan rechter vragen buitengewone AV samen te roepen en voorlopige syndicus aan te stellen
- Geen opzeggingsvergoeding → tenzij in contract staat
- Syndicus ontslaan → moet reden hebben → anders heeft hij recht op schadevergoeding
- 1<sup>ste</sup> opdracht nieuwe syndicus → meedelen aan derden

#### C) ontslag door syndicus zelf:

- Syndicus kan ten alle tijden zelf ontslag nemen
- AV op hoogte brengen

#### D) overlijden, onbekwaamheidsverklaring en kennelijk onvermogen vd syndicus:

- Contract intuitu personae → gaat niet over op erfgenamen

#### E) ontbinding vd VME:

- Ontbinding VME = einde syndicus
- Indien geen vereffenaar is door statuten AV → syndicus = verffenaar

#### F) Nietigverklaring vd aanstelling vd syndicus:

- Beslissing AV over aanstelling vernietigd = geen syndicus meer

#### 12.2 wat te doen bij einde vd opdracht?

- Tot vervanging → syndicus functie blijven uitoefenen
- Syndicus bij einde opdracht → enkele verplichtingen

#### A) rekeningen VME afsluiten:

Voor reserve- en werkkapitaal vd VME

#### B) documenten vd ME afgeven:

Volgende documenten:

- Plannen
- Register beslissingen AV
- Boekhoudkundige stukken
- Contracten afgesloten in naam VME
- Alle correspondentie

#### 13. aansprakelijkheid van de syndicus:

- fouten bij uitvoering mandaat → syndicus aansprakelijk gesteld
  - vb: onzorgvuldig financieel beheer, ...



- vordering tegen syndicus → ten persoonlijke titel gesteld → rechtzaak tegen syndicus → VME moet lasthebber Ad Hoc aanstellen
- VME kan volgende stappen nemen:
  - Snel AV samenroepen en nieuwe syndicus aanstellen
  - Strafwet overtreden → klacht neerleggen en zich burgerlijke partij stellen
  - Burgerrechtelijke procedure starten → schadevergoeding vragen
  - Klacht neerleggen BIV indien mogelijk
- Syndicus kan ook tegenover 1 ME aansprakelijk w gesteld
- Rechter strenger → bezoldigd mandaat
- Syndicus zich voor AV verantwoordelijk voor zijn beleid en financieel beheer
- Aansprakelijk verjaart na 10j → 5j vanaf overschrijving not akte tot afsluiting vereffening
- Syndicus tekent contract met derde → contract w niet nageleefd → VMA verantwoordelijk en niet syndicus

#### **14. het syndicuscontract:**

##### 14.1 plichtenleer:

- wet → geen contract of procedure voor aanstelling syndicus → door AV is voldoende
- deontologie VGM voor elke opdracht → overeenkomst bepaalde duur
- principe: syndicuscontract op AV ondertekend → in realiteit gebeurt dit pas nadien

##### 14.2 inhoud:

- volgende elementen terug te vinden in syndicuscontract:
  - identiteit partijen
  - aanvang en duur contract
  - eventuele verbrekingsmodaliteiten
  - kantoororganisatie vd syndicus
  - omschrijving vd gwne en buitengewone prestaties
  - erelonen en onkostenvergoedingen
- mogen geen onrechtmatige bedingen in contract opgenomen w → in wet handelspraktijken 3 april 1997 (oneerlijke bedingen tss beoefenaren vrije beroepen en hun cliënten)

##### voorbeelden:

- beding waarbij syndicus op alle momenten ontslag kan nemen, maar VME niet op alle momenten ontstap kan geven
- beding syndicus recht op zelfstandige zakenrekening zonder fiat vd AV
- zware forfaitaire schadevergoeding indien contract niet verlengd w
- ... (p77)

#### **15. wat moet een nieuwe syndicus van bij het begin voorzien?**

Nieuwe syndicus → voor goede start → hem doc geven en hem laten voorbereiden

#### 15.1 bekijken vh zakenrechterlijk statuut:

- 1<sup>ste</sup> plaats statuten krijgen en nalezen → nakijken of ze omgeschreven zijn op hypotheekkantoor en of deze doc overeenstemmen met degene die men gebruikt
- Per gebouw samenvatting op belangrijkste gegevens maken:
  - Overzicht private kavels
  - Overzicht gemeenschappelijke delen
  - Lastenboeken
  - Onderzoek- en keuringsverslagen
  - PID
  - Stedenbouwkundige vergunningen
  - Verslagen en voorwaarden brandweer
  - ... (p 78)
  - Overzicht admonistratieve kant vd zaak:
    - Datum verlijden akte en overschijving
    - Instrumenterende notaris
    - Datum statutaire vergadering
    - Organisatie AV
    - Eventuele raad van beheer

