

Gebouw in goede handen?

Al wat u moet weten over de rol van een syndicus van een mede-eigendom: wanneer is een syndicus verplicht, hoe en door wie moet de syndicus worden aangesteld, kan een projectontwikkelaar zijn eigen syndicus opdringen, kan men zich tegen de keuze van een syndicus verzetten, waaruit bestaan de belangrijkste taken van een syndicus, mag een syndicus zelf beslissen wie als conciërge wordt aangenomen, over welke middelen beschikt hij voor de ordehandhaving, hoe weet een buitenstaander wie de syndicus is,...

Zodra een gebouw aan verschillende eigenaars toebehoort, is men in principe verplicht om een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid op te richten.

Alleen voor kleine gebouwen kan men een uitzondering toestaan. Om die rechtspersoon naar buiten toe te vertegenwoordigen moet er een wettelijk orgaan worden aangesteld. Dat orgaan is de "syndicus". Zijn identiteitsgegevens moeten aan de ingang van het gebouw uithangen, zodat hij op ieder ogenblik te bereiken is.

In dit artikel belichten we de rol van de syndicus aan de hand van enkele veel voorkomende vragen.



Wat als geen syndicus werd aangesteld hoewel dat wettelijk gezien moest?

De wet voorziet niet in een straf wanneer geen syndicus werd aangesteld, maar in de praktijk kunnen er problemen rijzen omdat bepaalde handelingen krachtens de wet alleen door de syndicus mogen worden uitgevoerd. Zo kan de vereniging van mede-eigenaars een mede-eigenaar die zijn bijdrage in de kosten niet betaalt, niet voor de rechtbank dagen als ze niet door een syndicus is vertegenwoordigd. Anders gezegd, wanneer er problemen rijzen tussen de mede-eigenaars, is er zonder syndicus geen orgaan om hen tot

de orde te roepen. En wanneer een buitenstaander schade heeft toegebracht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, kan de vereniging van mede-eigenaars hem zonder syndicus niet voor de rechtbank dagen.



Door wie moet de syndicus worden aangesteld? Mag het een van de mede-eigenaars zijn? Kan men zich tegen de aanstelling verzetten?

• De syndicus wordt aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars, die daarover stemt tijdens een algemene vergadering (AV). Normaliter volstaat

SYNDICUS VERPLICHT?

NIET in een flatgebouw dat eigendom is van bv. één vennootschap of één persoon

➔ Er moeten ten minste twee eigenaars zijn.

NIET voor bv. een eengezinswoning die na een erfenis aan twee personen in onverdeeldheid toebehoort

➔ Er moeten gemeenschappelijke delen zijn in het gebouw, m.a.w. de eigenaars moeten naast hun privé-gedeelte (bv. appartement met kelder en garage) elk ook een aandeel hebben in de gemeenschappelijke delen (o.m. funderingen, dak, leidingen, cv, gang, lift).



NIET wanneer twee burens bv. beslissen om op hun grond een gemeenschappelijk zwembad te bouwen

➔ De mede-eigendom in de gemeenschappelijke delen mag niet bijkomstig zijn, m.a.w. de gemeenschappelijke delen moeten essentieel zijn voor het bestaan van de mede-eigendom.

een gewone meerderheid van stemmen, tenzij de statuten van de mede-eigendom (die bestaan uit de basisakte en het reglement van de mede-eigendom, maar vormen vaak één enkel document) strengere regels voorschrijven.

- In principe mag men een mede-eigenaar aanstellen of een professioneel syndicus die lid is van het BIV, het Beroepsinstituut voor de Vastgoedmakelaars. In de praktijk kiest men in kleinere gebouwen vaak voor een mede-eigenaar die slechts occasioneel als syndicus optreedt.

- Hoewel geen enkele mede-eigenaar aan de stemming kan deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, is het uitkijken wanneer de mede-eigenaar met het grootste aandeel in de gemeenschappelijke delen zich kandidaat stelt of een bevriend syndicus probeert op te dringen: het risico bestaat dat hij beslissingen naar zijn hand probeert te zetten.

Lees in het kaderstuk "Nieuwbouw" hoe mede-eigenaars kunnen voorkomen dat de projectontwikkelaar die hun appartementsgebouw heeft gezet, zijn "eigen" syndicus opdringt.