#### 15.2 bouwplannen:

- Moet over bouwplannen app beschikken! → anders begaat hij fout
- Best lijst maken van (onder)aannemers waarmee is gewerkt → voor aansprakelijkheid

#### 15.3 verzekeringspolissen:

- 2soorten verzekeringen afgesloten mbt gemeenschappelijke delen:
  - Mbt gebouw
  - Mbt personeel
- Syndicus komt po 2 manieren tss:
  - Vertegenwoordiger VME om verzekeringspolis te onderschrijven
  - Vertegenwoordiger VME om schadegevallen af te handelen → enkel wnr gaat om gemeenschappelijke delen

#### 15.4 overeenkomsten:

Overeenkomsten die gehonoreerd moeten w:

- Voor technische installaties: onderhoud lift, verwarming, controle lift, poederblusinstallaties, onderhoud airco, parlofoon, ...
- Leverancierscontracten: brandstof, water, elektriciteit, ...
- Arbeidsovereenkomsten huisbewaarder, onderhoudspersoneel, ...

#### 15.5 exploitatie rekening:

In deze rekening vinden we:

- Baten en lasten elk boekjaar
- Overzicht provisies en definitieve bijdragen per ME

### 15.6 beheer bankrekening:

- Alle inkomsten VME → behoud en beheer gemeenschappelijke delen → op aparte rekening door syndicus beheerd
- Rekening op naam VME
- Principe: enkel syndicus kan op rekening → tenzij tweehandtekeningenclausule
- Syndicus moet voor opening rekening beslissing VME volgen
- Bank bij opening rekening VME volgende doc vragen:
  - Kopie statuten
  - Bewijs statuten overgeschreven op hypotheekkantoor
  - Kopie notulen AV aanstelling syndicus
- Openen rekening → men zal:
  - Titularisfiche moeten invullen
  - Volmachtdoc invullen
  - Voorbeeld handtekening geven

### 15.7 register van eigenaars en bewoners:

- Syndicus register maken ME's en bewoners
- Dit via geautomatiseerd bestand → privacy wet respecteren:
  - Betrokkenen verwittigen
  - Geg enkel voor bepaald doel
  - Betrokkenen kans geven geg verbeteren
  - Aangifte bij commissie
- VGM moet zich aan deontologie houden → beroepsgeheim

## DEEL 8: Het financieel beheer bij mede-eigendom:

### 1. algemeen:

- is 1vd taken vd syndicus
- omvat:
  - samenstellen werkkapitaal
  - betalen gemeenschappelijke rekeningen
  - omslaan vd kosten over mede-eigendom
  - invorderen verschuldigde bedragen
  - reservekapitaal verbeteren

geen specifieke wetgeving → bestaande boekhoudwet geldt enkel voor handelspraktijken → dus niet voor VME

### 2. werk- en reservekapitaal:

- syndicus als vertegenw VME instaan betalen schulden
- maakt gebruik van werkkapitaal en reservekapitaal
  - werkkapitaal = terug te vinden op zichtrekening → om regelmatige kosten te betalen
  - reservekapitaal = spaarpot om op lange termijn grote kosten te betalen → dit geld kan men ook beleggen

- deontologisch → syndicus aparte rekening VME openen
- nieuwe syndicus = nieuwe rekening → zo kan men makkelijker de aansprakelijkheid vd oude syndicus vd nieuwe scheiden
- voor werkkapitaal is syndicus enige handtekeningdrager → voor reservekapitaal kunnen dat er eventueel 2 zijn
- indien ME kavel verkoopt → werkkapitaal kan hij recupereren, reservekapitaal niet