- Wie tijdens de AV in de minderheid was maar van oordeel is dat de aanstelling van de syndicus "onrechtmatig" is en de belangen van de mede-eigendom kan schaden (bv. omdat hij manifest incompetent is of banden heeft met de projectontwikkelaar die het gebouw heeft gezet), kan de vrederechter vragen om de aanstelling van de syndicus te vernietigen.



Voor hoelang blijft een syndicus in functie? Kan hij vervroegd worden afgezet?

- De duur van het mandaat is bepaald in de statuten. Maar het maximum is hoe dan ook vijf jaar.

Na die termijn mag de AV de opdracht echter wel verlengen.

- Maar de AV kan een syndicus die niet voldoet, altijd op staande voet ontslaan. Een gewone meerderheid van stemmen volstaat, tenzij de statuten het anders bepalen.

Of de syndicus daarna al dan niet recht heeft op een opzeggingsvergoeding, hangt af van de statuten of van het contract dat hij eventueel met de vereniging van mede-eigenaars heeft gesloten.



Wat wordt van de syndicus verwacht: wat moet hij en wat mag hij?

De bevoegdheid van de syndicus is wettelijk bepaald en wordt eventueel ook in de statuten uitgelegd. De syndicus mag echter hoe dan ook niet de macht krijgen om *alleen* te beslissen over aangelegenheden waarover de vereniging van mede-eigenaars zich volgens de wet in een AV moet uitspreken. Anderzijds kan men hem een aantal taken überhaupt niet ontnemen.

We kunnen zijn belangrijkste opdrachten als volgt samenvatten:

- hij is de secretaris van de vereniging van mede-eigenaars, en heeft in dat opzicht onder meer een rol te spelen in de AV's;
 - hij is hun vermogensbeheerder;
 - hij voert hun beslissingen uit;
 - hij doet voor hen het dagelijkse beheer;
 - hij staat in voor de handhaving van de interne orde;
 - hij vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars.
- Elk van die opdrachten komt in een van de volgende vragen aan bod.



Wanneer moet de syndicus een AV bijeenroepen? En wat als zijn rol niet naar behoren vervult?

De mede-eigenaars zijn verplicht om geregeld een AV te beleggen voor belangrijke beslissingen over de mede-eigendom, bv. grote herstellingen en het goedkeuren van de rekeningen.

- Het is aan de syndicus om de mede-eigenaars *jaarlijks*, op de in de statuten vastgelegde datum, bijeen te roepen. En daarnaast moet hij een *buitengewone* AV bijeenroepen als:

- dringend iets moet worden beslist in het belang van de mede-eigendom, of
- als een of meerdere eigenaars die ten minste 20 % van de stemmen vertegenwoordigen, hem dat vragen.

- Daarbij is de syndicus verplicht om alle punten op de agenda van de AV te plaatsen waar de mede-eigenaars om vragen en die de mede-eigendom aanbelangen. Zelfs als het zijn eigen ontslag betreft...

- Als een syndicus ten onrechte weigert om een AV bijeen te roepen, volstaat het dat de mede-eigenaars aan ten minste 20 % van de stemmen komen om zelf een AV te beleggen. Ook mag een

NIEUWBOUW

Meestal heeft de projectontwikkelaar van een appartementsgebouw in de statuten van de mede-eigendom al een syndicus aangesteld. Wettelijk is daar niets tegen in te brengen. Wel eindigt het mandaat van die syndicus bij de eerstvolgende algemene vergadering (AV): dan kunnen de mede-eigenaars dus een "eigen" syndicus aanstellen. Het is belangrijk dat de syndicus onafhankelijk is van de projectontwikkelaar. Vaak zijn er immers nog gebreken aan de nieuwbouw en de syndicus moet initiatieven kunnen nemen om de belangen van de mede-eigenaars te behartigen bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De eerste syndicus moet die eerste AV uiterlijk hebben bijeengeroepen vóór de gemeenschappelijk delen worden opgeleverd (in de praktijk vaak al zodra een derde of een vierde van de privé-gedeelten in gebruik is genomen). Anders kunnen de eigenaars die samen ten minste 20 % van de stemmen bezitten, de AV zelf bijeenroepen. Ook kan elke mede-eigenaar de vrederechter om de bijeenroeping van een AV of de aanstelling van een voorlopige syndicus vragen.

particuliere mede-eigenaar de hulp van de vrederechter inroepen. Idem overigens als hij zich geschaad voelt omdat de syndicus ten onrechte weigert een punt op de agenda te plaatsen.



Mag de syndicus eisen om zelf ook aanwezig te zijn op een AV?

- Neen, hij mag dat niet eisen. Maar ongeacht of hij een van de mede-eigenaars is of een buitenstaander, het is de logica zelf dat hij de AV bijwoont: hij maakt de notulen op en bewaart ze; hij moet de beslissingen ook optekenen in een register dat door elke belanghebbende kan worden geraadpleegd; hij is het bovendien die de beslissingen moet (laten) uitvoeren.
- De syndicus die zelf geen mede-eigenaar is, heeft nooit stemrecht op de AV: hij mag alleen adviserend optreden.
- Anders dan een gewone mede-eigenaar, mag een syndicus geen andere mede-eigenaar vertegenwoordigen om in zijn naam te stemmen.
- De syndicus mag niet deelnemen aan de beraadslaging en stemming over een

punt dat hemzelf aangaat, zelfs als hij een van de mede-eigenaars is (bv. de evaluatie van zijn beheer, zijn ontslag of het bedrag van zijn vergoeding).



Kan een mede-eigenaar weigeren om een beslissing van de AV uit te voeren omdat ze in een andere dan zijn moedertaal werd vastgelegd?

In taalgevoelige gebieden, zoals Brussel, kan het taalgebruik door de syndicus en tijdens een AV een heikel punt zijn.

- In dat geval kan een mede-eigenaar de syndicus verplichten om voor een vertaling te zorgen van de documenten en in het bijzonder de notulen van de AV. Hij kan zelfs weigeren om een factuur te betalen als die steunt op een beslissing die niet werd vertaald. Of hij kan de vereniging van mede-eigenaars voor de rechter dagen om haar te verplichten om op haar kosten een meertalig beheer te voeren. En tegen een professionele syndicus die niet voor een vertaling wil zorgen, kan hij een klacht indienen bij het BIV.
- Om problemen te voorkomen doet de syndicus er goed aan om de taalkeuze telkens op de agenda van een AV te plaatsen: zo laat hij de mede-eigenaars bij de aanvang beslissen in welke taal (of talen) de vergadering zal worden gehouden en de notulen rechtsgeldig zullen worden opgesteld (bv. elk mag zijn eigen taal spreken tijdens de AV, maar de notulen moeten in twee talen worden opgesteld); voor dat punt is volstrekte unanimité vereist.



Wat mag de syndicus doen als een mede-eigenaar zijn bijdrage in de gemeenschappelijke kosten niet betaalt?

- Alle mede-eigenaars moeten delen in de kosten voor de gemeenschappelijke delen. Het is aan de syndicus om, op de tijdstippen die in de statuten van het gebouw werden bepaald (bv. om de drie maanden), daarvoor alle mede-eigenaars een afrekening te bezorgen. Hij moet er niet alleen op toezien dat alle mede-eigenaars hun bijdrage betalen, hij moet ook alle betalingen van de mede-eigendom uitvoeren (water, gas, elektriciteit, verwarming, facturen van herstellingen, conciërge, enz.). Zo heeft hij het volledige beheer in handen van

het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars, dat in de regel via een bankrekening wordt uitgevoerd.

- Als een mede-eigenaar zijn bijdrage niet betaalt, moet de syndicus de betrokkene tot de orde roepen, zonder dat hij eerst een AV moet afwachten. Hij mag daarbij wel niet het recht in eigen handen nemen. Als hij bv. de toevoer van gas, water en elektriciteit afsluit omdat een mede-eigenaar niet betaalt, of hem de toegang tot de ondergrondse parkeergarage ontzegt, is de kans groot dat een rechter dat niet zal dulden. Maar een rechter zal evenmin tolereren dat de mede-eigenaar op een onredelijke wijze de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen van het gebouw gebruikt zonder daar financieel in bij te dragen. Als de mede-eigenaar in kwestie echter niet reageert, ook niet nadat hij door de syndicus schriftelijk in gebreke werd gesteld om te betalen, mag de syndicus zonder voorafgaande toestemming van de AV naar de rechter stappen.



Moet de syndicus een boekhouding voeren?