### 3. twee vaak voorkomende boekhoudsystemen:

- systeem vd jaarlijkse afrekeningen
- systeem v meermaandelijke afrekeningen

#### 3.1 systeem van jaarlijkse kostenafrekeningen:

- kostenafrekening 1keer per jaar opgemaakt (op einde boekjaar)
- meest toegepast in grote gebouwen → voorkomen dat men teveel papier en tijd in tussentijdse afrekeningen steekt
- syndicus vraagt trimesterieel voorschot of provisie op → dan op einde jaar 1 keer een afrekening opgesteld
- vaak rekeningen afgesloten op 31dec → kan ook ander moment vh jaar

#### 3.2 systeem vd meermaandelijke kostenafrekeningen:

- verschillende tussentijdse afrekeningen
- toegepast in kleinere gebouwen met minder ME's → want kost veel tijd om tussentijdse afrekeningen per ME te maken
- meeste gevallen → voor afrekening de gebruikelijke data

#### 3.3 hoogte vd provisies:

- hoe hoof provisies/voorschotten → afh van hoeveel uitgaven er te wachten zijn, en hoe hoog dus werkkapitaal
- syndicus → voor zorgen steeds voldoende werkkapitaal is → voortdurende evolutie vh werkkapitaal
- AV beslist over hoogte provisies
- Aangewezen → elk kwartaal verschillende provisiebedrag (als een ME dan eens niet betaald is dit makkelijker te zien)
- Werkkapitaal is best iets groter dan het bedrag dat men voorziet voor de kosten
  - Kunnen altijd onverwachte dingen gebeuren
  - Indien ME provisie niet betaald → moet dit opvangen w

Bedrag trimestriële provisie → **(vooropgestelde uitgave voor jaar / 12) x 4,5maand**  
→ dit stemt overeen met 1,5 trimester uitgaven (dus een beetje reserve)

- Algemene provisie zo berekend → omgedeeld naar individuele ME volgens aandelen

### 4. afschrijvingstabel en begroting:

provisies verantwoordend → afschrijvingstabel en begroting

#### 4.1 afschrijvingstabel:

- om waarde gebouw te behouden → regelmatig grote werken (vb: schilderen, reinigen gevel, ...)

→ reservekapitaal of investeringskapitaal → vrijgemaakt als AV erover beslist:

→ dubbele beslissing:

- beslissing werken uit te voeren:  $\frac{3}{4}$  meerderheid
- beslissing reservekapitaal te gebruiken of extra provisie:  $\frac{1}{2}$  mh

reservekapitaal → stelselmatig via provisie aangevuld

voorbeeld afschrijvingstabel → p84

om deze goed te kunnen opstellen → jaarlijkse inspectie gebouw houden

- syndicus kan zich ook door studie bureau laten bijstaan

#### 4.2 begroting

- = overzicht v alle uitgaven die in volgend boekjaar wrs moeten w betaald → zowel regelmatige uitgaven als investeringswerken
- Nieuw gebouw → syndicus stelt begroting op vanuit ervaring
- Overname gebouw → afgaan op vorige rekeningen en begrotingen
- Basis begroting = uitgaven vorig boekjaar + 2,5% (voor abex gevoelige index, vb: brandverzekering, liftcontract) en + 2% voor de rest
- AV beslist over begroting bij volstreekte meerderheid
- Obv begroting → verhuurders voorschotten op kosten aan huurders vragen
- Evolutie nakijken van 3 laatste jaren is aangeraden

### 5. eigendomstabel – kostentabel – kostenverdelingstabel:

#### 5.1 eigendomstitel:

- aandelen per kavel toegekend
- kan opgesteld w adhv plan of bepalingen uit basisakte RME

#### 5.2 verdeelsleutels:

- wet zegt → lasten evenredig verdelen met waarde privaatief deel (waarde staat in relatie tot de opp)
- dus adhv verdeelsleutels
- = breuk → noemer is som aandelen die in kosten meebetaald, teller is aantal aandelen vd kavel die moet betalen
- Verdeling lasten → men mag nut en oppervlakte gebruiken
  - Zo zijn er dus verschillende verdeelsleutels
    - Vb: kavels gelijkvloers delen niet in kosten lift

- Kostentabel → verschillende verdeelsleutels geformuleerd → telken de noemer die voor bepaalde kost bijhorende verdeelsleutel is

### 5.3 kostensoorten:

- kostentabel opstellen → categorieën van dezelfde kostensoorten maken waarvoor verdeelsleutel zelfde is
- vaak voorkomende:
  - brandstof
  - water
  - elektriciteit
  - personeel
  - reparaties
  - belastingen
  - ... (p87)

### 5.4 de verdelingstabel:

- eigendomstabel en kostentabel combineren → = verdelingstabel  
→ per kavel welke verdeelsleutel per kostensoort toegepast w
- is handig om onmiddellijke kosten per kavel te zien
- nieuw gebouw → syndicus best direct verdelingstabel opstellen en laten goedkeuren door AV

## 6. individuele afrekening van de mede-eigenaar:

- belangrijk → individuele rekeningen ME's opvolgen → voorkomen dat door niet-betaling werkkapitaal te laag w
- enerzijds alle stortingen die ME al dan niet gedaan heeft
- anderzijds kosten en bijdrage in algemene en privatieve kosten
  - sommige ME's moeten VME betalen voor kosten die enkel voor hun gedaan zijn (vb: extra sleutels)
- per ME → 1 of meer keer per jaar individuele afrekening sturen → kosten zijn daarin terug te vinden waarvoor ME met zijn kavel moet instaan + individuele kosten
- uiterste betaaltermijn w vermeld en op welke rekening geld moet overgeschreven w

## 7. wat met een eigenaar die niet betaald?

### 7.1 probleemstelling:

Steeds meer ME's betalen af en toe niet → belangrijk dat syndicus hiertegen actie onderneemt → dat werkkapitaal genoeg blijft  
→ tekort → extra voorschotten bij andere ME's vragen → zijn dan niet blij!

Sommige statuten → procedure die gevolgd moet w in geval van laattijdige betalingen

→ vaak onduidelijk of onwettig

Bij collectieve schuldenregeling, gerechtelijk akkoord of faillissement ve ME → syndicus procedure starten om achterstallige betalingen te innen.

### 7.2 de ME aanmanen tot betaling:

Via aanmaning ME waarschuwen dat hij vergeten betalen is → om gerechtelijke procedure voor te bereiden → ingebrekestelling vermelden

### 7.3 voorafgaande minnelijke schikking:

- syndicus kan met ME naar vrederechter → minnelijke schikking bekomen
- probleem: AV moet hiermee akkoord gaan → dus minnelijke schikking onder opschortende voorwaarde van akkoord VME
- wnr ME niet verschijnt → minnelijke schikking geen zin meer

### 7.4 dagvaarding:

- ME die echt niet betaald → via dagvaarding voor rechter uitdagen → initiatief komt vd syndicus
- Men kan eisen betaling hoofdsom, schadevergoeding (15%) en moratoire interesten

## **DEEL 9: De raad van beheer:**

### **1. het doel van de raad van beheer:**

- vooral in grote complexen → nuttig raad v beheer
- taak:
  - bijstaand syndicus
  - uitoefenen toezicht op beheer door syndicus
- raad v beheer → geen eigen bevoegdheden → niet verplicht → eerder een verlengstuk vd AV

### **2. de oprichting van de raad van beheer:**

- indien geen raad v beheer voorzien → oprichting in 2 stappen
  - oprichting door statutenwijziging:  $\frac{3}{4}$  meerderheid
  - benoeming vd leden:  $\frac{1}{2} + 1$  meerderheid
- mogelijk dat statuten raad voorzien → enkel nog leden kiezen

### **3. werking:**

- bevoegdheden, samenstelling en werkwijze moet in statuten geregeld zijn
  - raad v beheer mag zeker niet bevoegdheden AV overnemen
  - bevoegdheid is vaak: facturen, rekeningen en afrekeningen controleren
- zou opdracht kunnen krijgen van AV om nieuwe syndicus te zoeken → goedkeuring gebeurt wel door AV
- zelf huurder kan in raad bestuur zitten → is geen wettelijk verplicht orgaan
- syndicus stuurt uitnodigingen raad v beheer (tenzij anders voorzien)

- syndicus kan raad v beheer als klankbord gebruiken
- raad v beheer kan niet aansprakelijk gesteld worden → tenzij bevoegdheid overschreden en fout en bedrog kan bewezen w

### **stappenplan invoeren raad van beheer:**

#### **1) AV bijeengeroepen met zeker 3 agendapunten (jaarlijkse of bijzondere)**

- Invoering raad van beheer
- Reglement invoeren voor werking van raad van beheer
- Benoeming vd leden van de raad van beheer