De syndicus is uiteraard verantwoordelijk over zijn financieel beheer en moet daarom de boekhouding bijhouden van de vereniging van mede-eigenaars. Er zijn geen specifieke regels. De boekhouding moet gewoon een nauwkeurige staat weergeven van de financiën, met de nodige bewijsstukken (bv. facturen). Iedere mede-eigenaar heeft het recht om de bewijsstukken te vragen en vóór de AV inzage te krijgen in de boekhouding en de bankrekening(en). De afrekeningen moeten ten minste eenmaal per jaar door de AV worden goedgekeurd; na die goedkeuring kan de syndicus niet langer aansprakelijk worden gesteld voor zijn taak van het afgelopen jaar.



Kan de syndicus persoonlijk aansprakelijk worden gesteld als hij zijn boekje te buiten gaat?

- Wanneer de AV beslist dat bepaalde werkzaamheden met een grote financiële impact nodig zijn, bv. het vervangen van een verouderde stookinstallatie, de renovatie van de gevel, de installatie van een nieuwe lift, wacht de syndicus een uitvoerende taak: het is aan hem om de nodige maatregelen te nemen om die beslissing in de praktijk uit te voeren

(het zoeken van aannemers, het opvolgen van de werkzaamheden enz.).

- Als de syndicus zich daarbij niet strikt houdt aan de richtlijnen die hij van de AV heeft gekregen, kan hij persoonlijk aansprakelijk worden gesteld. Stel dat de AV heeft beslist om een renovatie te laten uitvoeren voor een bedrag van € 10 000, maar de factuur van de aannemer uiteindelijk € 15 000 bedraagt: dan kan een mede-eigenaar weigeren om zijn bijdrage te leveren voor het verschil, tenzij de syndicus achteraf alsnog de toestemming krijgt van de AV. Ook zal een syndicus niet op de terugbetaling van de factuur kunnen rekenen wanneer de AV hem bv. opdroeg om een architect aan te spreken voor een kostenraming van gevelwerken, maar hij op eigen houtje besliste om de werken al te laten uitvoeren.



Mag de syndicus alleen uitvoeren wat de AV heeft beslist of mag hij soms zelf het initiatief nemen?

- De syndicus moet de staat van de gemeenschappelijke delen van het gebouw geregeld controleren (o.m. het dak, de terrassen, het trappenhuis, de kelders, de cv). En in die context mag hij zelf beslissingen nemen, zonder eerst de toelating te vragen aan de AV, over:
 - het gewone onderhoud, bv. de aankoop van producten voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen of voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, of het plaatsen van een advertentie om een conciërge of een poetsvrouw te zoeken (maar hij mag de betrokkene niet zelf, zonder de toestemming van de AV, aanstellen);
 - kleine defecten, zonder grote financiële inzet, bv. het vervangen van een ruit in de hal;
 - zogenoemde "bewarende maatregelen", dus maatregelen die noodzakelijk zijn om ernstige schade aan de gemeenschappelijke delen te voorkomen, bv. bij wateroverlast in de garages van een appartementsgebouw pompen laten plaatsen om het overtollige water te laten wegpompen, bij glasbreuk aan de inkomdeur onmiddellijk tot vervanging laten overgaan;
 - zogenoemde "daden van voorlopig beheer", waarbij hij zelfstandig een voorlopige beslissing neemt, maar daarna zo snel mogelijk de AV bijeenroept voor een definitieve beslissing. Stel dat er een gat in het dak is: dan is het aan hem om



Een syndicus heeft niet het recht om alleen binnen te gaan in de privé-gedeelten van een bewoner, zelfs niet mocht dat in de statuten zijn toegestaan. Wanneer de bewoner afwezig is of de toegang weigert, kan de syndicus die absoluut binnen moet zijn, dat recht alleen voor de rechter afdwingen.

aanmaning om een einde te maken aan de inbreuk. Sommige reglementen voorzien in boetes, maar niet alle rechters gaan daar mee akkoord. Als het probleem blijft bestaan, moet de syndicus in de regel toestemming vragen van de AV om de zaak aan de rechtbank voor te leggen. Alleen als het dringend is, moet hij daar niet op wachten en mag hij zelf een kort geding aanspannen (bv. om onregelmatige werkzaamheden te doen stopzetten).

- De syndicus mag zich echter niet moeien met privé-geschillen tussen mede-eigenaars. Een beding in de statuten dat zo iets oplegt, is trouwens onwettig.

Maar als het een kwestie is die ook de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, kan de syndicus misschien naar een oplossing zoeken waarmee een rechtszaak kan worden voorkomen. Stel dat een mede-eigenaar zijn buur wil dagvaarden wegens geluidsoverlast, maar dat probleem in feite te maken heeft met een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw: als hij eerst de syndicus verwittigt, krijgt die de kans om via de AV een oplossing te vinden die de gemeenschap aanbelangt.

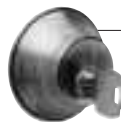
dat zo snel mogelijk voorlopig te laten dicht, en de AV dan te vragen hoe het euvel serieus moet worden aangepakt.

- Als hij die taak niet naar behoren vervult, bv. als hij heeft nagelaten om dringend het dak te laten herstellen en daardoor schade werd veroorzaakt aan sommige appartementen, riskeert hij persoonlijk aansprakelijk te worden gesteld. De rechter zal uiteraard altijd oordelen of er een fout of een nalatigheid is geweest die een normaal omzichtig syndicus, geplaatst in dezelfde omstandigheden, niet zou hebben begaan en waardoor schade wordt veroorzaakt.



Over welke middelen beschikt de syndicus om de interne orde te handhaven?

- De syndicus moet ervoor zorgen dat het reglement van de mede-eigendom wordt gehandhaafd. Zonder het recht in eigen handen te nemen weliswaar. Stel dat er op de benedenverdieping een viswinkel wordt ingericht terwijl handel niet is toegestaan in het gebouw: mag hij dan sloten laten plaatsen op het pand? Of mag hij wielklemmen gebruiken als er auto's worden geparkeerd op plaatsen waar dat niet mag? Neen, in veel gevallen volstaat een aangetekende

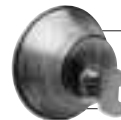


In welke omstandigheden moet de syndicus de mede-eigenaars vertegenwoordigen tegenover de buitenwereld?

- De syndicus mag overeenkomsten sluiten in naam van de vereniging van mede-eigenaars: voor het nemen van verzekeringen, de levering van water, gas en elektriciteit, het contract met de conciërge die door de AV werd aangesteld, het contract voor aannemingswerken, e.a. De syndicus mag ook alle brieven ondertekenen die uitgaan van de vereniging.
- Als de vereniging van mede-eigenaars voor de rechtbank wil optreden

voor een probleem met de gemeenschappelijke delen, moet ze altijd een beroep doen op de syndicus. Het is weliswaar de vereniging zelf die als procespartij het geding inleidt, maar er zal bij vermeld staan dat ze wordt vertegenwoordigd door X, de syndicus.

- De syndicus kan nooit in eigen persoon voor een probleem i.v.m. de mede-eigendom voor de rechtbank worden gedaagd. Het is altijd de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw die moet worden gedagvaard. Als een mede-eigenaar bv. vindt dat hij wordt benadeeld door een beslissing van de AV (bv. omdat er naar zijn mening nutteloze werken worden uitgevoerd), dan moet hij dus de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw voor de rechter dagen. Idem wanneer een aannemer zijn factuur via de rechtbank wenst in te vorderen. Maar in de praktijk wordt de dagvaarding wel aan de syndicus overhandigd.



Hoeveel kost een syndicus?

- Een professionele syndicus past meestal de *indicatieve* tarieven toe die binnen de wereld van de vastgoedmakelaars worden gehanteerd. Voor meer info: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel, 02 505 38 50.

Maar het staat de mede-eigenaars volledig vrij om hierover te onderhandelen. Het is aangeraden om de tarieven vast te leggen in een overeenkomst.

- Meestal wordt een ereloon afgesproken per appartement en per maand. Bij het BIV is het de regel dat hoe meer appartementen een gebouw bevat, hoe lager de eenheidsprijs. Doorgaans wordt een onderscheid gemaakt tussen de courante opdrachten, zoals het opmaken van de rekeningen, en de niet-courante prestaties, zoals het organiseren van een bijzondere AV of het opvolgen van een expertise. Voor de courante opdrachten geldt meestal een vaste vergoeding per appartement (bv. € 10 per maand). Voor andere prestaties kan bv. met een vast bedrag worden gewerkt (bv. € 250 voor het organiseren van een tweede AV).

G. Coene en N. Vanhee