In de uitnodiging vragen dat de ME's die zich kandidaat willen stellen voor de raad van beheer, hiervoor een kandidatuur voor een bepaalde datum bij de syndicus bezorgen (eventueel modeldocument meesturen)

#### **2) Op de AV over punten stemmen**

- Invoering raar van beheer = statutenwijziging =  $\frac{3}{4}$  meerderheid
- Invoering werkingsregel =  $\frac{3}{4}$  meerderheid
- Benoeming lede =  $\frac{1}{2} + 1$  meerderheid

#### **3) uitvoeren vd beslissing vd AV door de syndicus:**

- statuten wijzigen vd AV door de notaris laten akteren
- notariële akte laten overschrijven op hypotheekkantoor:
- statuten aanpassen en aangepaste versie neerleggen op zetel

## **DEEL 10: Eigendomsoverdracht van een kavel:**

### **1. overlegging van de schuldenlijst:**

#### **1.1 doel vd overlegging van schuldenstaat:**

- wet ME → geeft syndicus wettelijke opdracht: antwoorden wnr notaris om een schuldenstaat vraagt bij verkoop privatieve kavel
- notaris dit opvragen VOOR opmaken vd compromis → niet voldoende tijd → compromis onder opschortende voorwaarde → is koper akkoord met kosten die verkoper nog heeft gaat de verkoop door
- doel: koper zoveel mogelijk op voorhand op hoogte brengen van kosten in toekomst voor VME → vooral voor beslissing die voor koop genomen is en waarvan de betaling volgt na de aankoop

#### **1.2 inhoud vd schuldenstaat:**

- volgens de wet → 3soorten kosten:
  - onderhouds- en herstellingskosten vh gebouw
  - aankoopkosten voor gemeenschappelijke delen:
  - procedurekosten en andere betalingen
- eigen aan alle kosten → beslissing hiertoe genomen voor de koper het aankocht, maar pas betaald worden na de aankoop
- wie moet betalen? → overschrijving hypotheekkantoor afwachten
  - het is mogelijk dat koper en verkoper overeenkomen wie de kosten betaald → maar dit is niet tegenstelbaar aan VME



### 1.3 antwoord vd syndicus:

- syndicus MOET op vragen notaris antwoorden binnen 15d
- indien niet → notaris moet contractspartij op hoogte brengen → syndicus kan aansprakelijk w gesteld voor nalatigheid

### 1.4 de kosten voor het opstellen vd schuldenstaat:

- kosten om syndicus aan te schrijven → voor verkoper
- syndicus moet schuldenstaat opstellen en aan notaris bezorgen binnen 15d → kosten hiervoor vergoed als niet-courante prestatie
- wie zal de kosten betalen? Vaak staat dit in clause in statuten:
  - ofwel VME
  - ofwel rekent syndicus kosten door aan verkoper

### 2. werk- en reservekapitaal:

- verkoper kan zijn werkkapitaal dat nog niet gebruikt is terugkrijgen
- reservekapitaal kan hij niet terugkrijgen → verkoper kan dit wel in zijn verkoopprijs doorrekenen

## DEEL 11: Het kwaliteitscertificaat voor syndici:

### 1. het doel:

- qualitylabel of kwaliteitscertificaat voor goede syndici vanaf 2004
- hiervoor moet men een aanvraag doen en documenten voorleggen
- syndici die label hebben → onderschrijven een charter waarbij ze bepaalde regels zullen volgen
  - administratief, technisch en financieel beheer
- overtreed zo'n syndici de regels → klacht neerleggen bij commissie → verwittiging, berisping of schorsing
- certificaat = persoonlijk

### 2. de procedure:

- syndicus vult aanvraagformulier in → stuurt dit met bijlagen naar commissie ter toekenning v kwaliteitscertificaten aan syndici
- om bewijzen syndici taak goed uitvoeren → gegeven en voorbeelden doc meesturen (p 96)
- aanvraagvergoeding van €120
- principe: binnen 2maand een beslissing
- bemerkingen → schriftelijk verslag
- syndici via aangetekende brief op hoogte gebracht vd beslissing
- gebouwen in beheer inlichten over certificaat
- negatief antwoord → beroep en nieuwe aanvraag min 6maand na eerste aanvraag

**GEDAAN!**